

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
**Gerichts-Az.: 1 K 114/22**  
Wilhelmstraße 2-6  
74072 Heilbronn

Datum: 08.06.2023  
Az.: 22-12/aghn-zv/1K114/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für

- a) das mit einer denkmalgeschützten Hofanlage (Zweifamilienhaus, Zwischenbau, Scheune) bebaute Grundstück in 75031 Eppingen, Hauptstraße 40
- b) die landwirtschaftliche Fläche (Gartengrundstück) in 75031 Eppingen, Hauptstraße

Wertermittlungsstichtag: 14.02.2023



a) Hofanlage im Teilort Mühlbach aus Anfang bis 2. Hälfte 19. Jhd., Denkmalschutz. Wohnhaus mit 2 Wohnungen (ca. 70 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfl.), unterkellert, DG ausbaufähig. Überwiegend einfache Ausstattung, Einzelöfen. Zwischentrakt und Scheune. Teilvermietung (gekündigt auf Ende 02/2023). Modernisierungstau. Fläche 1.079 m<sup>2</sup> an Ortsdurchfahrt.

**Verkehrswert rd. 333.600 €**  
Zubehör: Nein

b) Gartengrundstück im Teilort Mühlbach ca. 80 m westlich der Ortsdurchfahrt. Obstbäume und Strauchpflanzung. Pachtverhältnis unklar. Anliegend an öffentlichem Wirtschaftsweg. Keine Ver- und Entsorgungsanlagen, keine Bauerwartung, Fläche 301 m<sup>2</sup>.

**Verkehrswert rd. 3.870 €**  
Zubehör: Nein.

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. Anlagen.

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

**Anschrift**  
WERTGutachten Brunner  
Kirchbrunnenstraße 3  
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn  
USt-IdNr.: DE 227795505

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

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN DE3062050000010146370  
BIC HEISDE66XXX



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktcompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

122

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 4 von 5



Flst. 4563 (Hofanlage)

