26

WERT GUTACHTEN brunner

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Gerichts-Az.: 1 K 133/22
Wilhelmstraße 2-6
74072 Heilbronn

Datum: 23.07.2023
Az.: 23-02/aghn-zv/1K133/22

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus mit 5 Wohnbereichen bebaute Grundstück
in 75031 Eppingen, Kettengasse 3

Leerstehendes, denkmalgeschütztes Wohnhaus mit 5 Wohnbereichen in der Altstadt von Eppingen, Grundstück 101 m². Baujahr ca. 19 Jhd. und älter, Sanierung ca. 2018. Zweiseitig angebaut. Keller- und Sockelgeschoss, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach). 5 separate Wohnbereiche zw. 22 und 53 m² Wohnfl. Mittlerer Standard, diverse Baumängel und wirtschaftliche Minderungen. Öl-Zentralheizung. Zubehör: 4x Einbauküche, Zeitwert insgesamt ca. 1.200 €.

Der **Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 12.04.2023 ermittelt mit** rd.

276.000,- €

Ausfertigung Nr. 5
Dieses Gutachten besteht aus 59 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

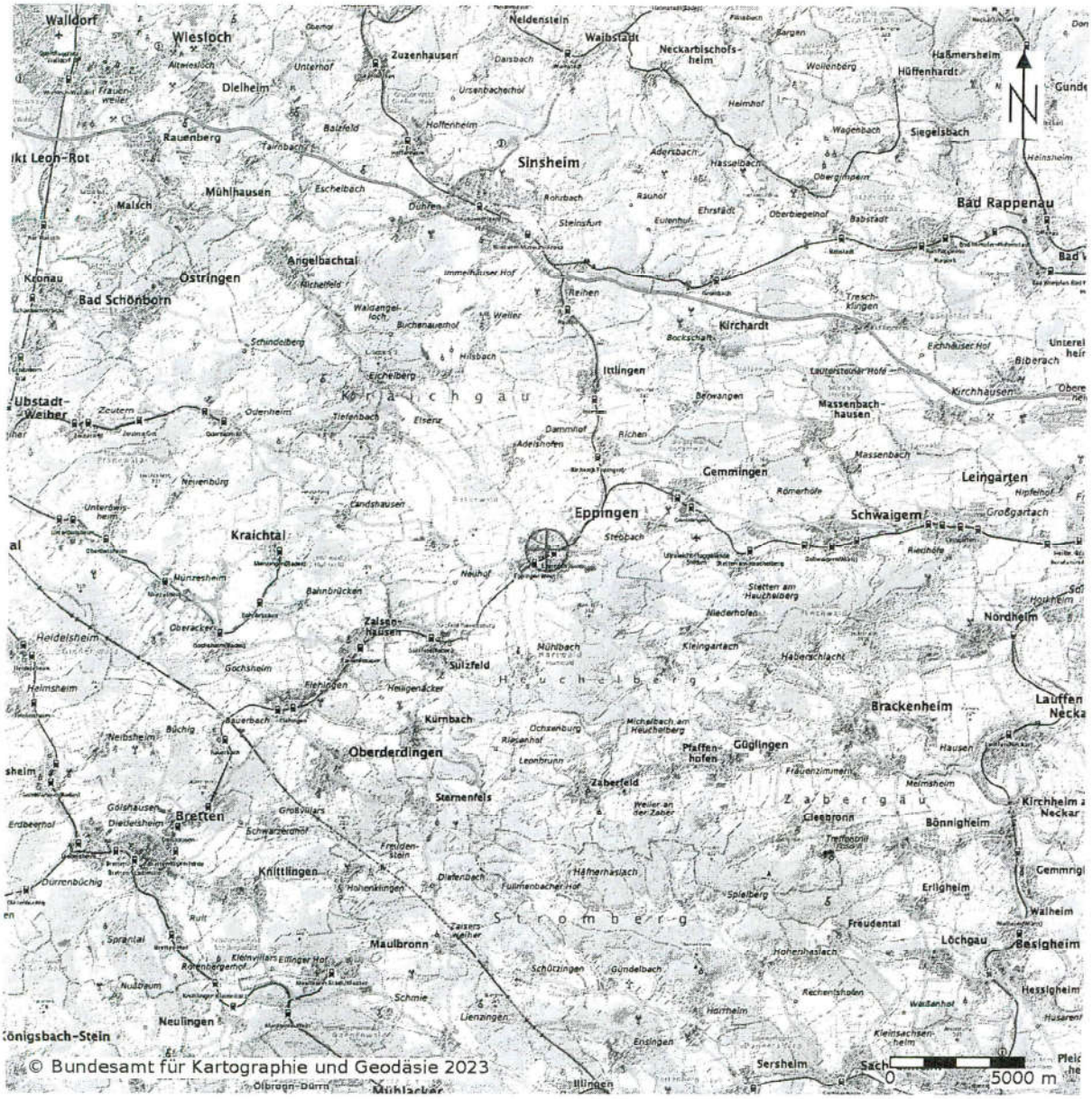
Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 1 von 5



