

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 05.08.2025
Az.: 25-02/aghn-zv/1K75/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
74930 Ittlingen, Im Dieterstal 21

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
1 K 75/24	15.05.2025	540.000 € rd. 2.919 €/m² WF



Ansicht aus südlicher Richtung

Zusammenfassung

Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr und Bezugsfertigstellung 2017, Fertigbauweise (Holzrahmenkonstruktion) auf tragender Bodenplatte, KfW-70-Haus, Fa. massa haus GmbH. Erd- und ausgebautes Dachgeschoss mit 185 m² Wohnfl. (nur Innenbereiche). Dachspitze nutzbar (Einschubtreppe). Mittlere bis überwiegend gehobene Ausstattung (Gas-Brennwerttherme, Fußbodenheizung, kontrollierte Be-/Entlüftung Dreifachverglasung, therm. Solaranlage). Geringer Instandsetzungsbedarf. Außen- bzw. Gartenbereich angelegt, ca. 4 Pkw-Stellplätze. Gute, ruhige Wohnlage, Grundstück ca. 622 m², im Wohngebiet „Dieterstal“.

Etwaiges Zubehör: Einbauküche, Einbau 2017, Zeitwert ca. 6.000 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 80 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

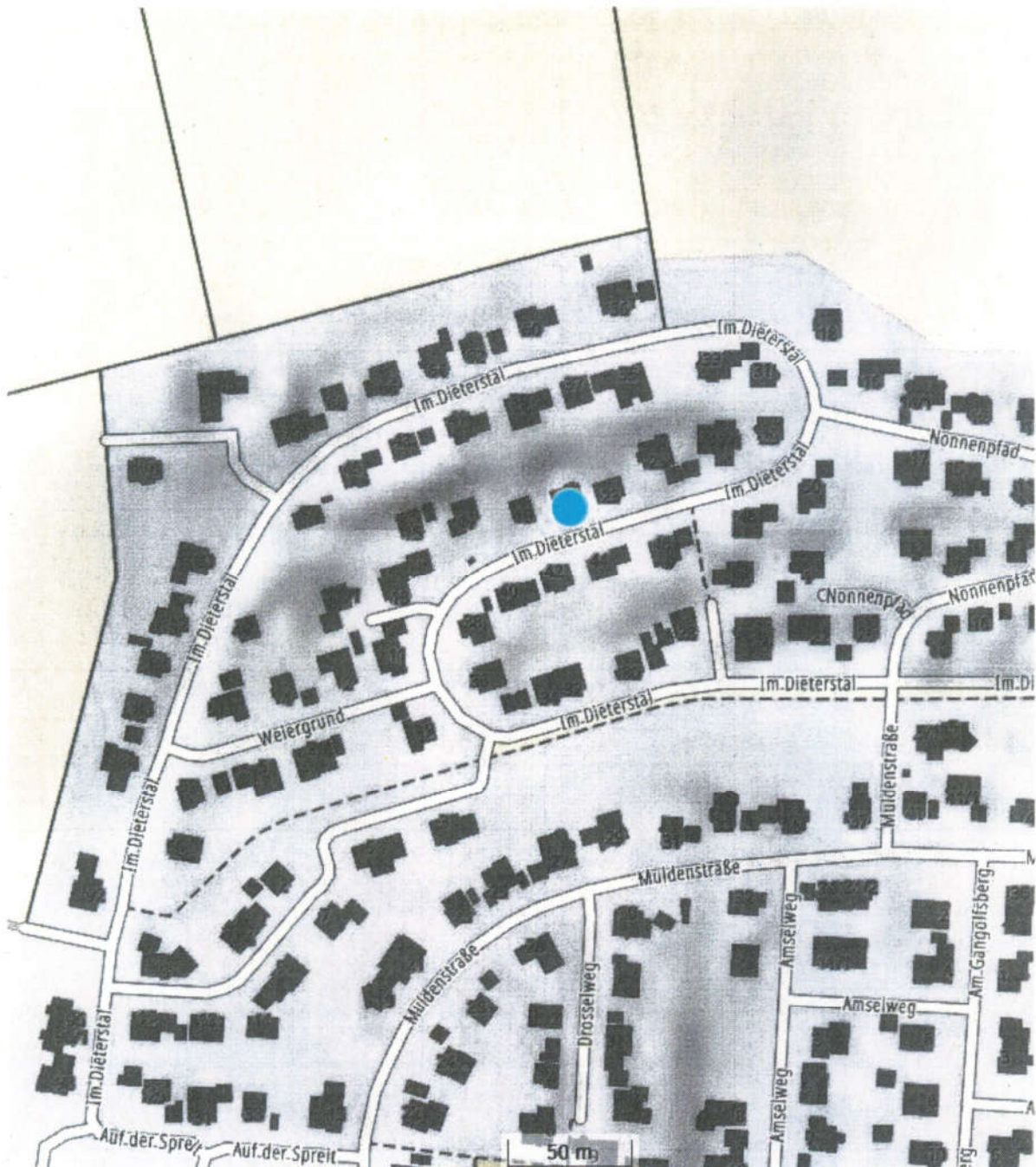


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

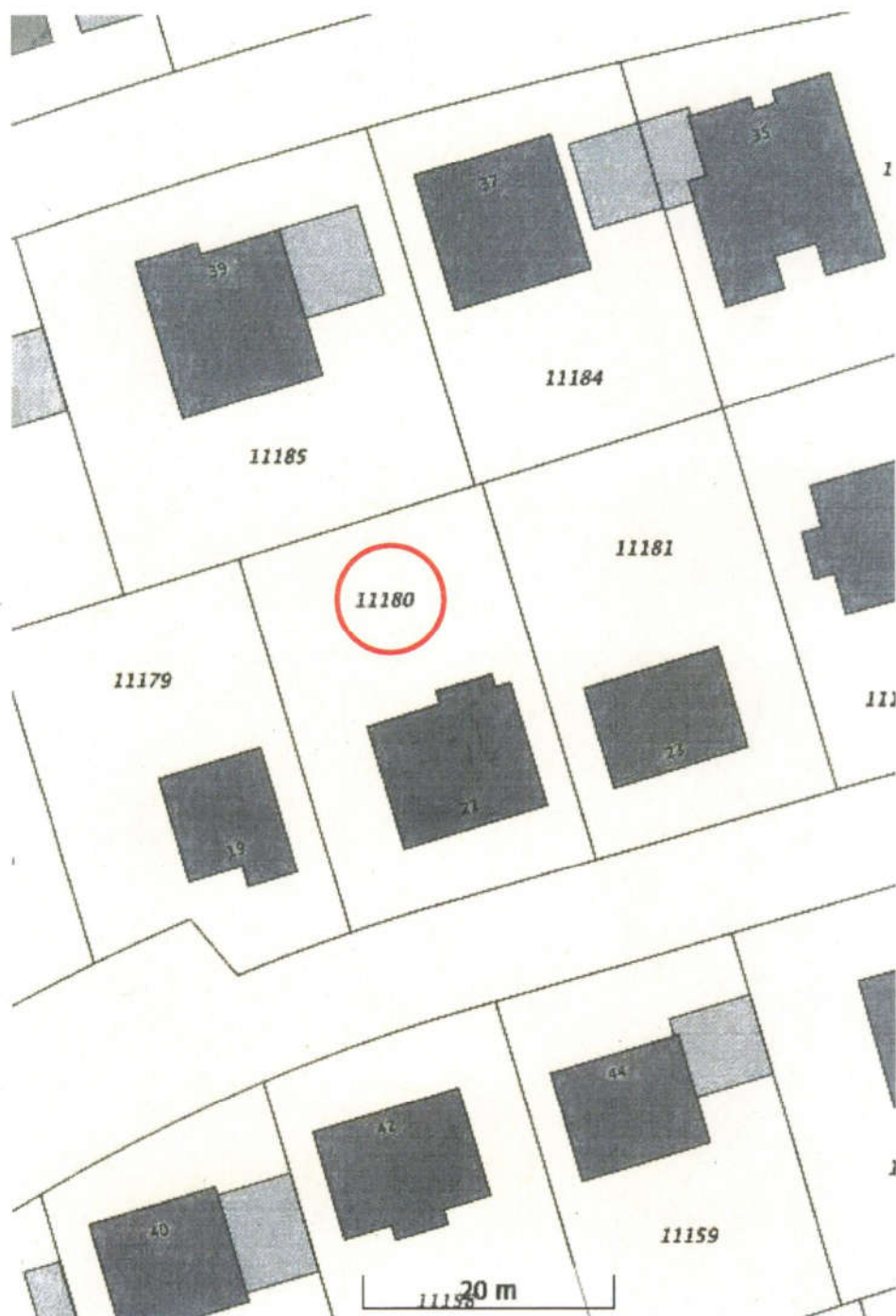
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 7