123

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

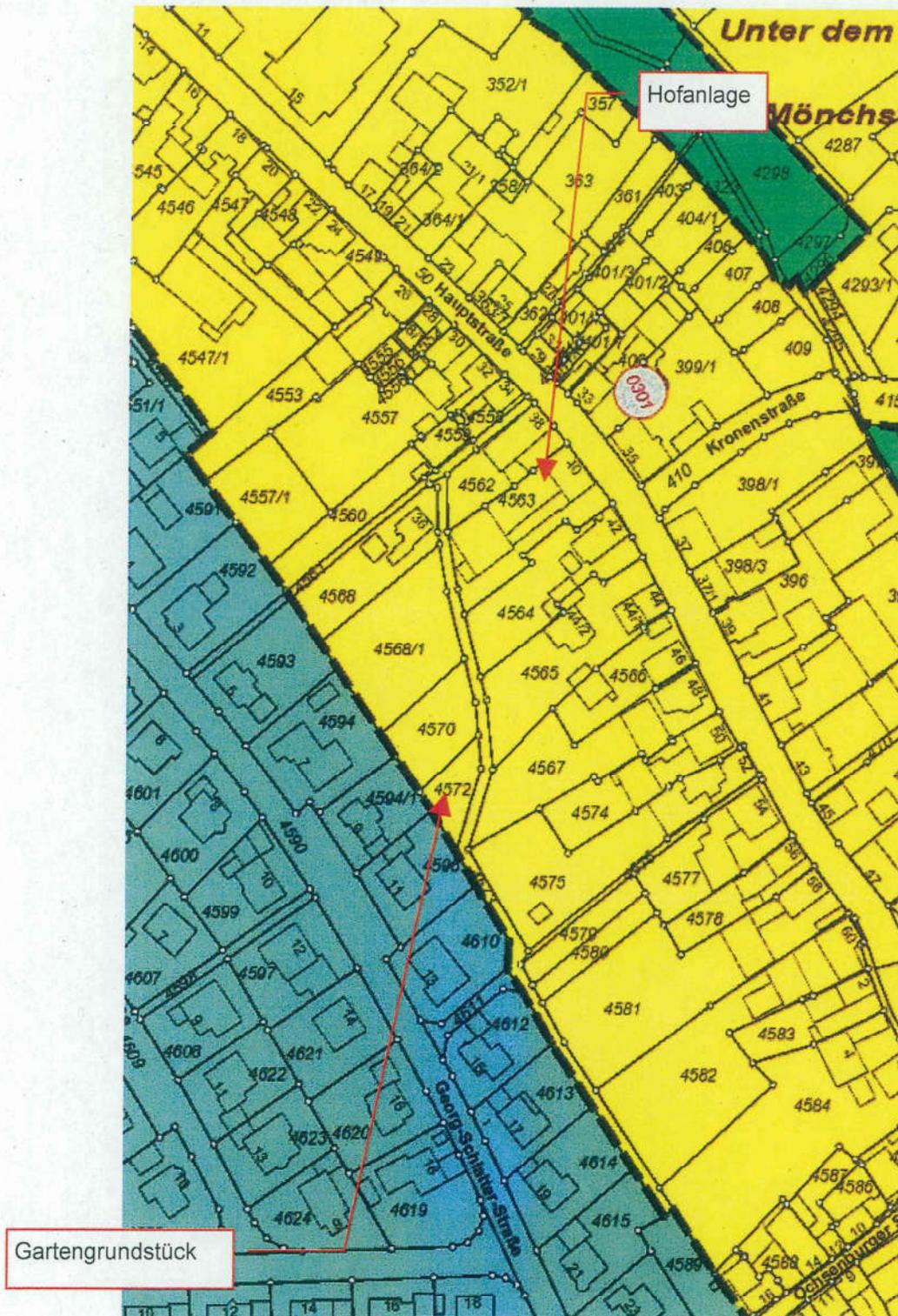
Seite 5 von 5



Flst. 4572 (Gartengrundstück)

### Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 1 von 12



Quelle (ff.): Gutachterausschuss; Auszug Bodenrichtwertkarte 31.12.2020

### Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

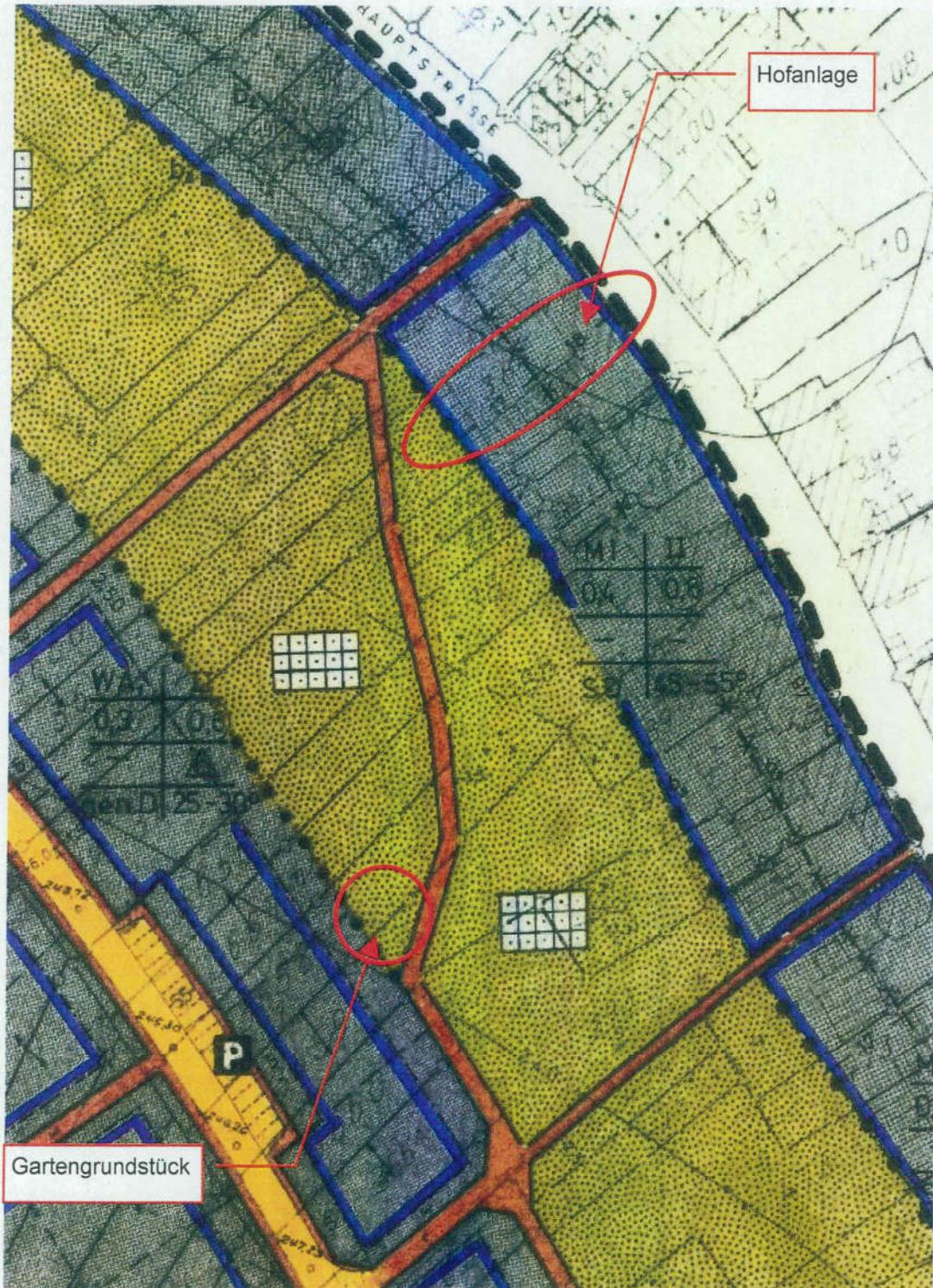
Seite 3 von 12



Quelle (ff.): Stadtverwaltung; Flächennutzungsplan; eigene Ergänzung

### Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 4 von 12



Quelle (ff.): Stadtverwaltung; Auszug Bebauungsplan; eigene Ergänzung

132

### Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 5 von 12



Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzung Gebäudegrundflächen Nebengebäude

# Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Ansicht aus Norden; Markierung Bewertungsobjekt mit Pfeil

Bild 2: Ansicht aus Osten (Straßenansicht)

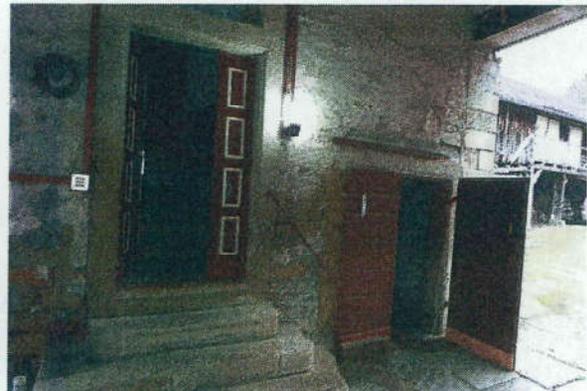


Bild 3: Ansicht aus Südosten

Bild 4: Eingang Haus (links) und Kellerabgang

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 10



Bild 33: Zwischenbau und Wohnhaus aus Südwesten

Bild 34: Wohnhaus aus Südwesten



Bild 35: Zwischenbau und Scheune aus Süd-osten

Bild 36: Scheune aus Westen (Rückseite)

149

### Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 37: Scheune aus Norden

Bild 38: Gesamtanlage aus Südwesten (von Gartengrundstück)



Bild 39: Gartengrundstück aus Nordosten

Bild 40: Gartengrundstück aus Südwesten