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

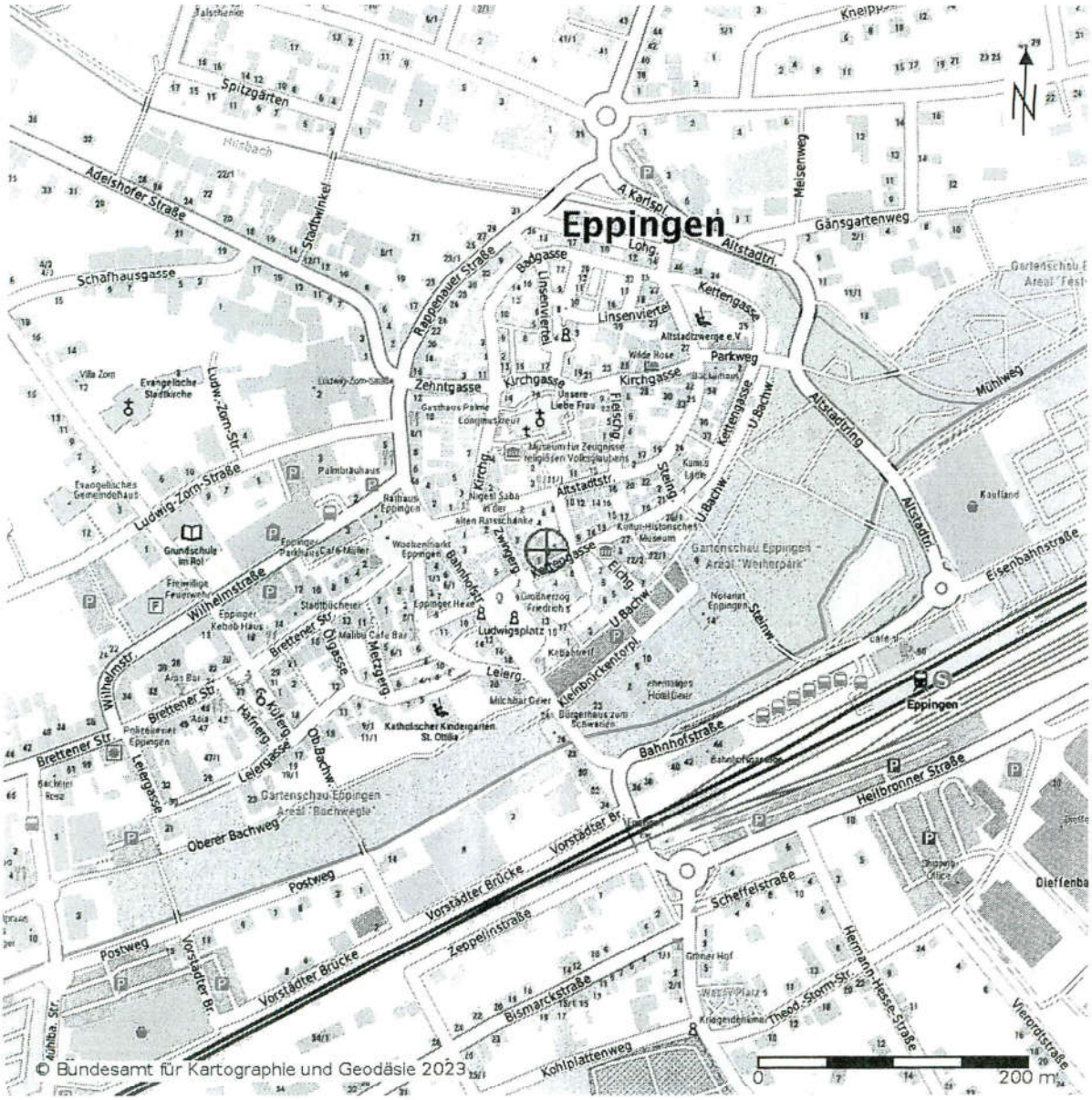
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 2 von 5

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

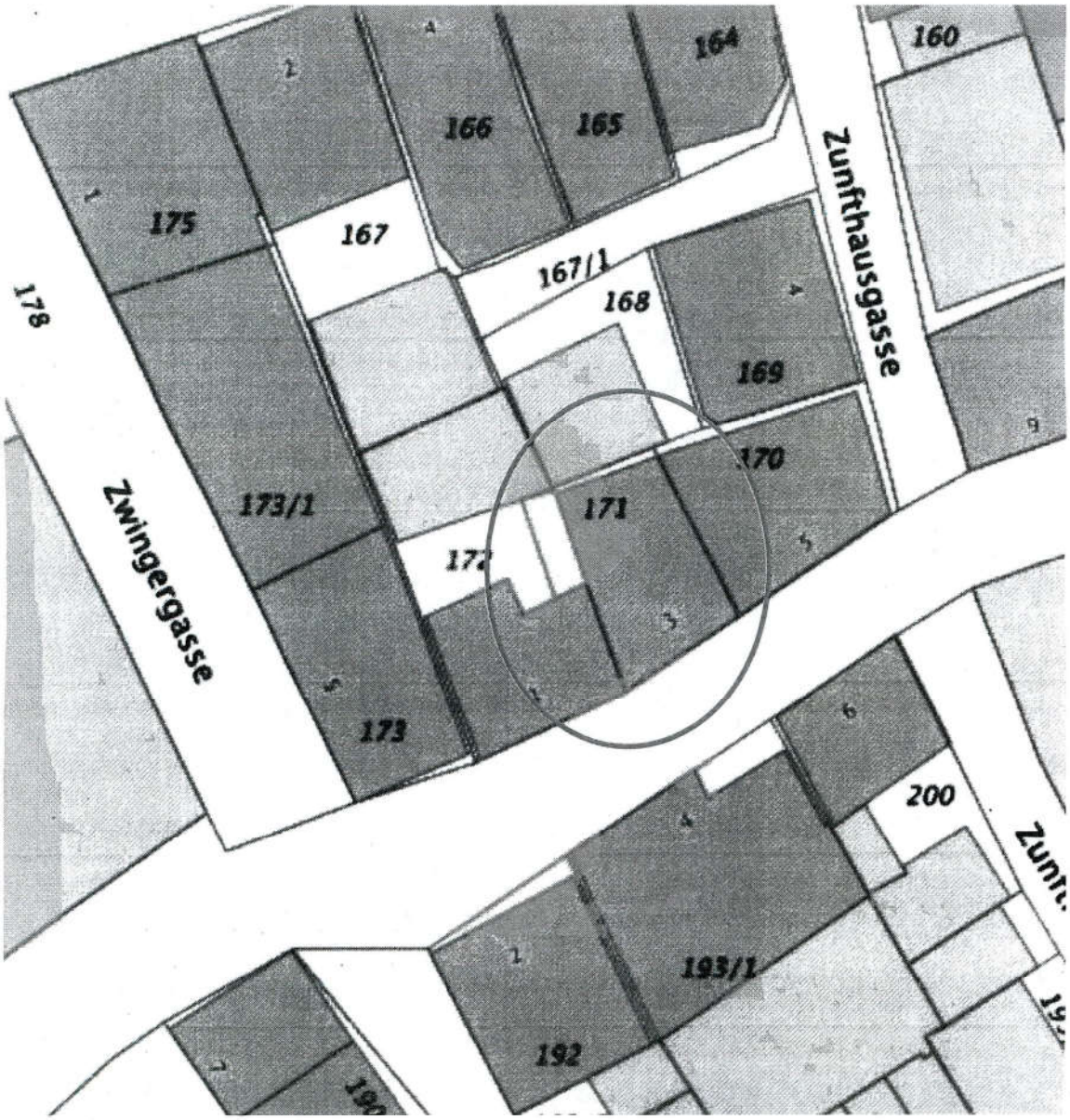
Seite 3 von 5



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 4 von 5



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

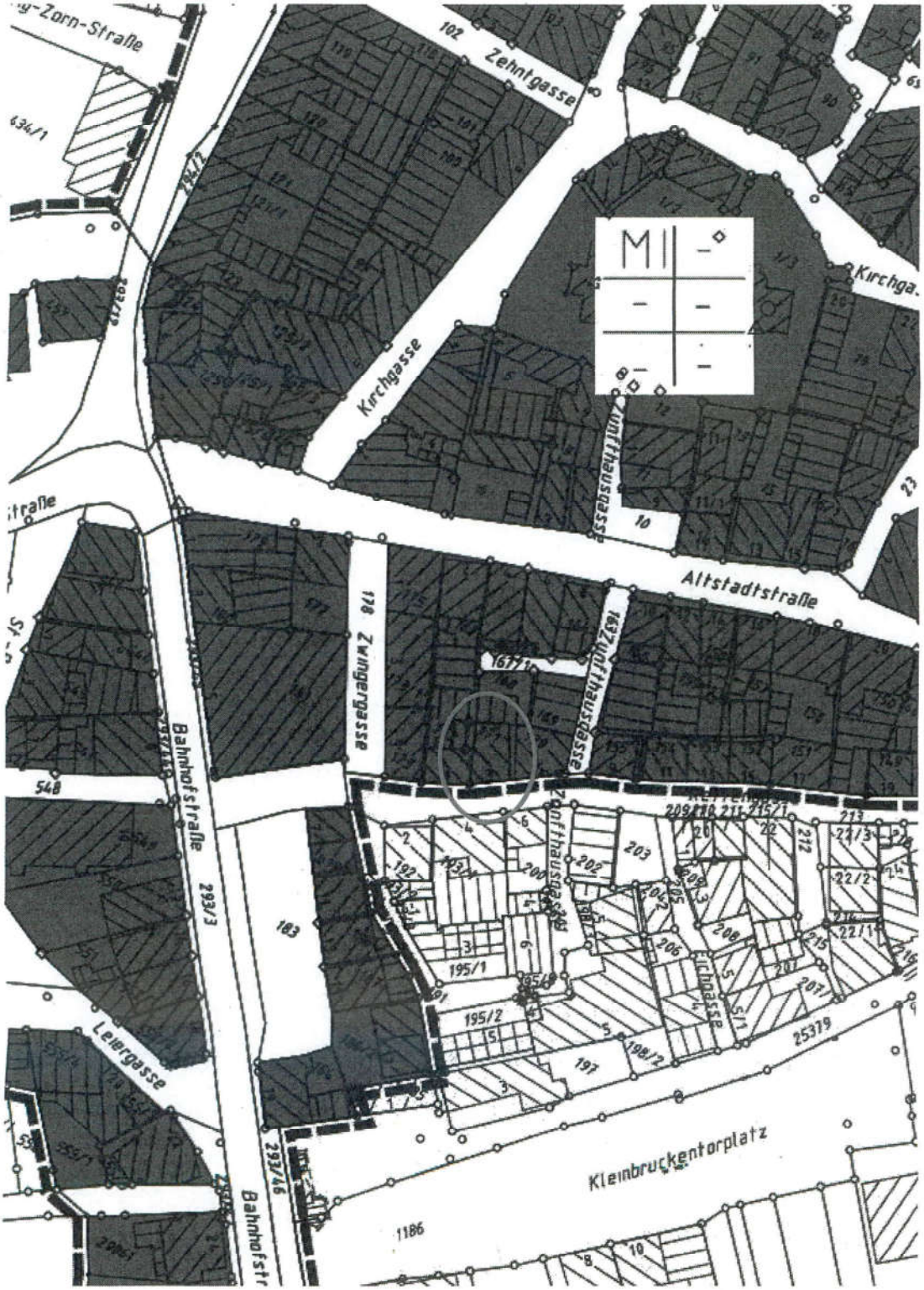
38

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5

Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 1 von 9



Quelle: Stadtverwaltung, Homepage, Bebauungsplan

Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 2 von 9

Quelle (ff.): Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte 31.12.2020

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 12

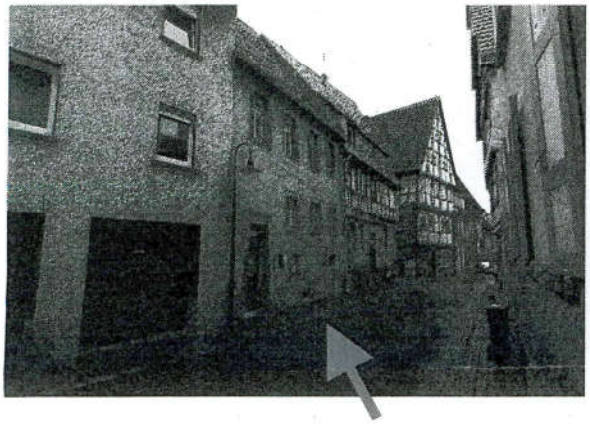


Bild 1: Blick in die Straße nach Osten; Kennzeichnung Bewertungsobjekt (Pfeil ff.)

Bild 2: Blick in die Straße nach Westen

Bild 3: Bewertungsobjekt

Bild 4: Fenster Straßenseite (exemplarisch) - Schadens-/Mangelbild