Quelle (ff.): www.geportal-bw.de

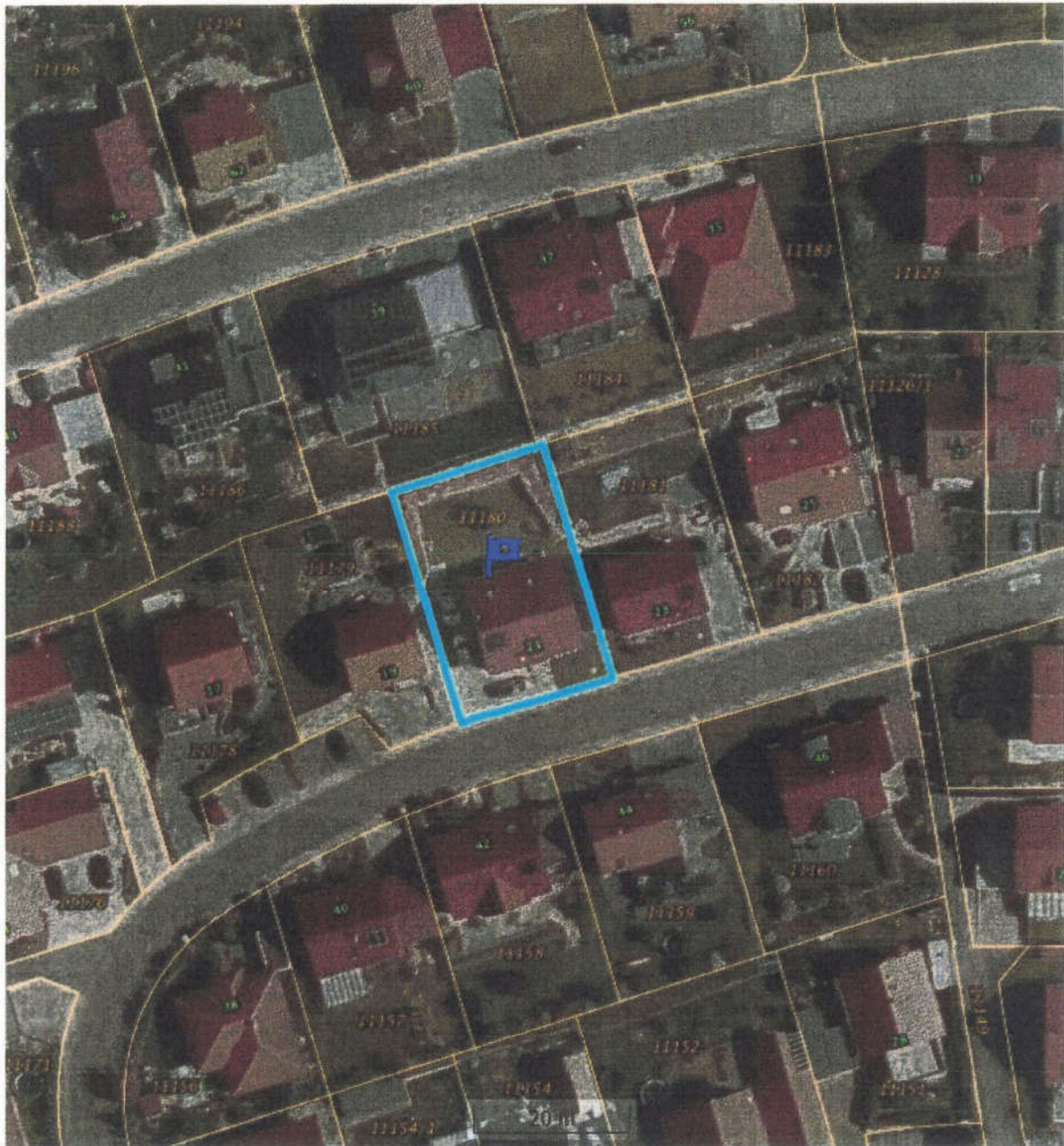
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 7



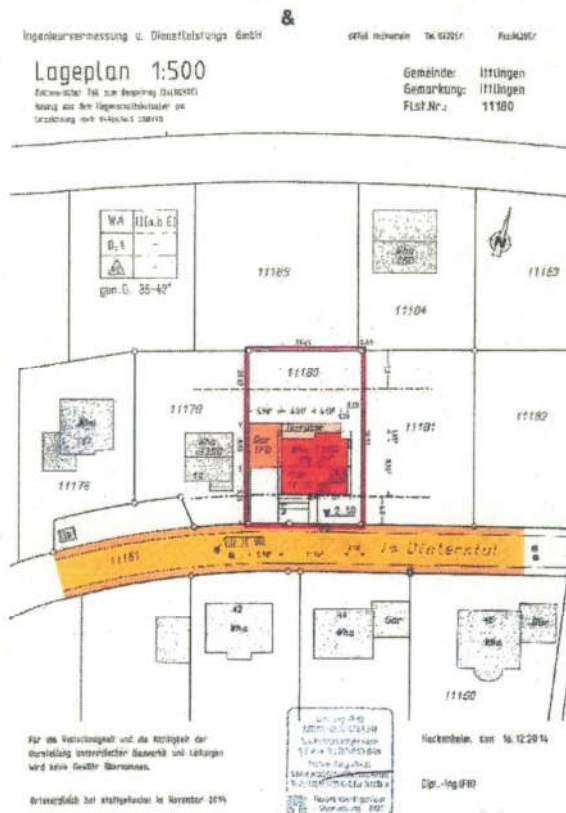
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 7 von 7



