

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 05.03.2025
Az.: 24-09/aghn-zv/1K105/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in
74219 Möckmühl, Ruchsener Straße 36

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Versteigerungsobjekt (lfd.Nr. gemäß Beschluss)	Verkehrs-/Marktwert
1 K 105/24	18.12.2024	1	235.000 €
		2	1.000 €



Ansicht aus Süden (Rückseite)

Zusammenfassung

Freistehendes, eigengenutztes Wohnhaus mit Einliegerwohnung im UG. Baujahr ca. 1929. Wohnfl. ca. 152 m² (105 + 47 m²). Einliegerwohnung im Umbau (Rohbauzustand). Öl-Zentralheizung Baujahr 1992. Einfache bis mittlere Ausstattung, Unterhaltungsschaden, durchgreifender Modernisierungsbedarf. Freistehende Pkw-Garage (Baujahr 1962) mit Unterkellerung, Unterhaltungsschaden. Einfache bis mittlere Wohnlage am Stadtrand an Landesstraße (erhöhte Immissionen), Teilfläche mit Hochwasserrisiko (HQ100). Grundstück überwiegend hängig, rd. 334 m².

Etwaiges Zubehör:
Einbauküche in der Hauptwohnung, Einbaujahr unbekannt (vor 2011), einfacher bis mittlerer Standard.
Kein Zeitwert.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
WERTGutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung

IBAN
BIC

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.: DE 227795505



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

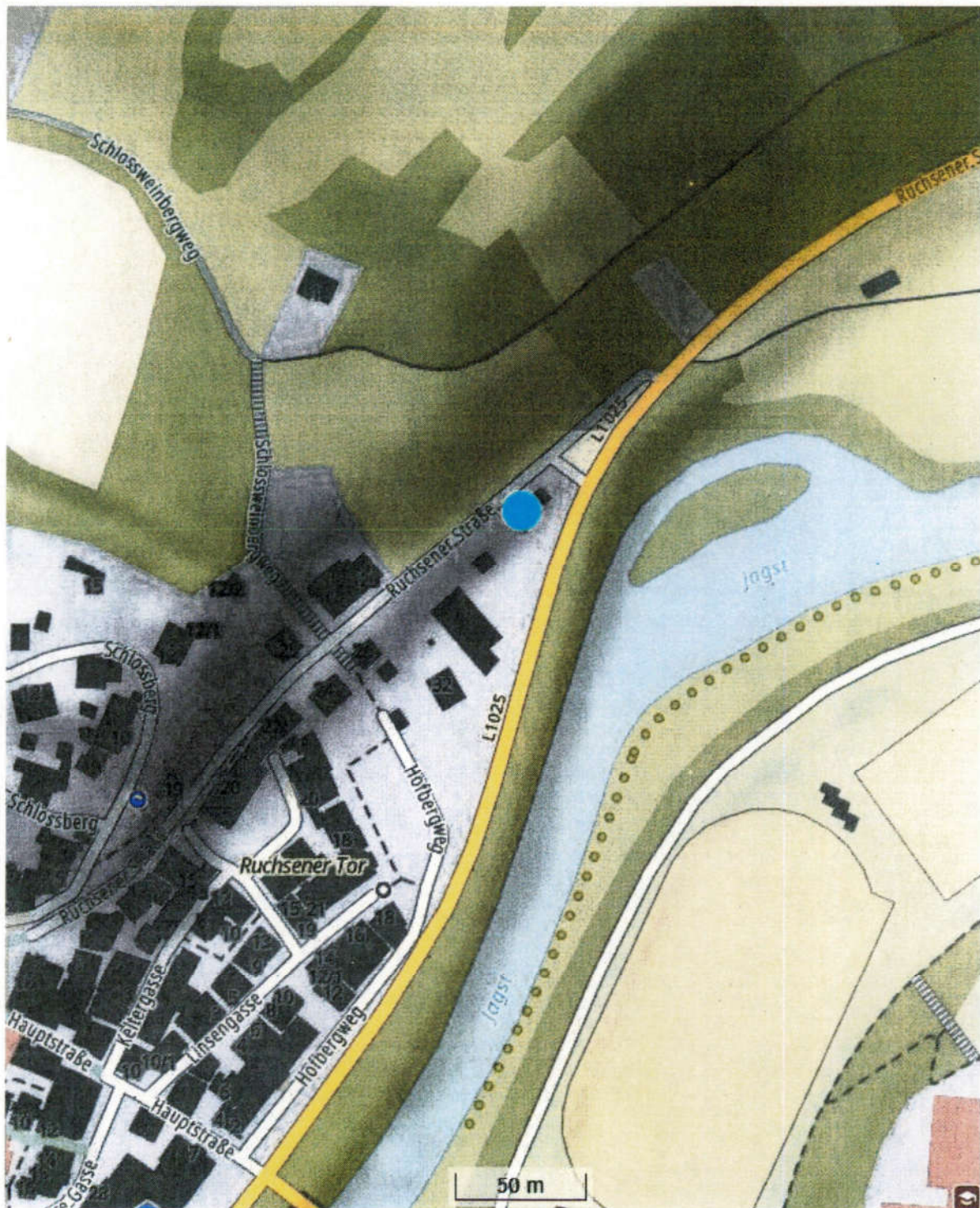
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



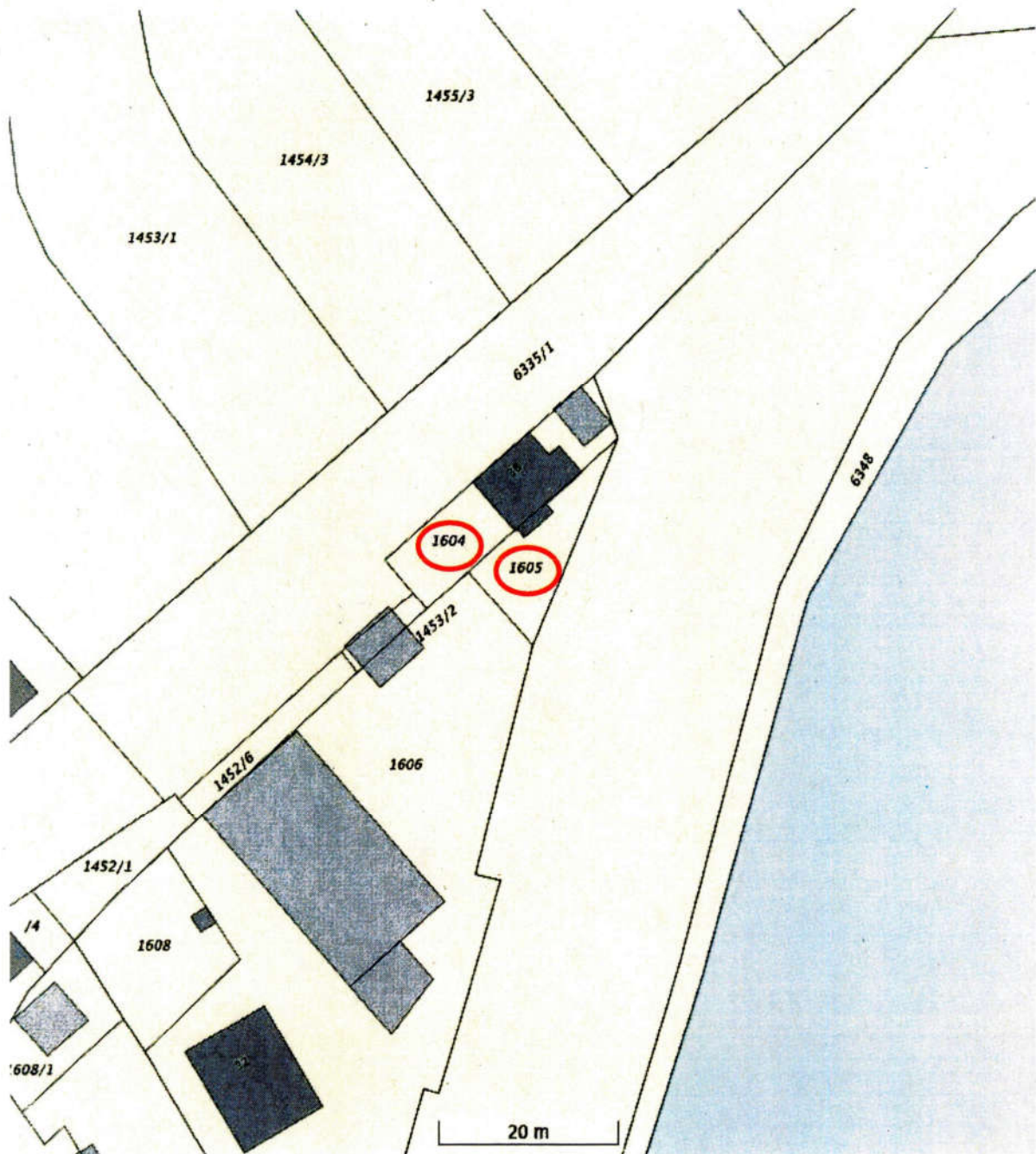
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 6

Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



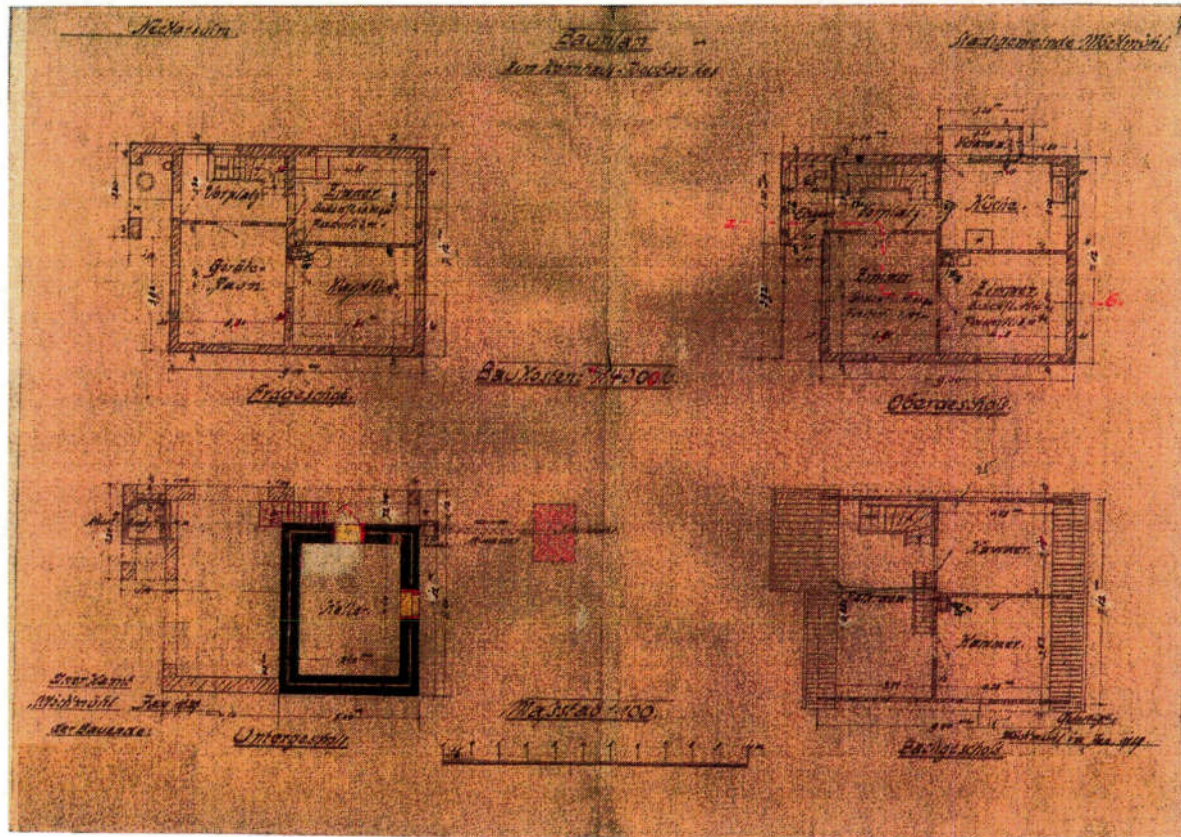
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



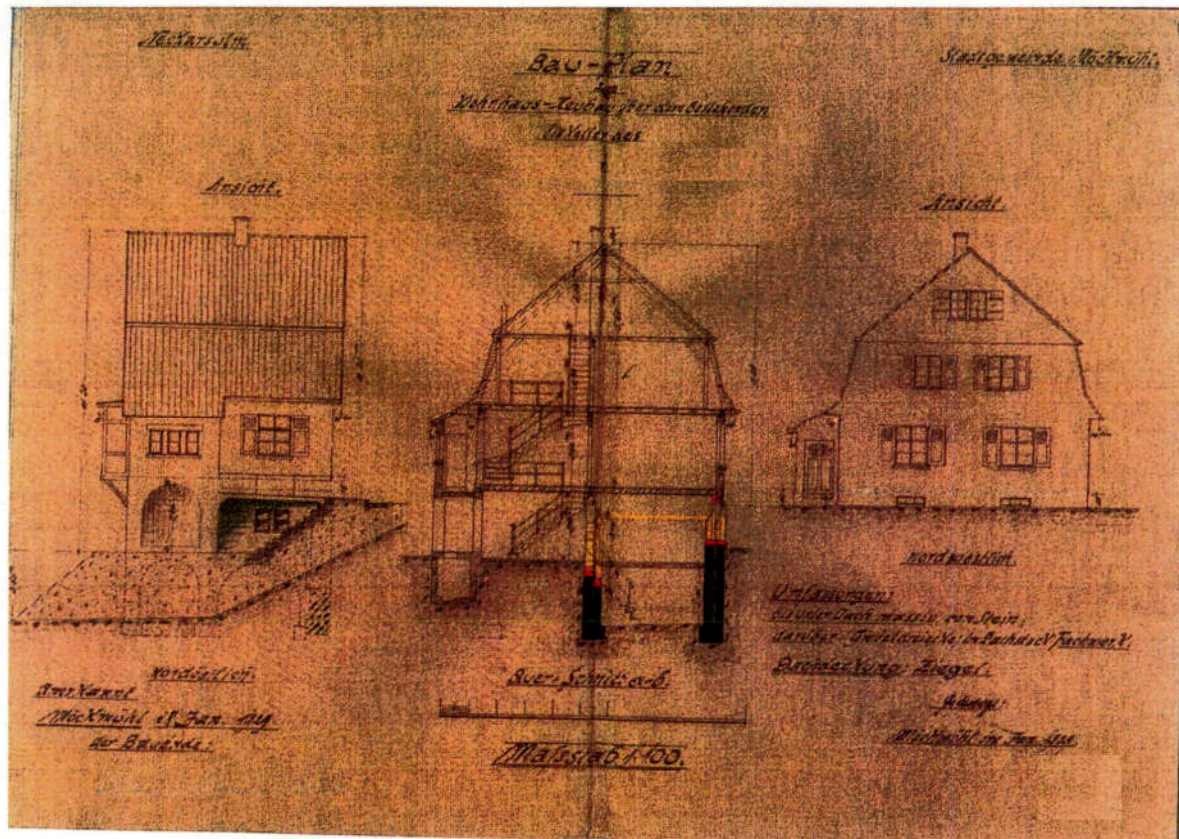
Anlage 4: Auszüge aus der Bauakte

Seite 2 von 9



Anlage 4: Auszüge aus der Bauakte

Seite 3 von 9



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 8

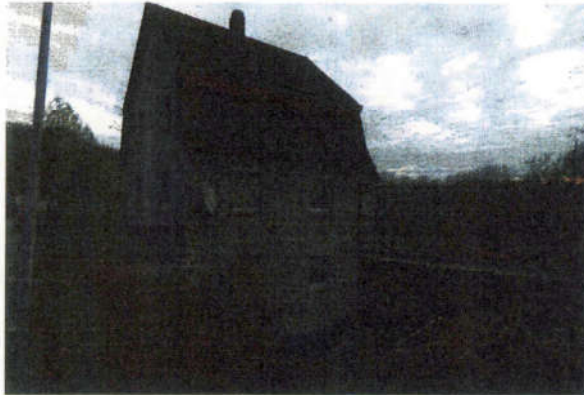


Bild 1: Ansicht aus Westen



Bild 2: Gartenbereich westlich des Hauses



Bild 3: Straßensicht aus Nordwesten



Bild 4: Straßenansicht aus Norden

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Blick in die Straße nach Südwesten (Richtung Innenstadt)

Bild 6: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite



Bild 7: Blick in die Straße nach Nordosten (zum Ortsrand)

Bild 8: Garage

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Ansicht aus Süden (Rückseite)



Bild 22: Angrenzende Anböschung zur Landesstraße



Bild 23: Gartenhäuschen



Bild 24: Gartenhäuschen und Gartenbereich südwestlich des Hauses