

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Datum: 08.09.2025  
Az.: 25-04/aghn-zv/1K31/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das unbebaute Grundstück in 74861 Neudenu, Billigheimer Straße, Flst. 6462

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert, rd.
1 K 31/25	26.06.2025	121.000 € rd. 200 €/m <sup>2</sup>



Ansicht aus Nordosten

### Zusammenfassung

Baulücke, voll erschlossen, 605 m<sup>2</sup> Fläche, an westlicher Ortrandlage Nähe Grundschule. Keine Hinweise auf Miet-/ Pachtverhältnisse. Halbhöhenlage mit Blick über das Kochertal. Leicht geneigt (von Straße aus ansteigend). Planungsrechtliche Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, offene Bauweise, Baulinie. Keine baulichen Anlagen und Einfriedungen, überwuchert mit Baum- und Strauchpflanzung.

Etwaiges Zubehör: Nein.

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf 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

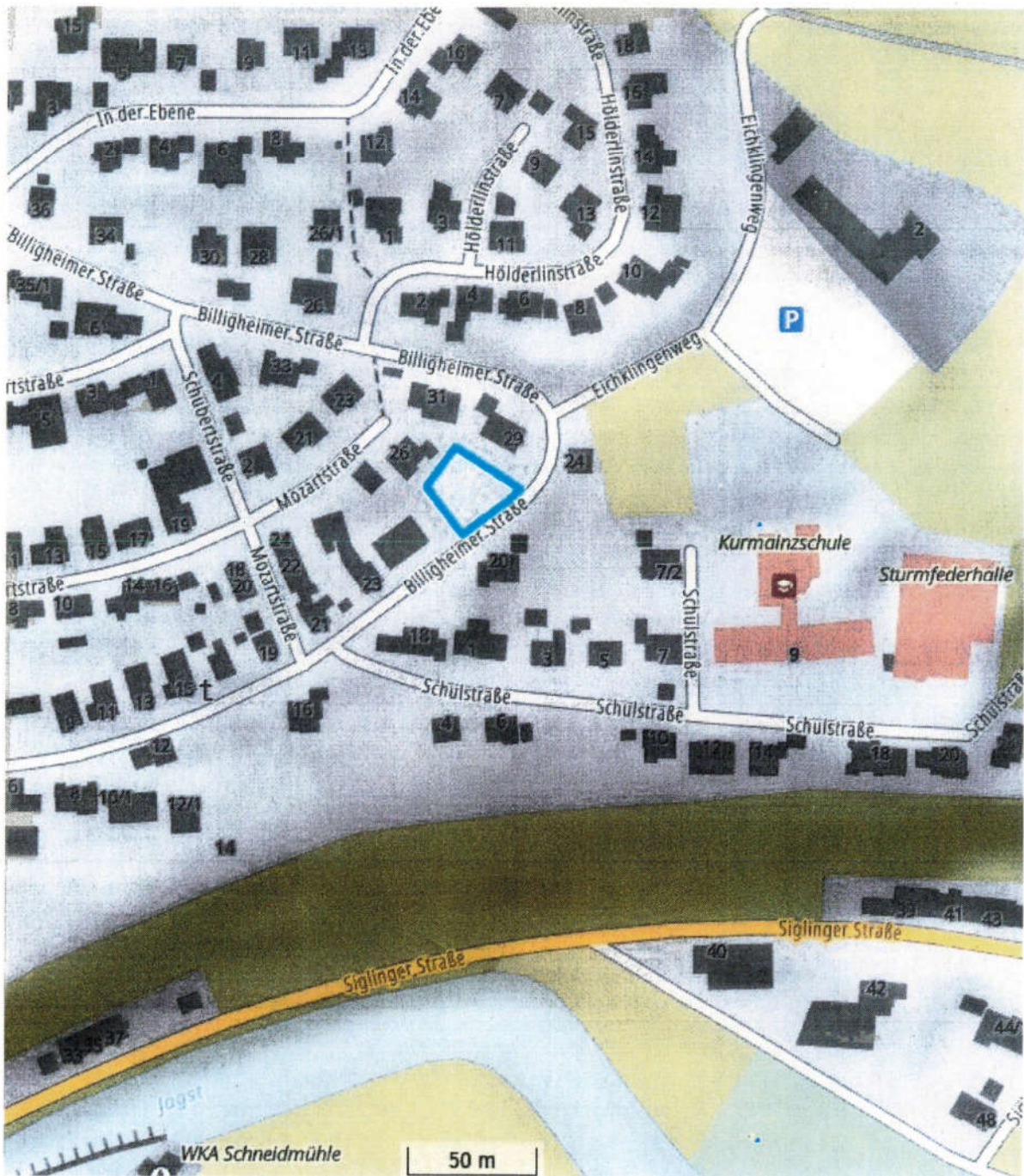


**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktcompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

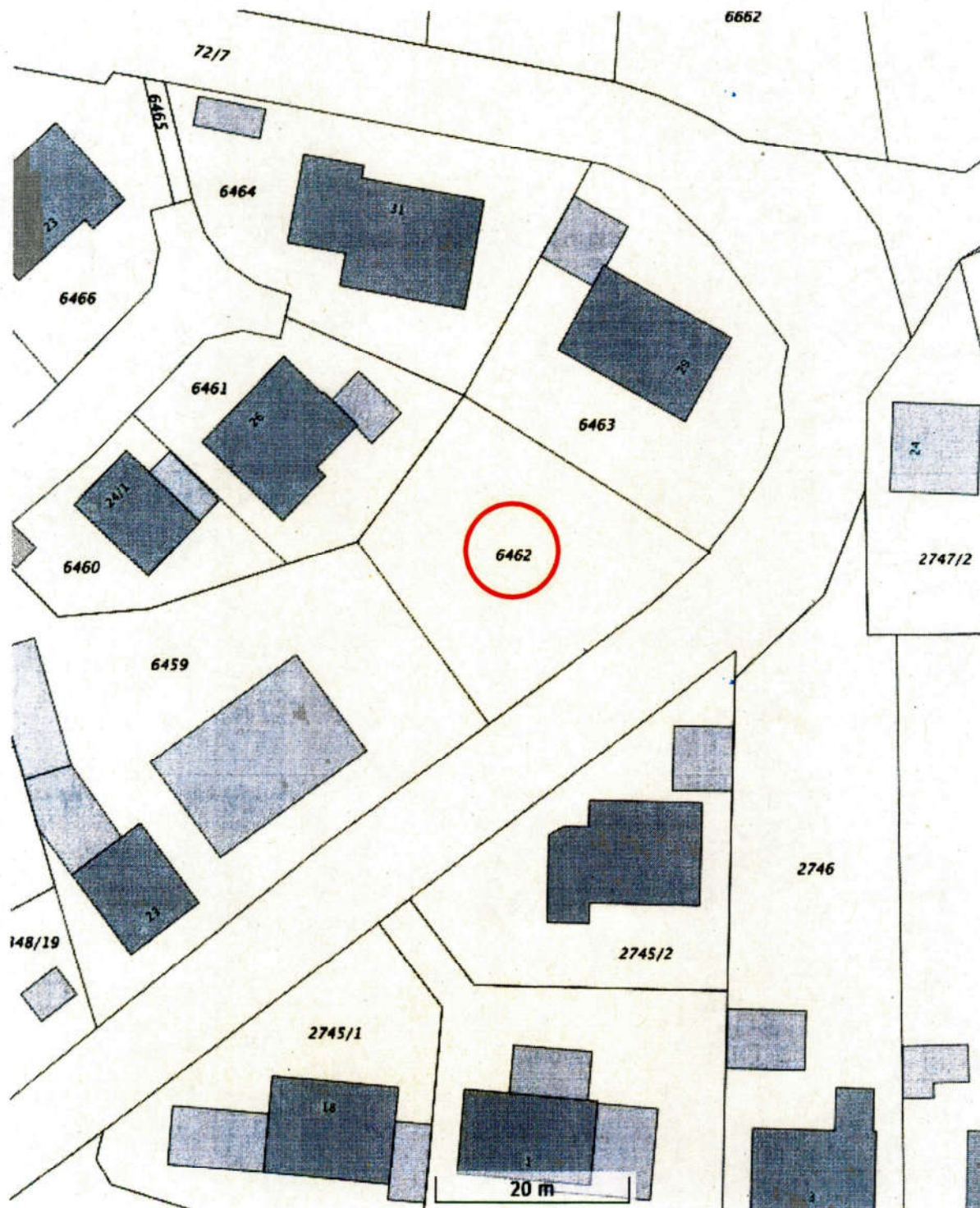
Seite 4 von 6



Quelle (ff.): [www.geportal-bw.de](http://www.geportal-bw.de)

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



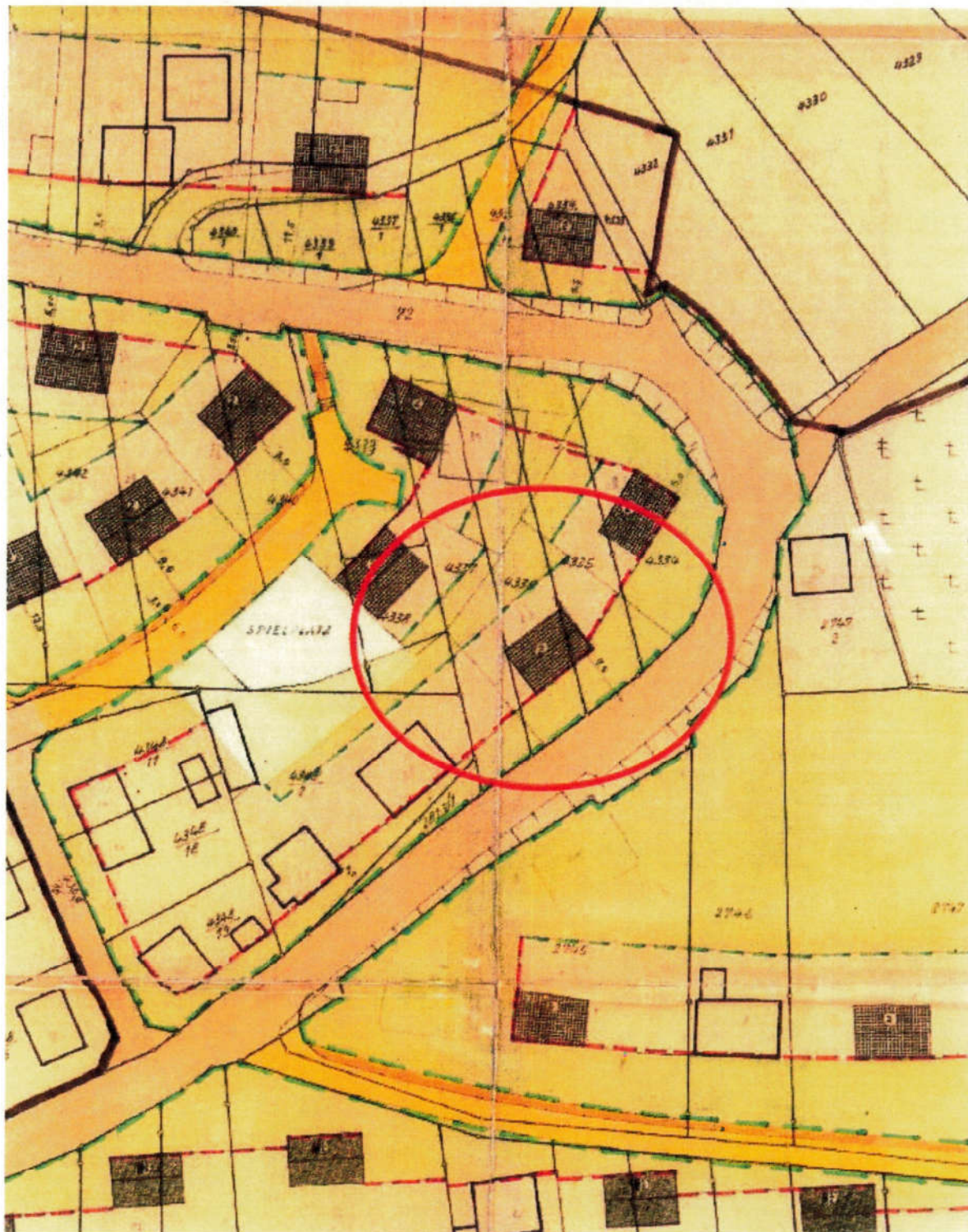
**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 6 von 6



### Anlage 3: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 5 von 16



Quelle (ff.): Stadtverwaltung; Auszug Bebauungsplan

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansichten aus Nordosten (Bewertungsgrundstück hinter dem Haus, siehe Pfeil)

Bild 2: Ansichten aus Nordosten



Bild 3: Ansichten aus Osten

Bild 4: Blick in die Straße nach Südwesten

## Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Blick in die Straße nach Nordosten

Bild 6: Blick auf gegenüberliegende Stra-  
ßenseite



Bild 7: Ansicht aus Süden

Bild 8: Ansicht aus Süden

## Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Bebauung südwestliches Nachbargrundstück

Bild 10: Nahansicht aus Süden