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

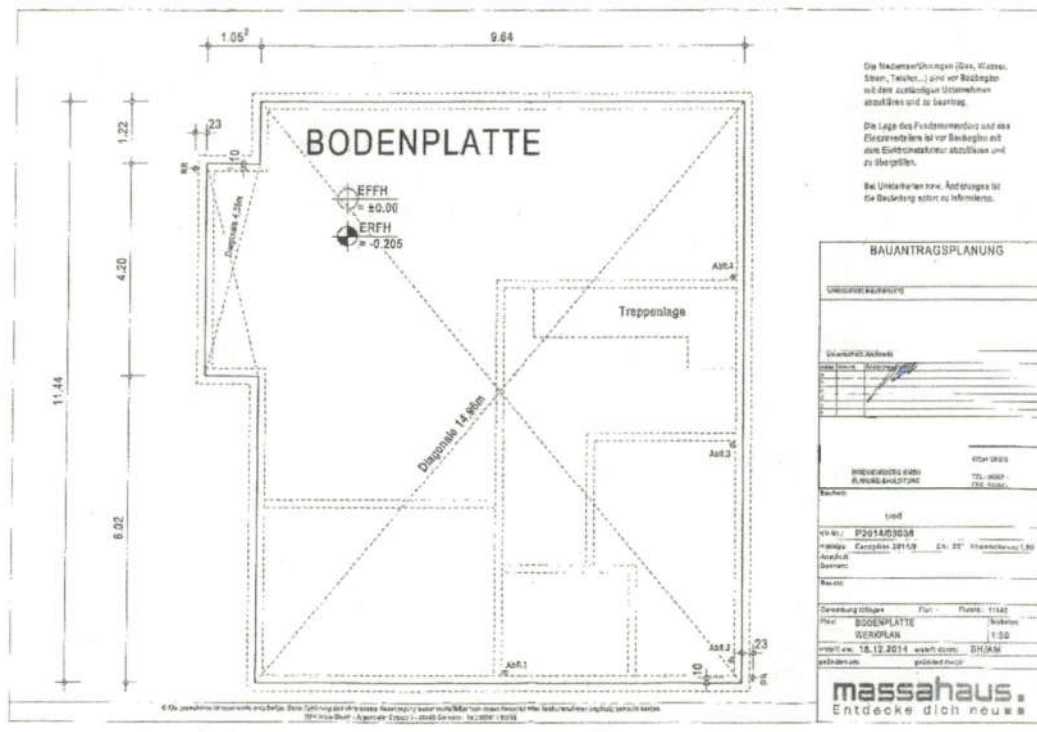
Seite 1 von 18



Quelle (ff.): Gemeindeverwaltung

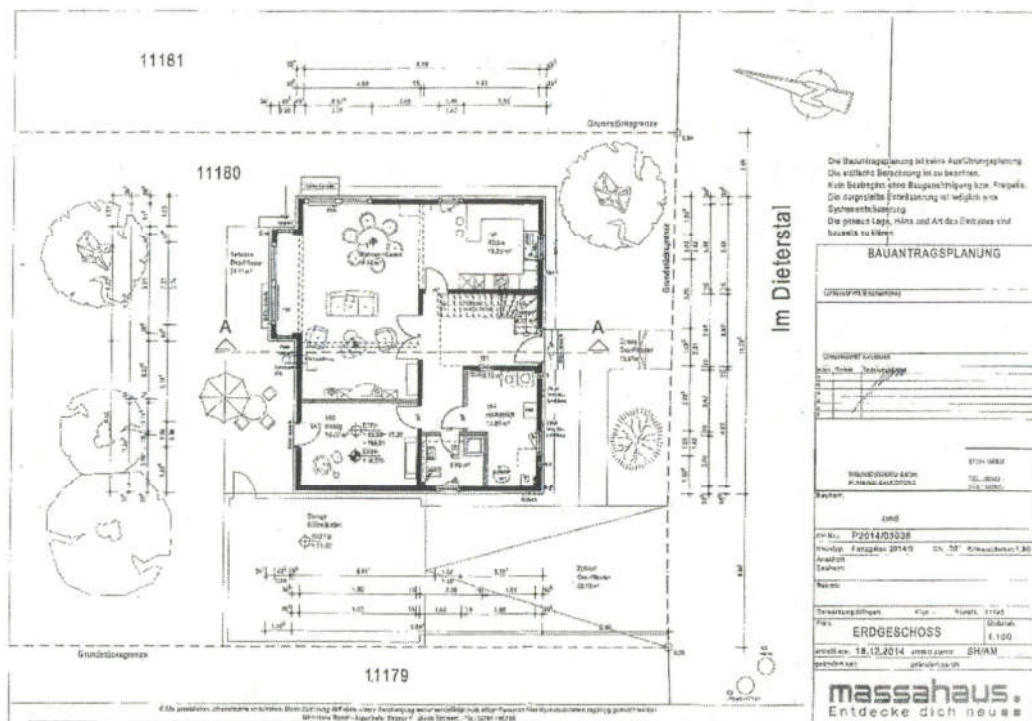
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 2 von 18



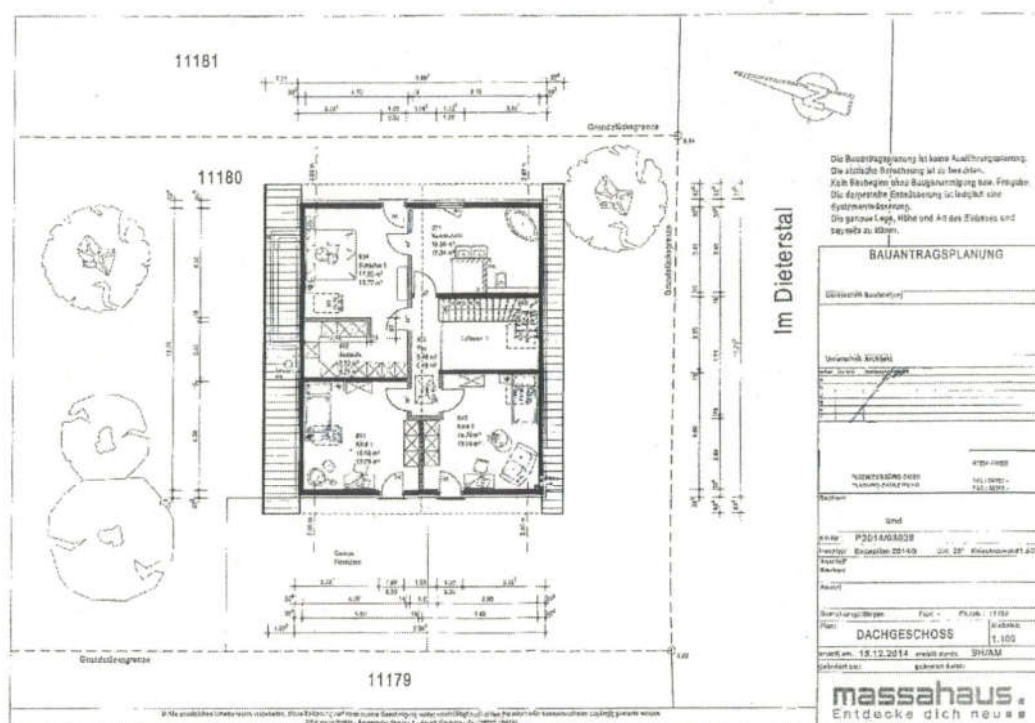
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 3 von 18



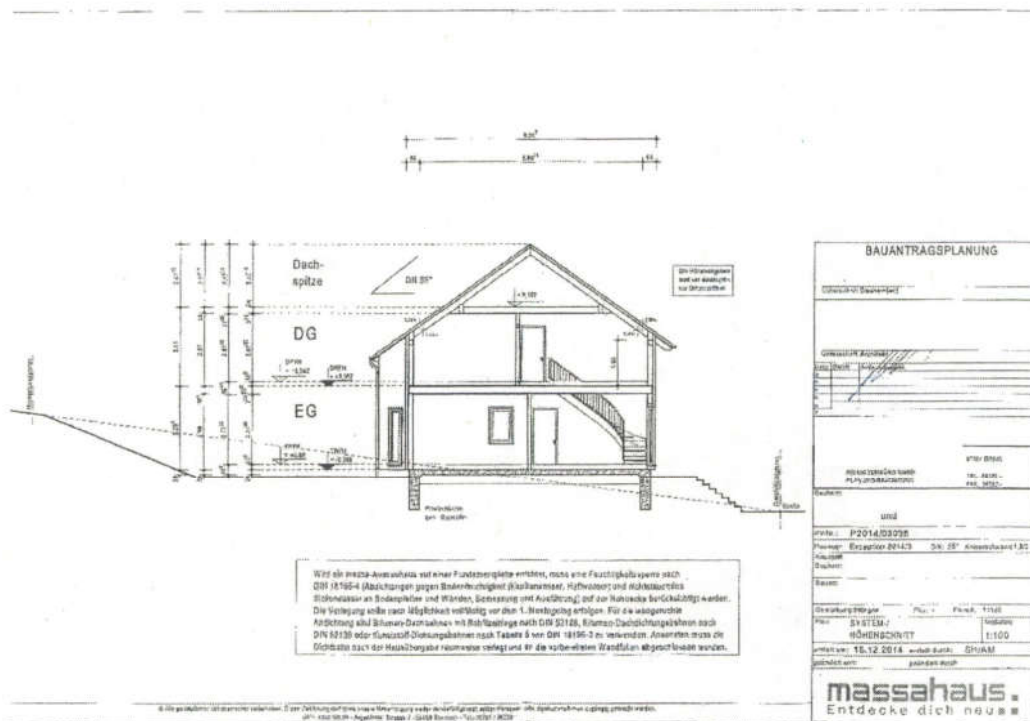
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 4 von 18



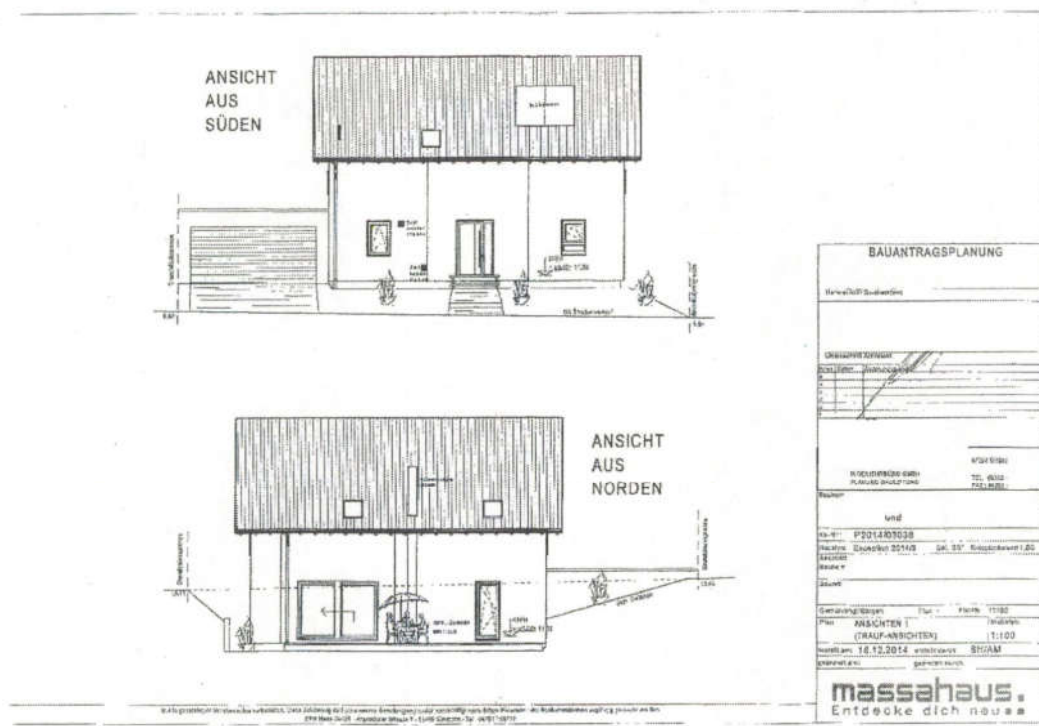
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 5 von 18



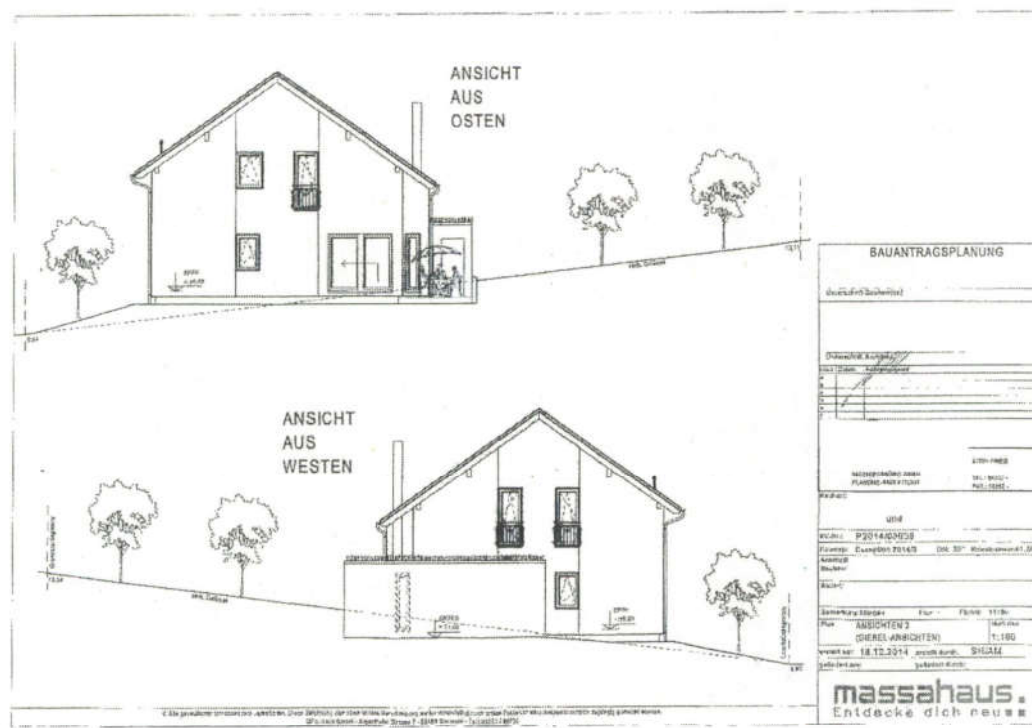
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 6 von 18



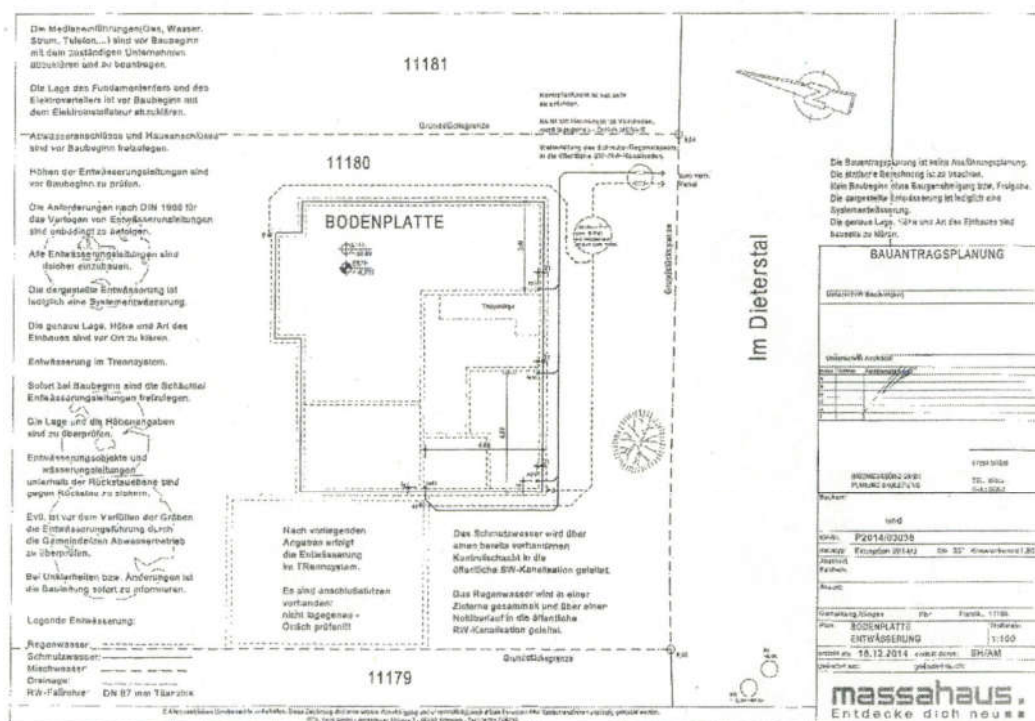
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 7 von 18



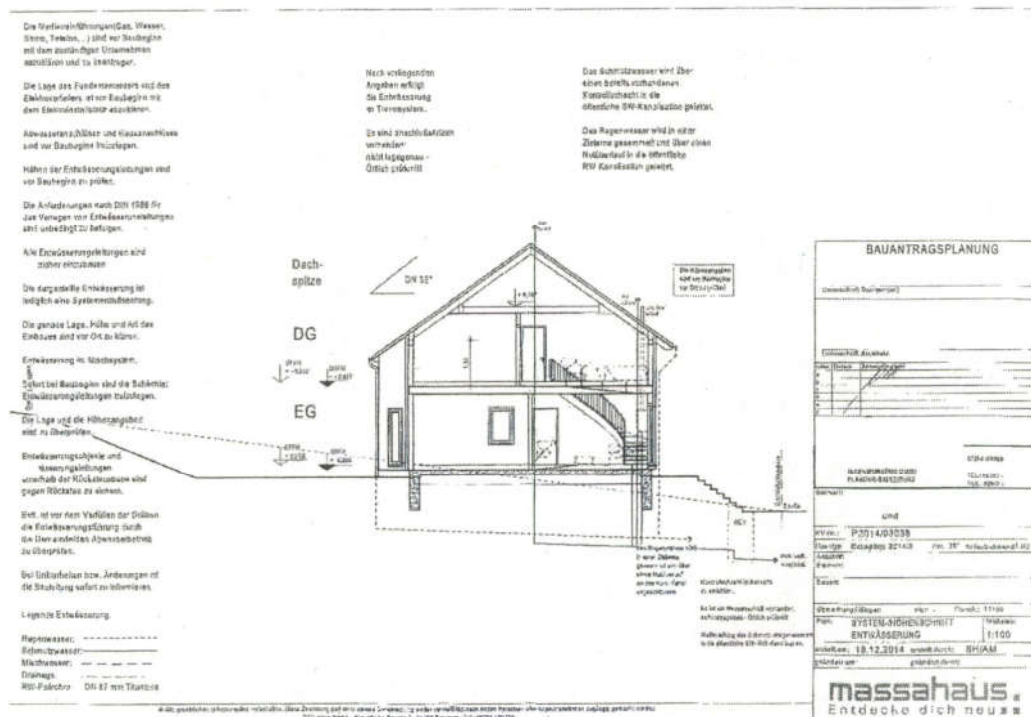
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 8 von 18



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 9 von 18



Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 1 von 14

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn
Marktplatz 1-5, 75031 Eppingen
Tel.: 07262 920-1254

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Ittlingen.

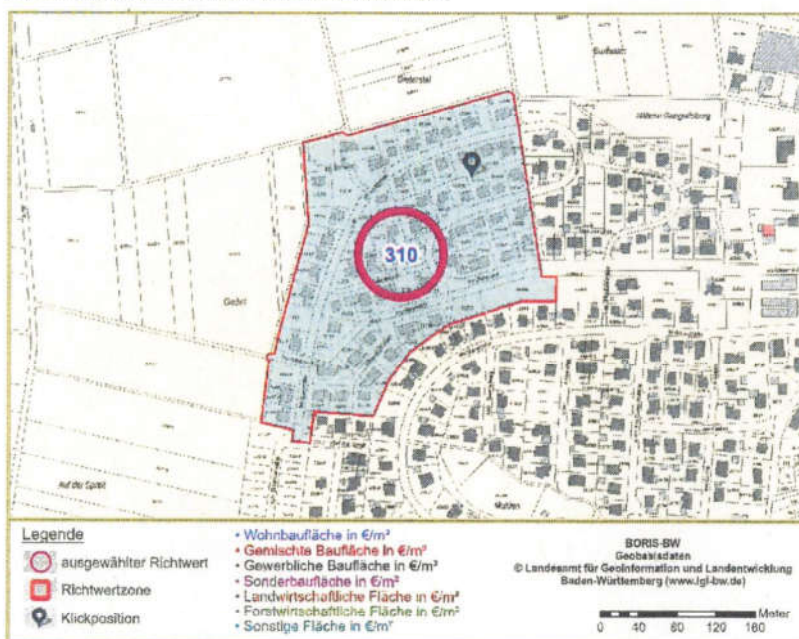


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Ausgabe vom 06.06.2025 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

- 1 -

Quelle (ff.): BORIS BW; Bodenrichtwert 01.01.2023

Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 2 von 14

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Landkreis Heilbronn
Marktplatz 1-5, 75031 Eppingen
Tel.: 07262 920-1254

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Ittlingen. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

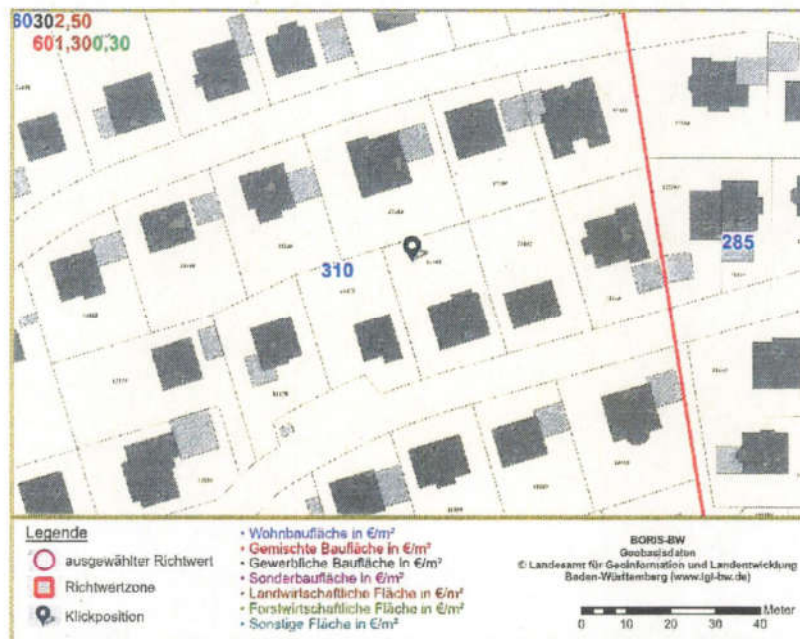


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Ausgabe vom 05.08.2025 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

- 2 -

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht (Südansicht)



Bild 2: Blick in die Straße nach Westen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Blick in die Straße nach Osten



Bild 4: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)



Bild 6:

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9:

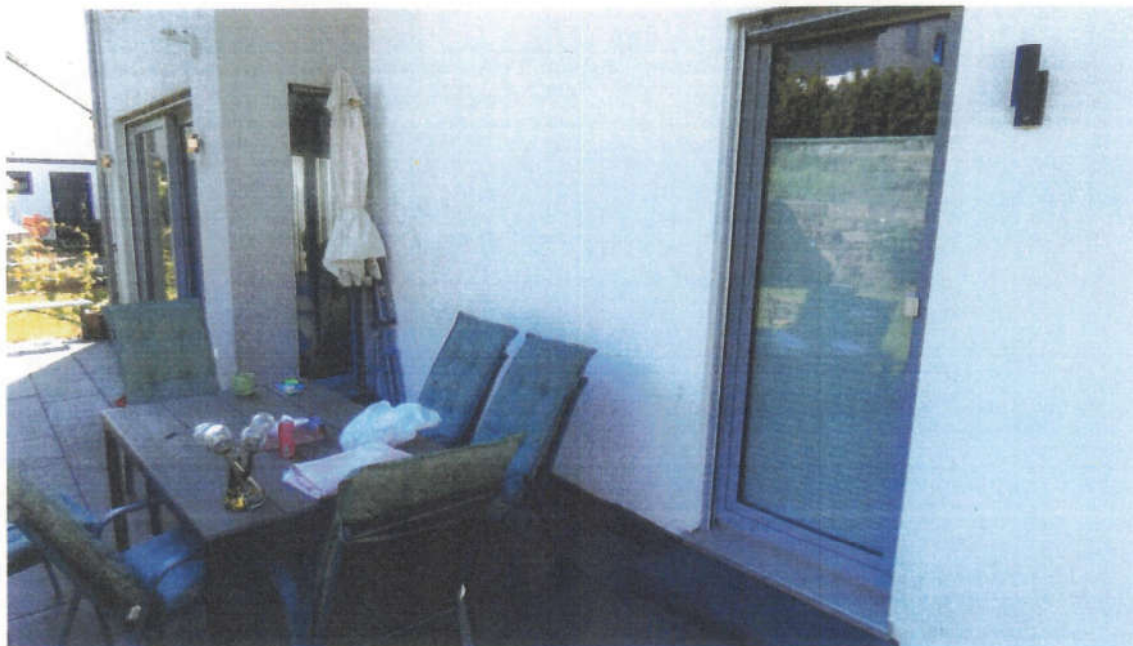


Bild 10:

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11:



Bild 12:

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13:



Bild 14:

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 10

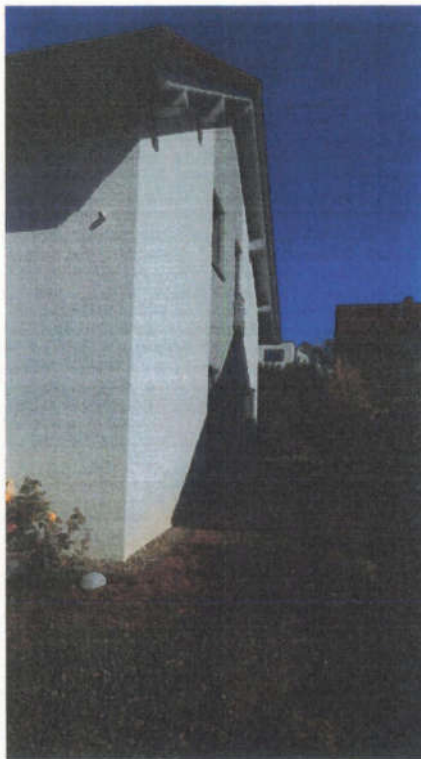


Bild 15:



Bild 16:

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17:



Bild 18: