

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 €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfl. (nur Innenbereiche). Dachspitze nutzbar (Einschubtreppe). Mittlere bis überwiegend gehobene Ausstattung (Gas-Brennwerterme, Fußbodenheizung, kontrollierte Be-/Entlüftung Dreifachverglasung, therm. Solaranlage). Geringer Instandsetzungsbedarf. Außen- bzw. Gartenbereich angelegt, ca. 4 Pkw-Stellplätze. Gute, ruhige Wohnlage, Grundstück ca. 622 m<sup>2</sup>, 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

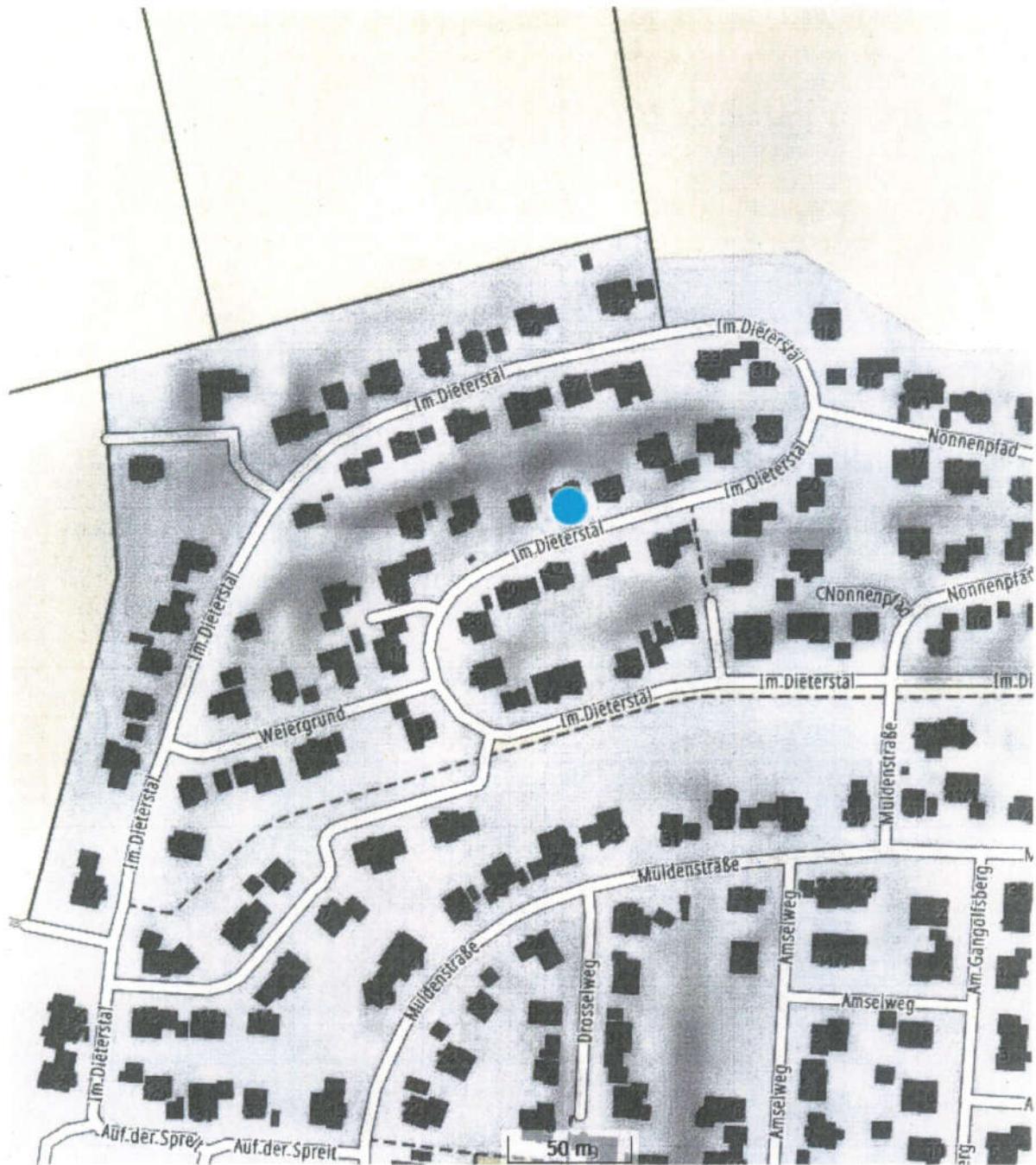


Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

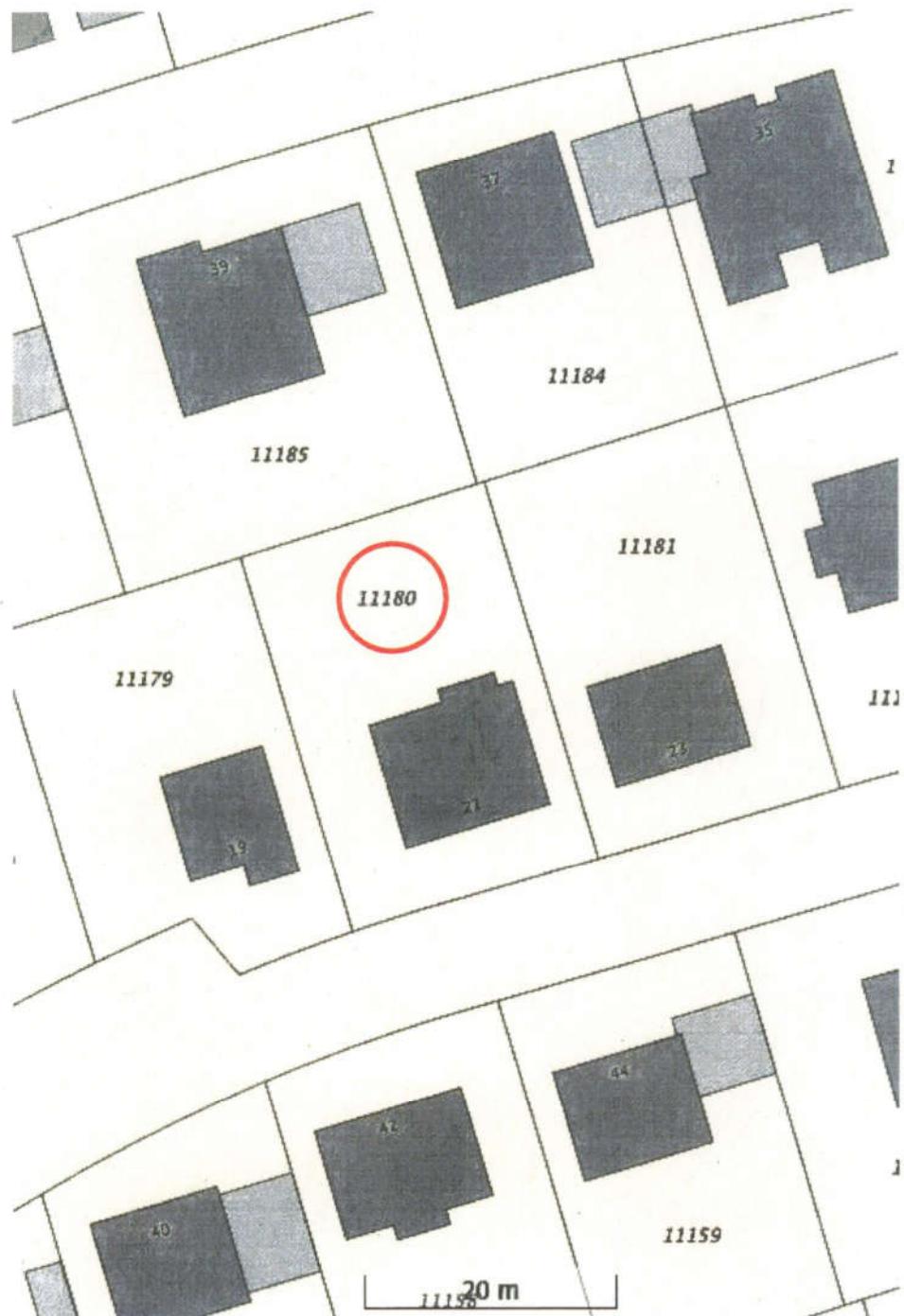
**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 4 von 7

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

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

Seite 5 von 7



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

Seite 6 von 7



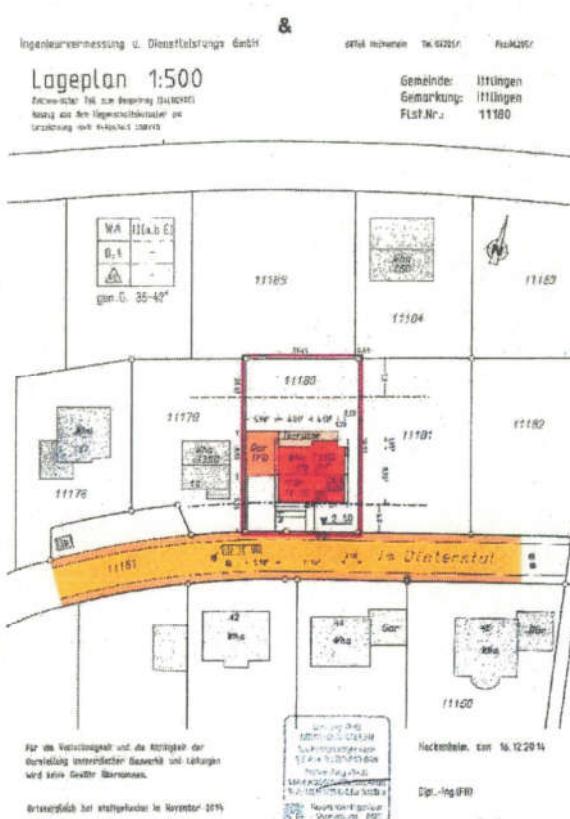
**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 7 von 7



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

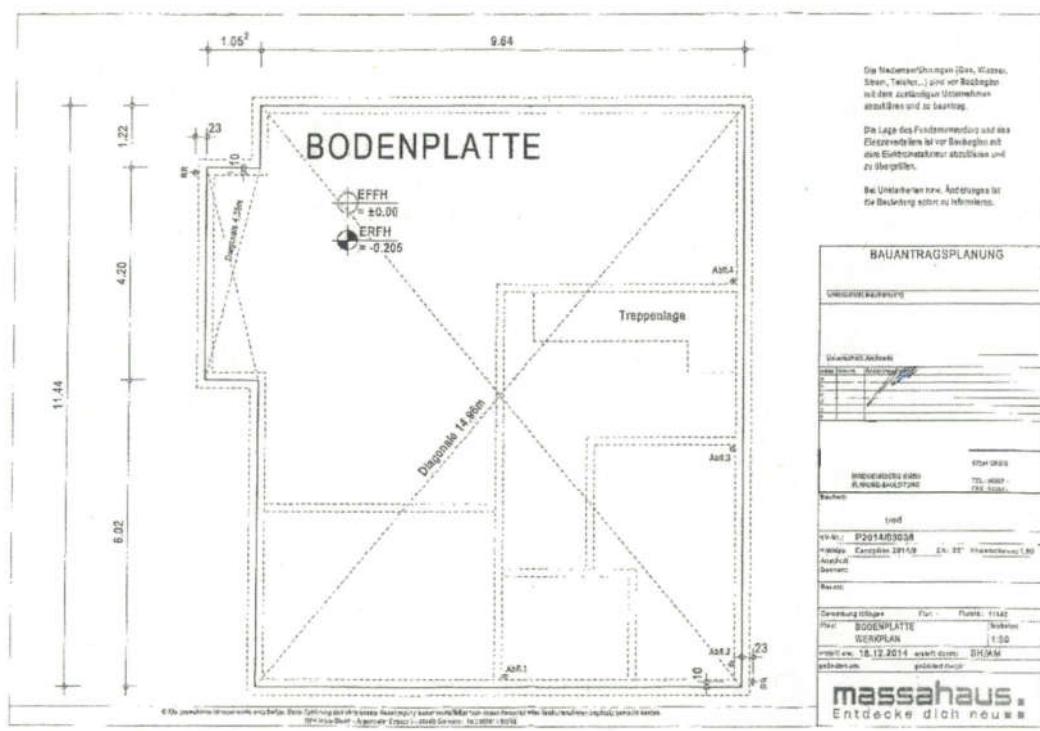
Seite 1 von 18



Quelle (ff.): Gemeindeverwaltung

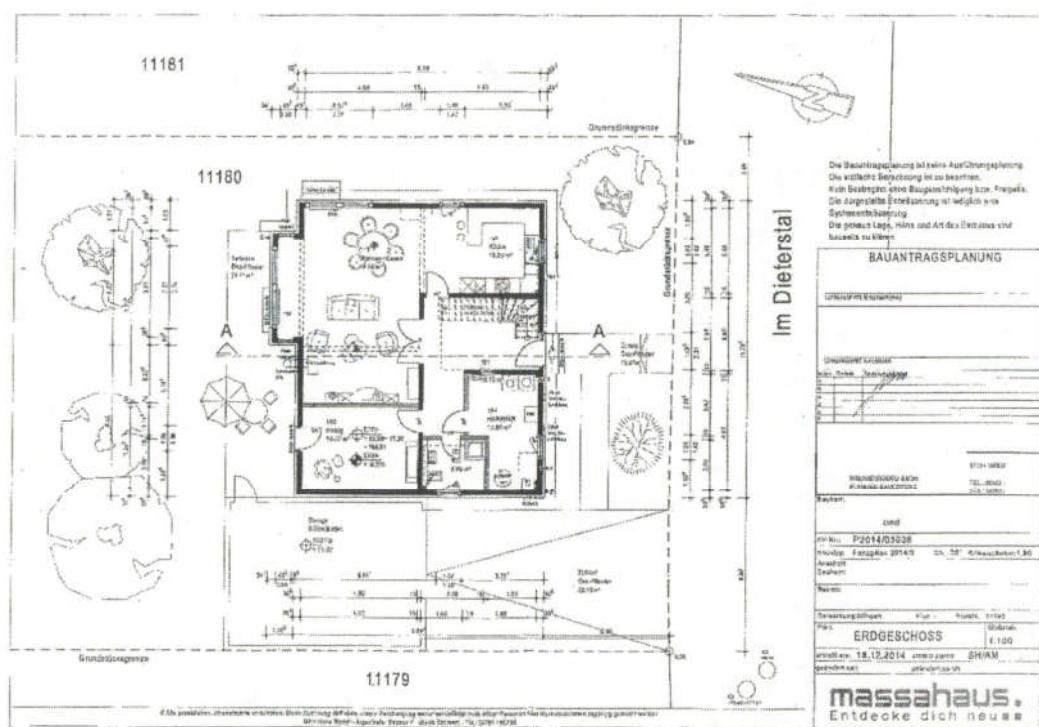
### Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 2 von 18



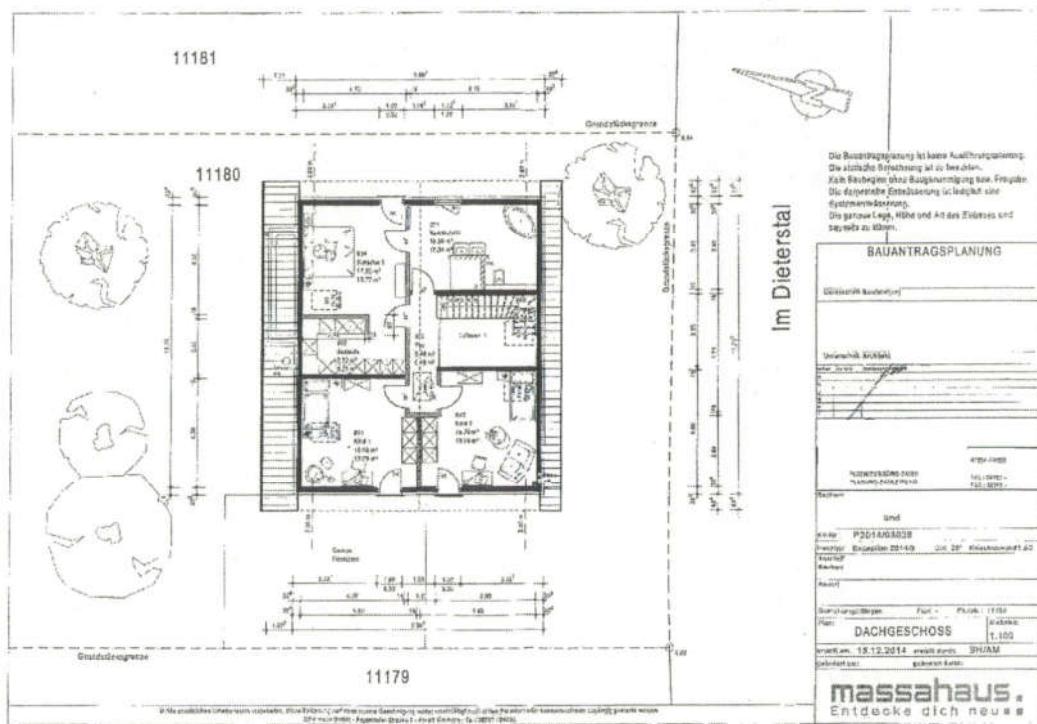
### Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 3 von 18



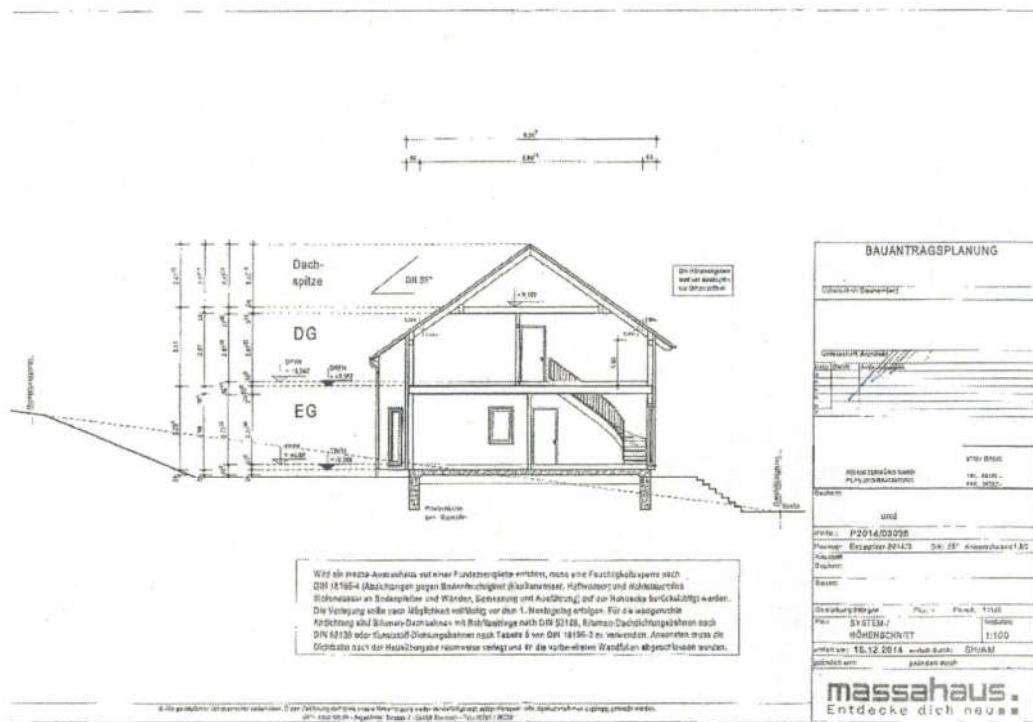
### Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 4 von 18



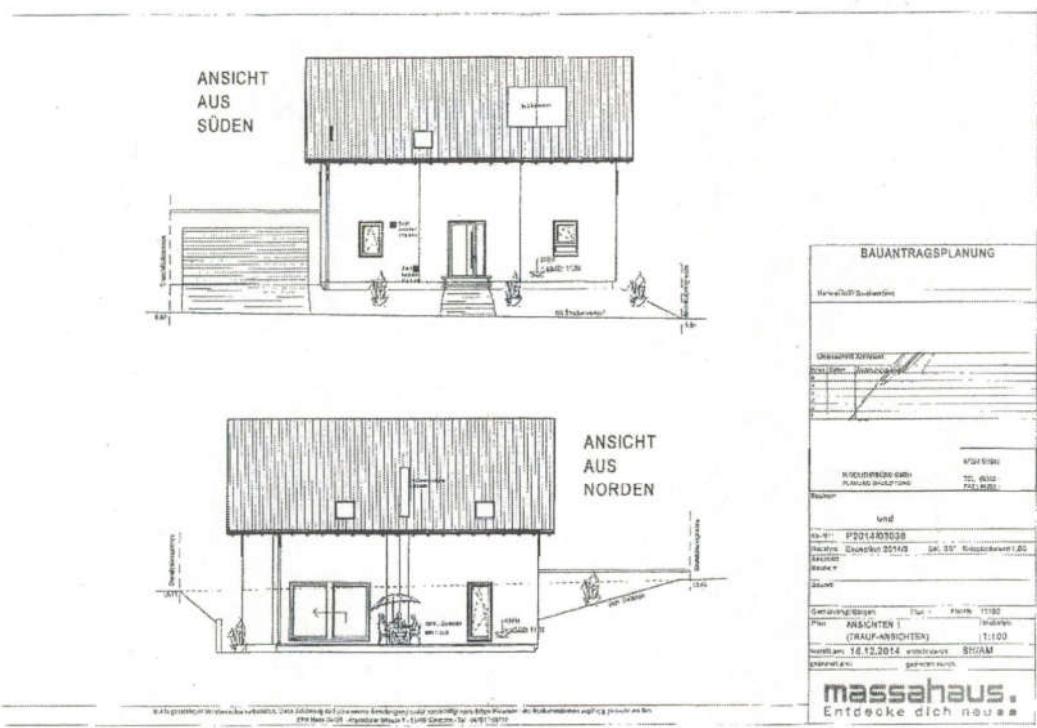
### Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung

Seite 5 von 18



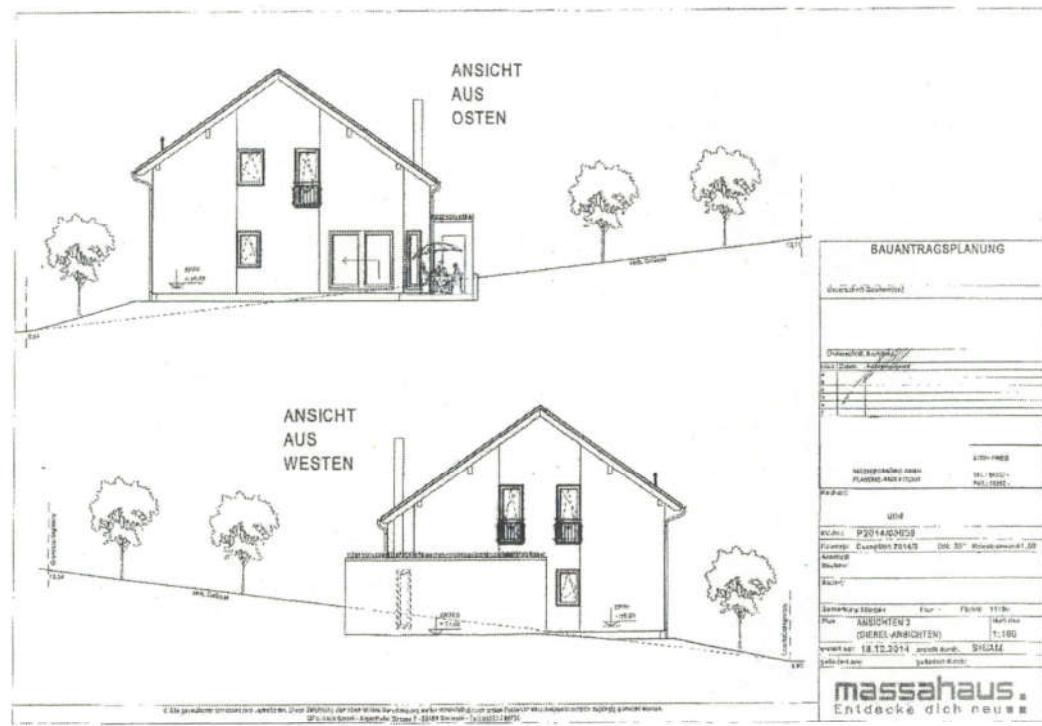
**Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen, Baubeschreibung**

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

Die Abfließwasserabwasser (Gas, Wasser, Strom, Telefon, ... ) sind von Bauherren mit dem zuständigen Unternehmen abzuführen und zu übertragen.

Die Lage des Fundortenzenitors auf dem Elektroantrieb ist vor Auslegen mit dem Elektroantriebszitter abzuklären.

Konkurrenz, Risiken und Herausforderungen  
und vor Baubeginn hinziehen.

Die Anforderungen nach DIN 18865-1

Als Ergebnis von Entscheidungsprozessen sind

züher einschätzen

Die genaue Lage, Höhe und Art des Einbaues sind vor Ort zu klären.

Entzündung im Körpersystem.

Die Lnge und die Höhenangaben sind zu überprüfen.

### Entlastungsmöglichkeiten und Korrekturmaßnahmen

Ents. ist vor Amt Verfülen der Grünen die Einzelbewegung nach

Bei Unzulässigkeit muss Antragsteller zu Überprüfen.

Legende: Erweiterung.

Reparaturkosten: -----  
Schmierstoffkosten: -----  
Mietkosten: -----

Welt-Pedro 01-87 mit Triebw. 442

Nach vorliegenden  
Angaben erfolgt  
die Entfernung  
in Tierschutz...

Es sind anschließend  
unterschiedliche  
Methoden -

## Öffentliche Praktikum

Das Schrotzweichen wird über einen bereits vorhandenen Kanalüberschlag in die oberste SW-Kanalschleife geleitet

Der Rechenraum wird in einer Zieldarstellung gesammelt und über einen Nutzerauftrag in die öffentliche

WWD Konsolidation geendet.

## BAUANTRAGSPLANUNG

**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.

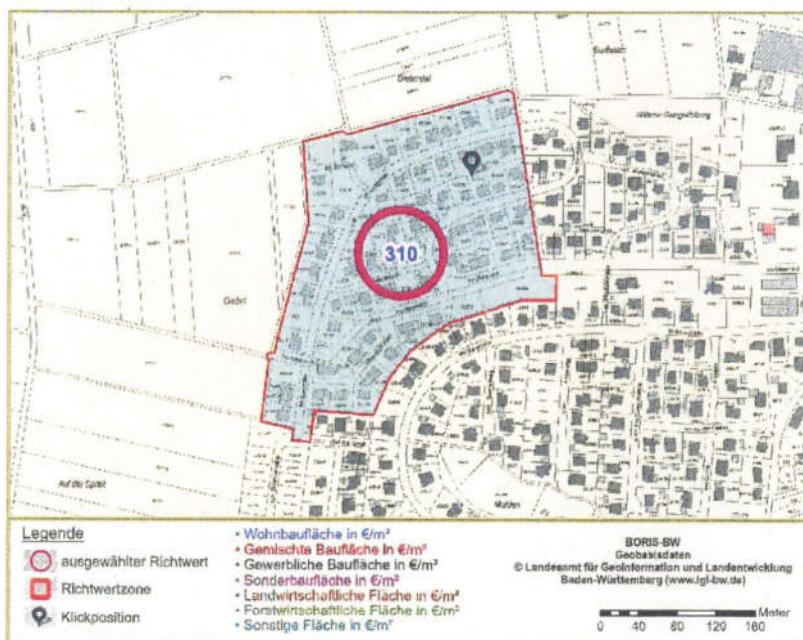


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone.

Ausgabe vom 06.08.2025 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.

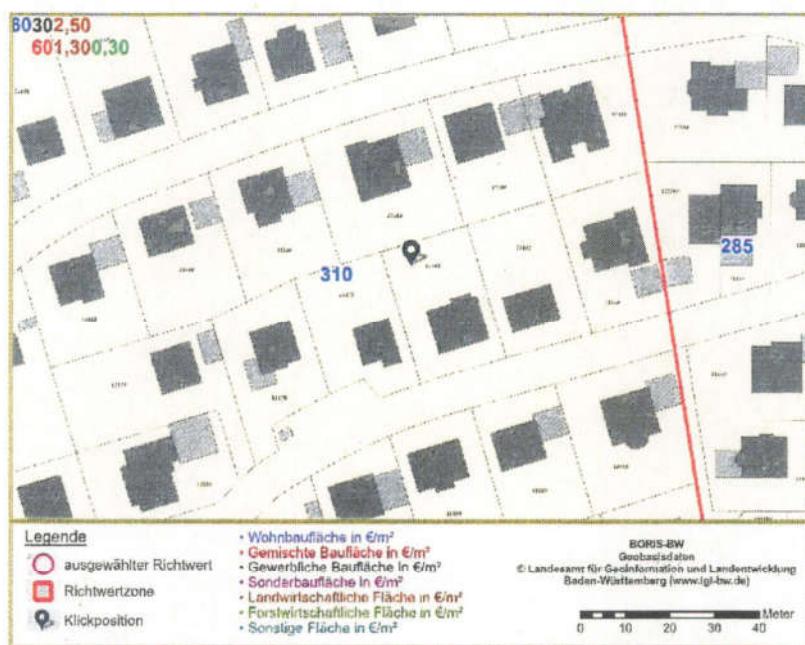


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

## 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:

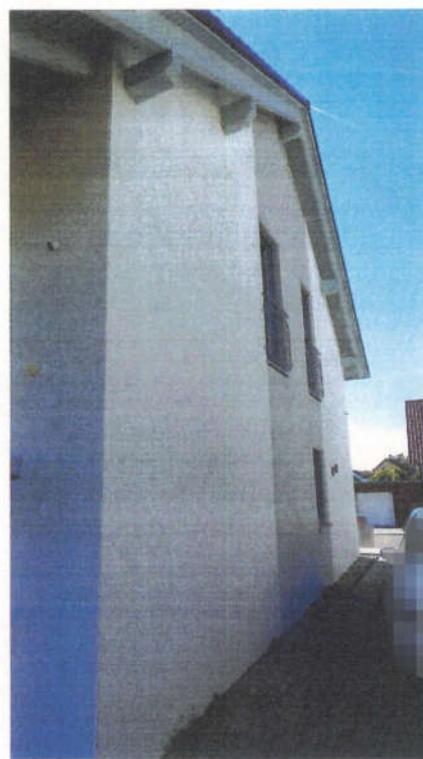


Bild 8:

## Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9:

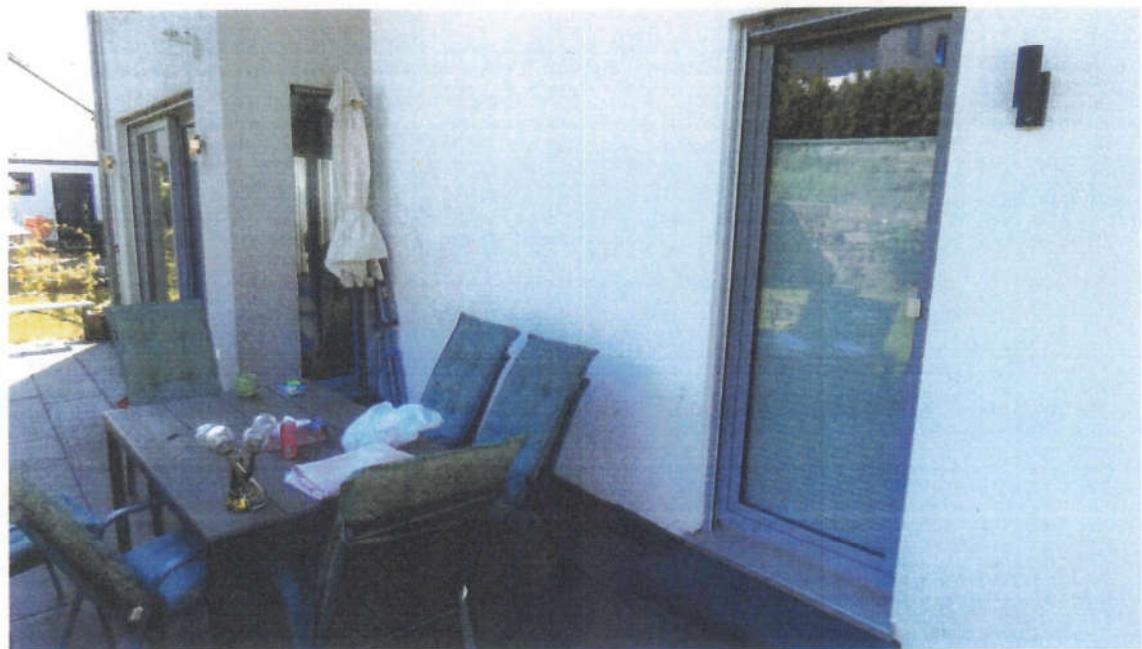


Bild 10:

## 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

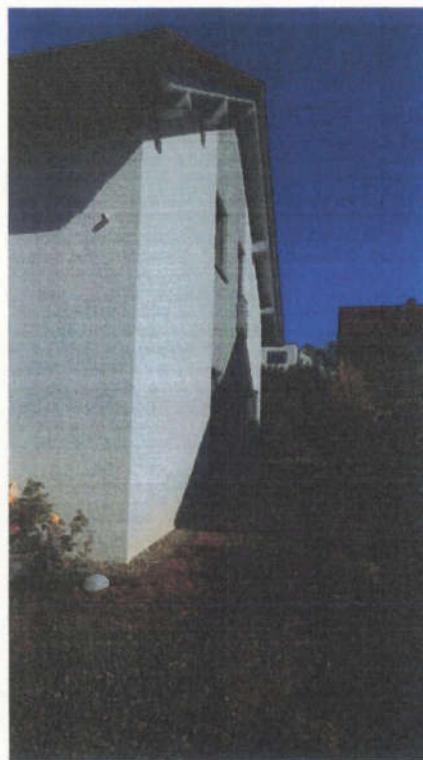


Bild 15:



Bild 16:

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 10



Bild 17:



Bild 18: