

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Wilhelmstraße 2-6
74072 Heilbronn

Datum: 03.05.2023

Az.: 22-12/aghn-zv/2K110/22

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus und bebaute Grundstück in 74861 Neudenau, Hauptstraße 25, sowie zwei rechtlich selbständige Teilflächen (für insgesamt 5 Pkw-Stellplätze) in der Kronengasse**



Ansicht aus Süden (Front zum Marktplatz)

Baujahr ca. 1624, Denkmalschutz. Hauptgebäude und angebautes Hintergebäude (ehemalige Scheune). Bäckerei-Filiale mit Café im EG (ca. 191 m² Nutz.), zwei Wohnungen im 1. und 2. OG (ca. 147 u. 149 m² Wohnfl.), voll unterkellert (Gewölbe). EG und Wohnung im 2. OG vermietet, 1. OG Leerstand. Dachgeschoss ausbaufähig. Grundlegender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, guter Erhaltungszustand. Ortsbild prägendes Gebäude in historischem Ortskern. Mittlere Wohn- und Geschäftslage.

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
30.03.2023 ermittelt mit rd.**

580.000,- €

Zubehör: Einbauküche in Wohnung 1. OG, kein Zeitwert.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 104 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt __ Seiten.
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



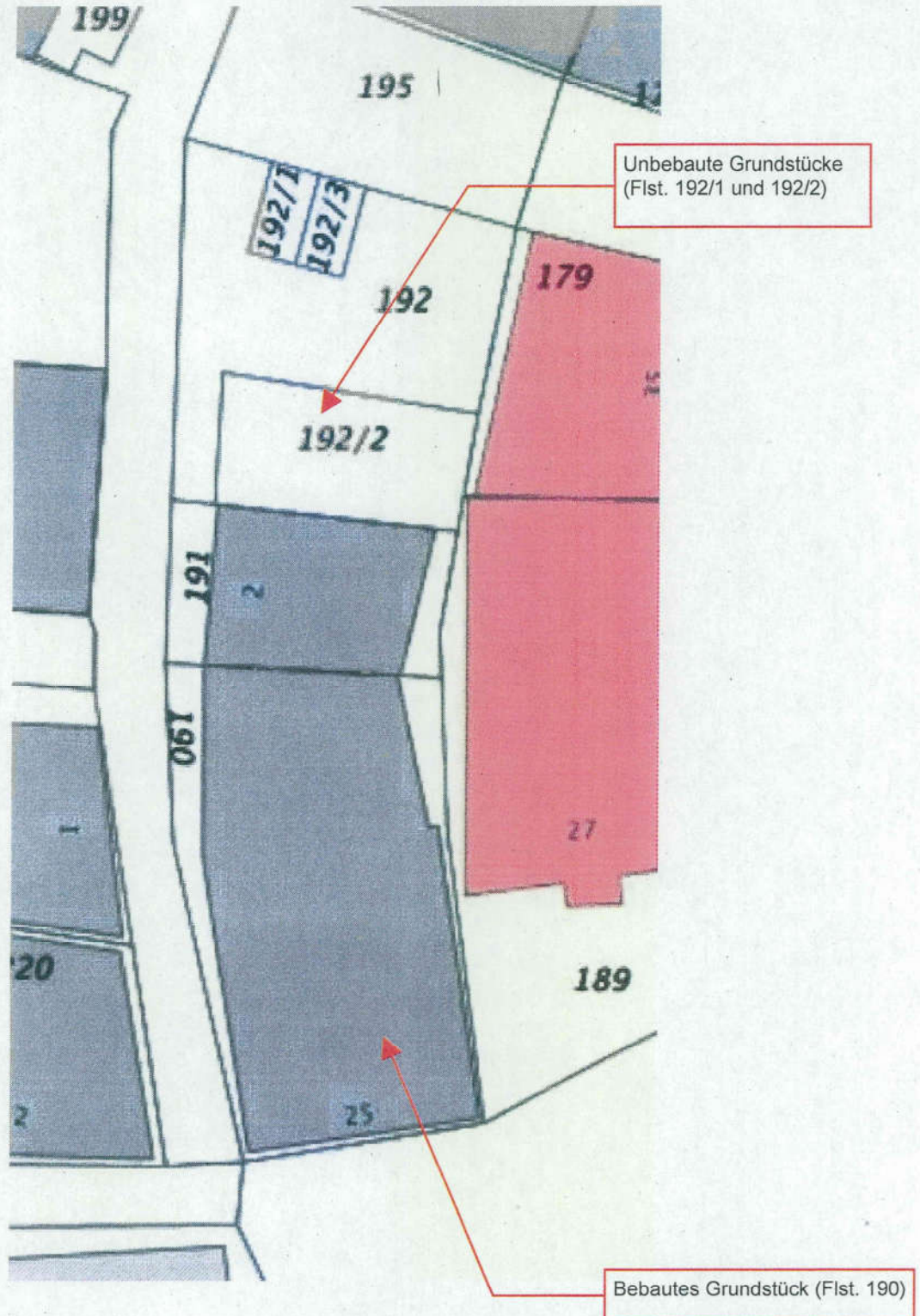
Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

141

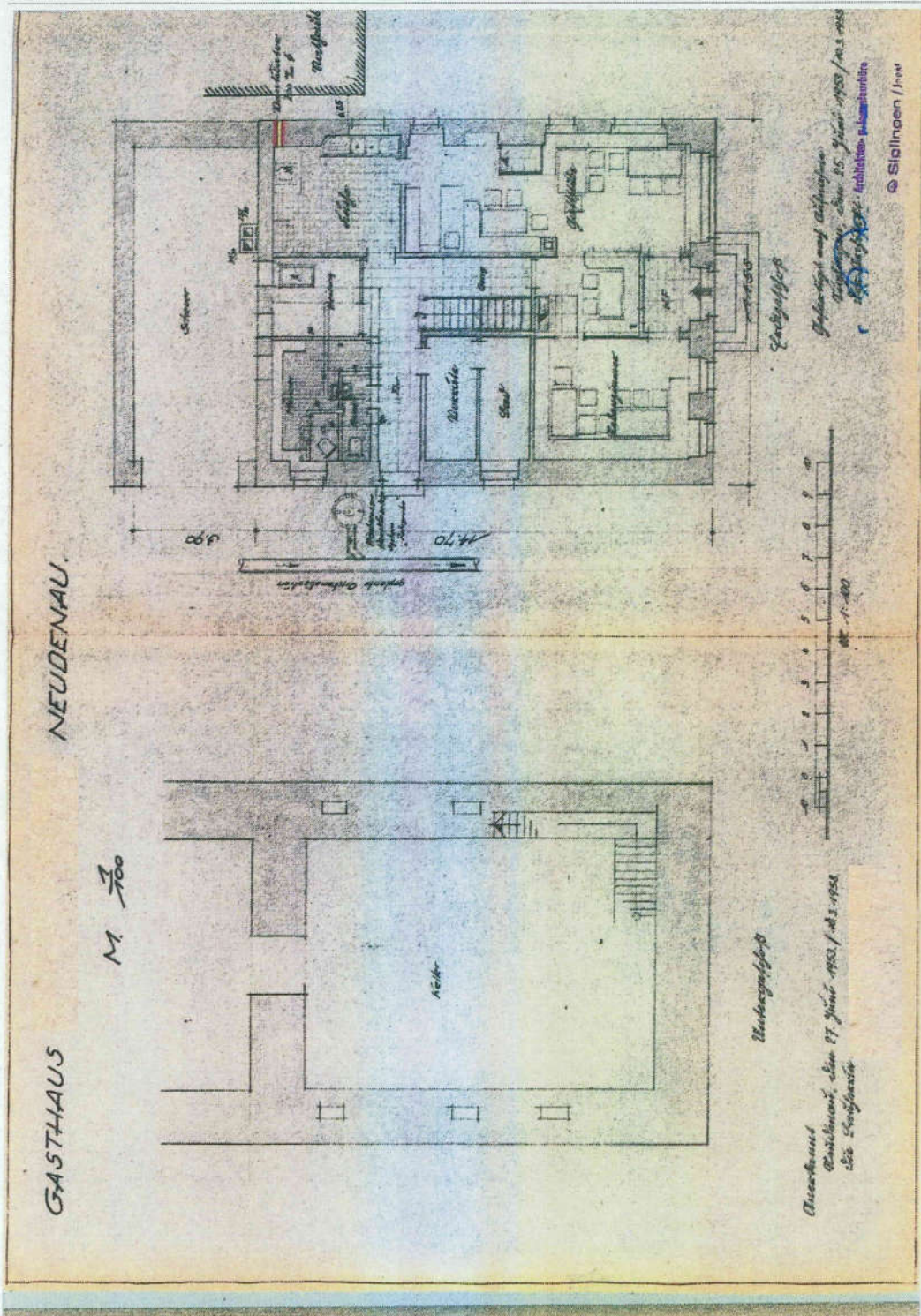
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 6 von 6



Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

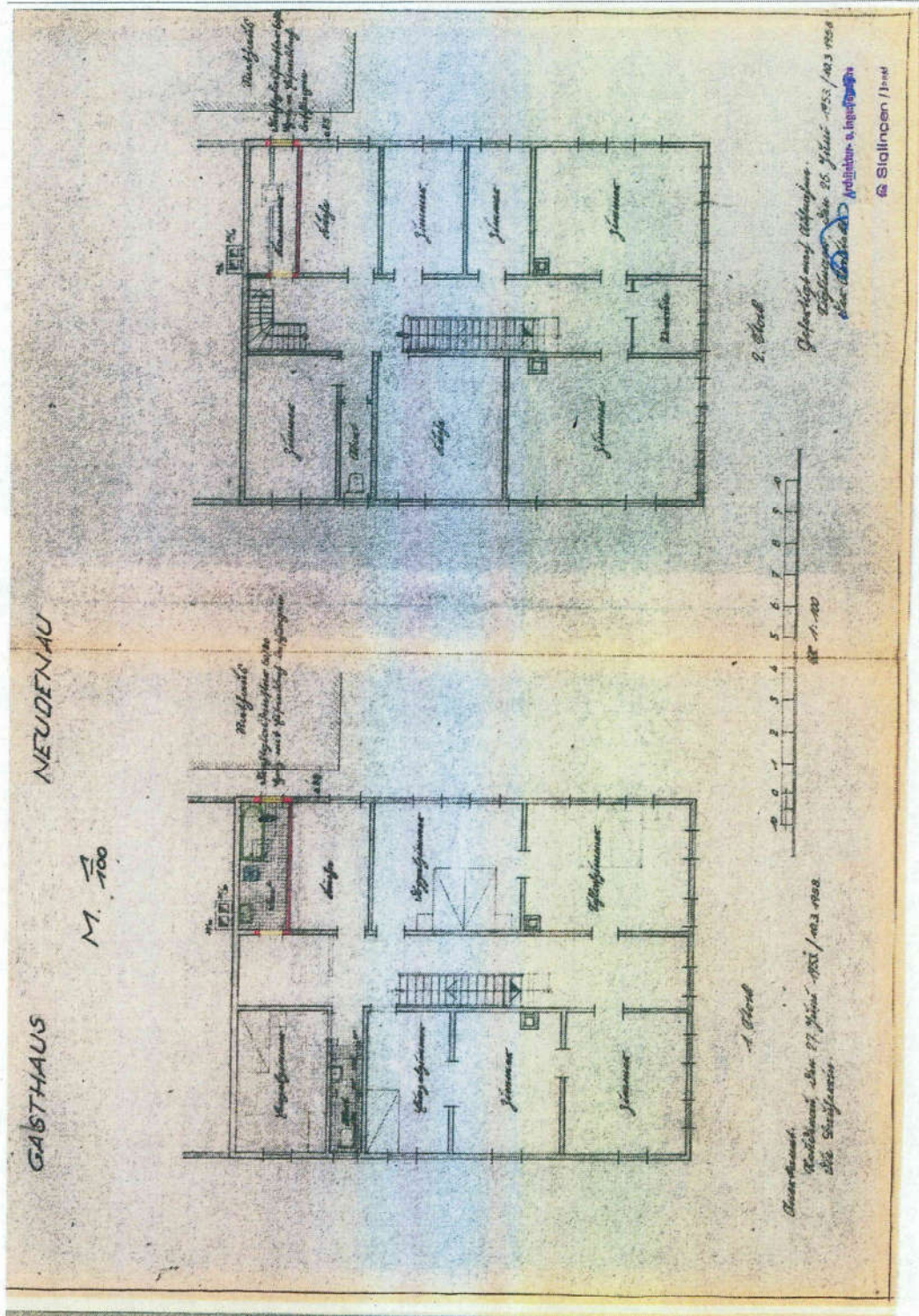
Seite 1 von 21



Quelle (ff.): 1977 (Veränderung von 2 Fenstern)

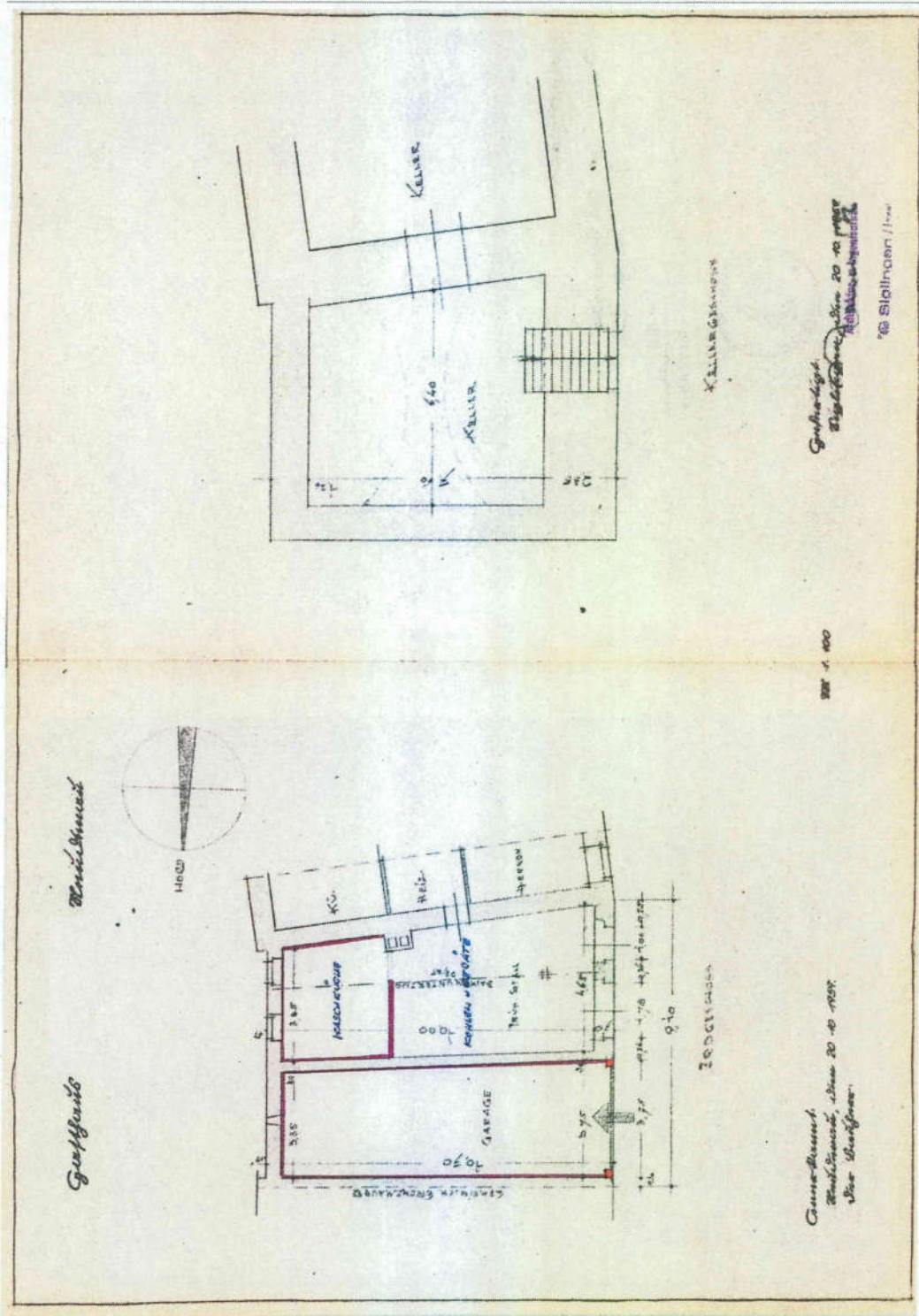
Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 2 von 21



Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 3 von 21

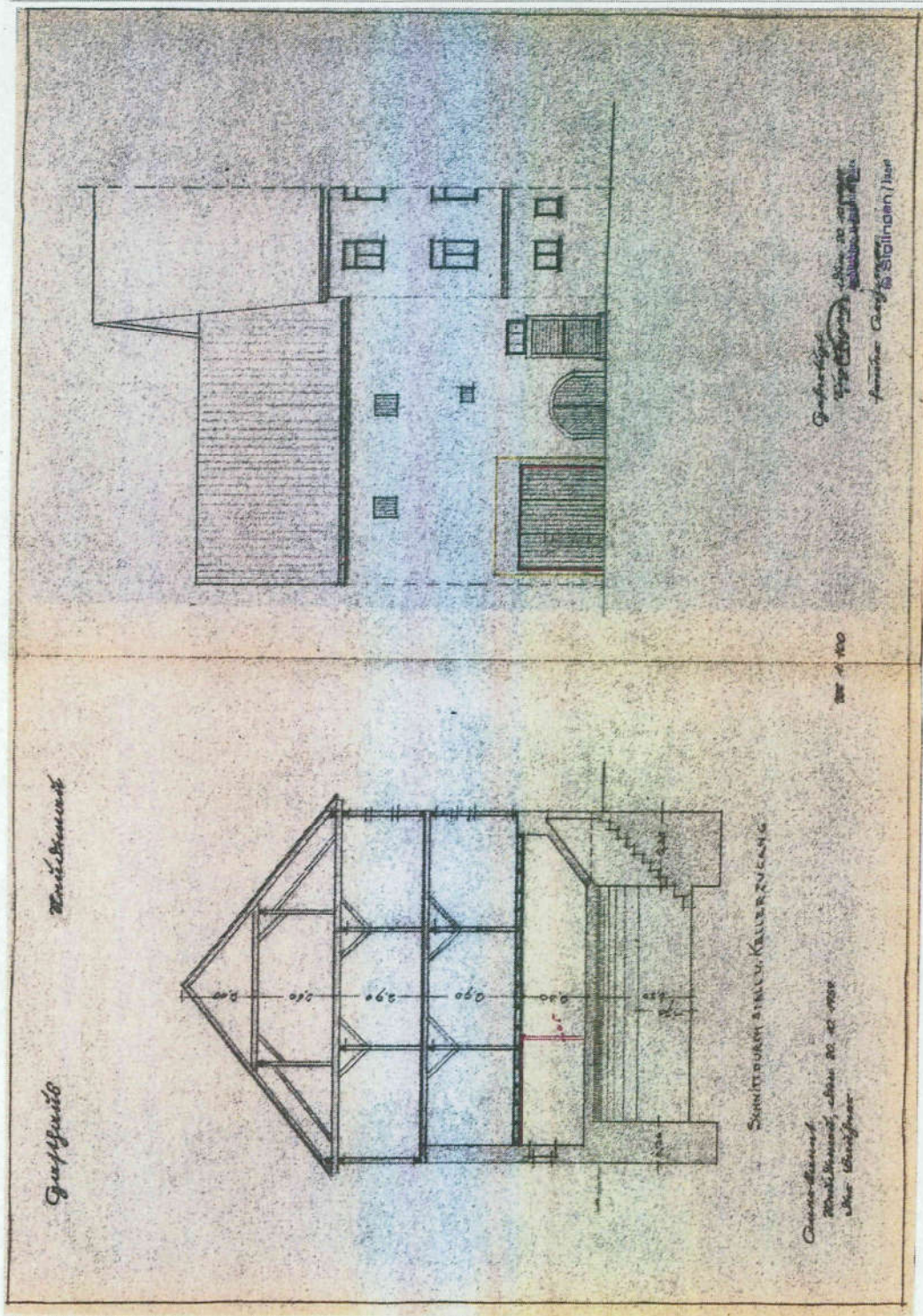


Quelle (ff.): 1959 (Einbau einer Garage)

152

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

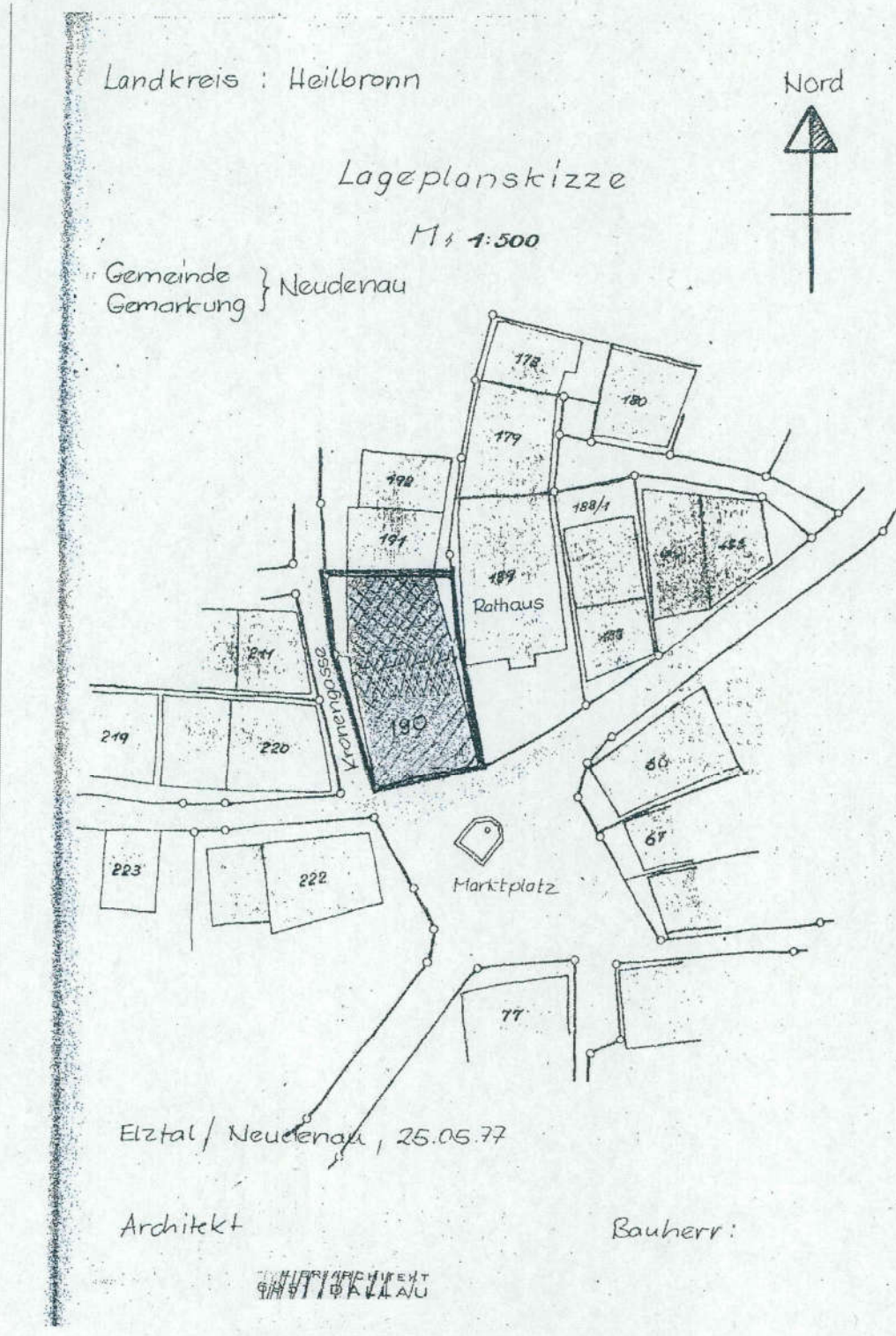
Seite 5 von 21



153

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

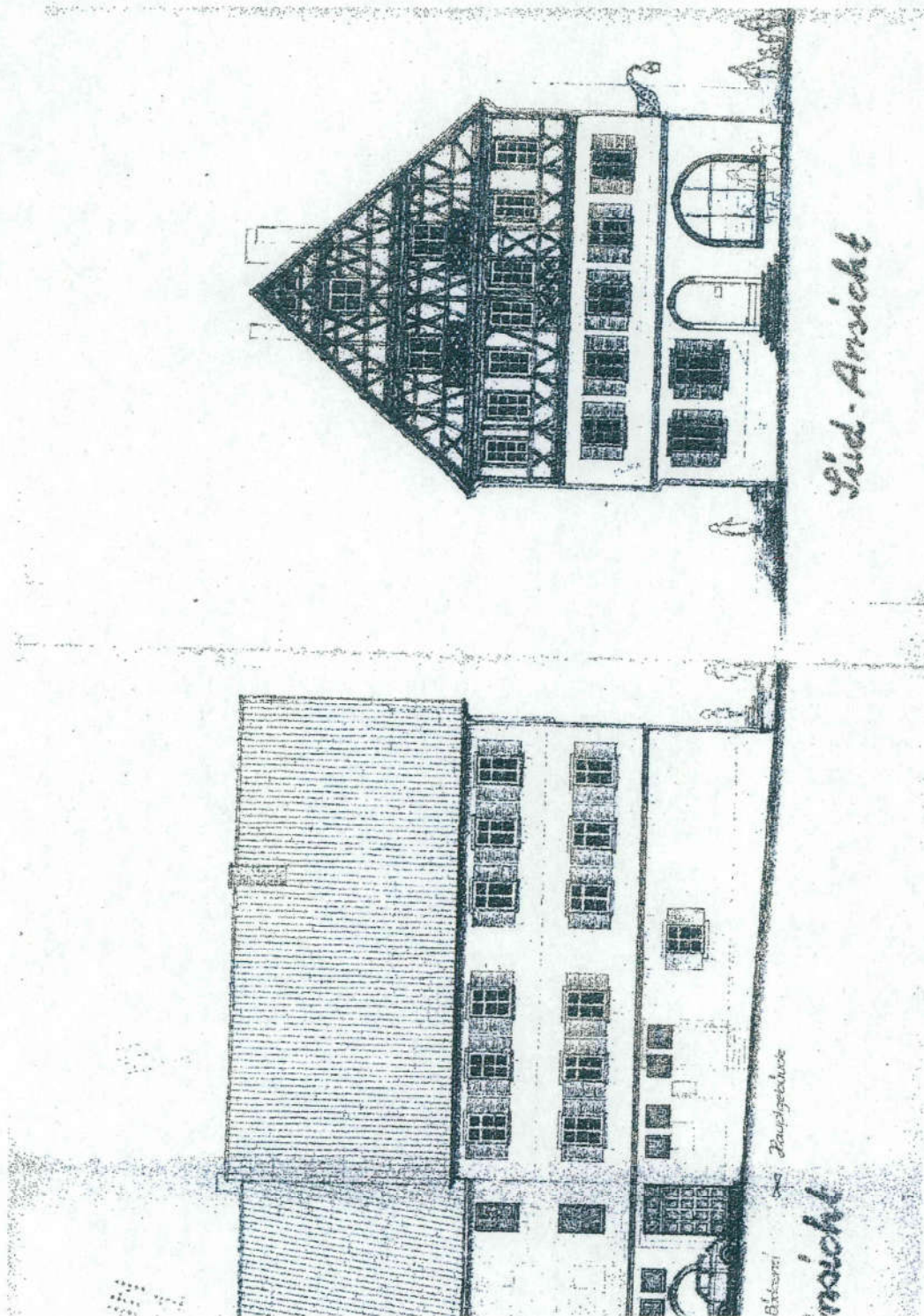
Seite 6 von 21



Quelle (ff.): 1977 (Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses)

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

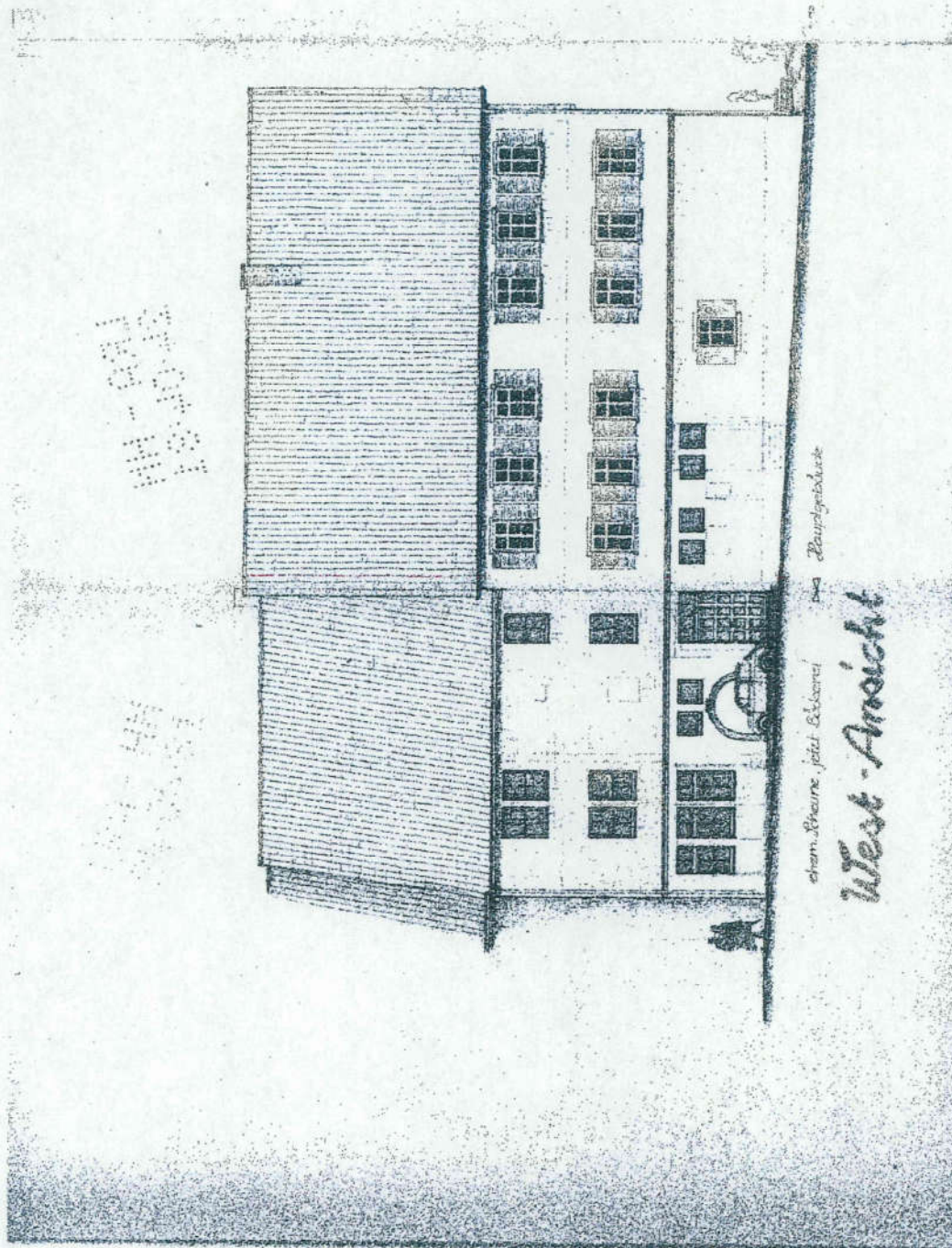
Seite 15 von 21



Quelle (ff.): 1980 (Einbau eines Schaufensters)

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 16 von 21



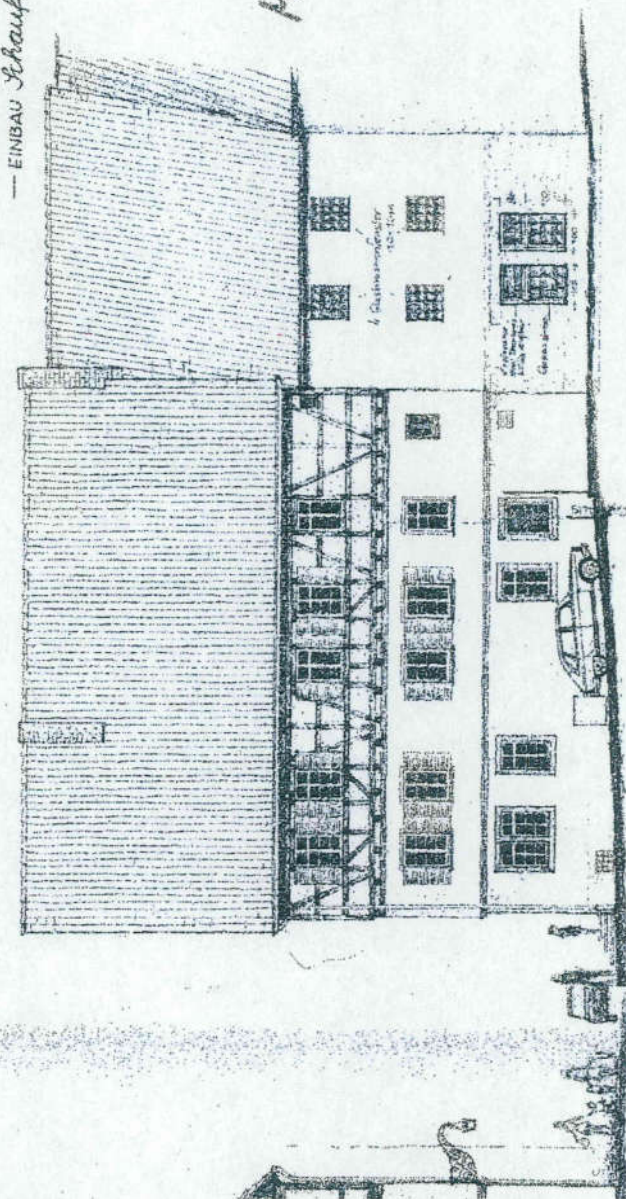
164

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 17 von 21

Neudenaу
 — Bäckerei —
Fassadenrenovierung
 — EINBAU Schaufenster —

M 1:100



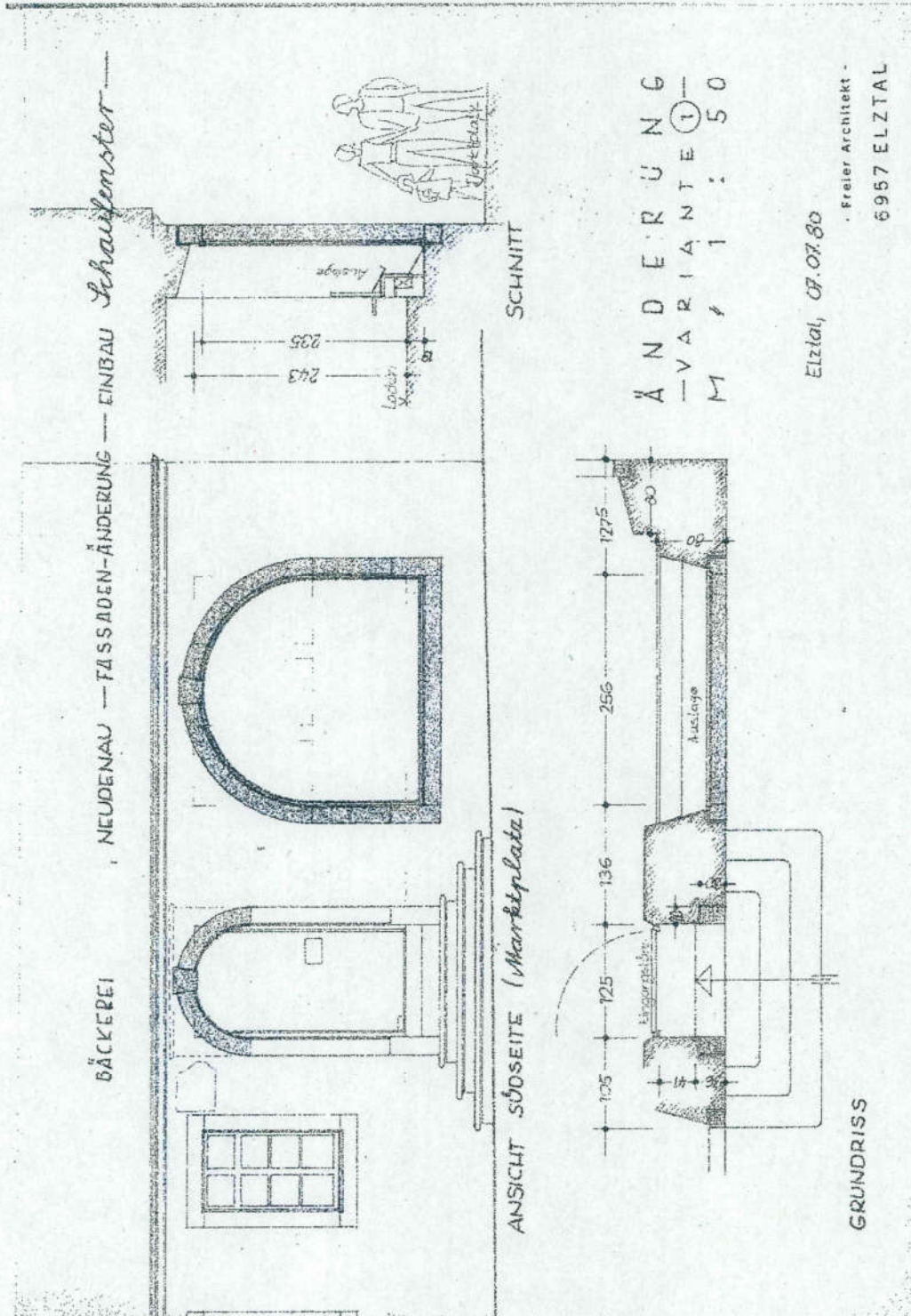
Elztal / Neudenaу 30.07.79
 Für das Deckstuhl 214, 214/10/11, 22.02.80
 Sanierung / Fenster geändert: 22.02.81
 Bauherr:
 Elztal / Neudenaу
 6957 ELZTAL

Ost-Ansicht

165

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 18 von 21



166

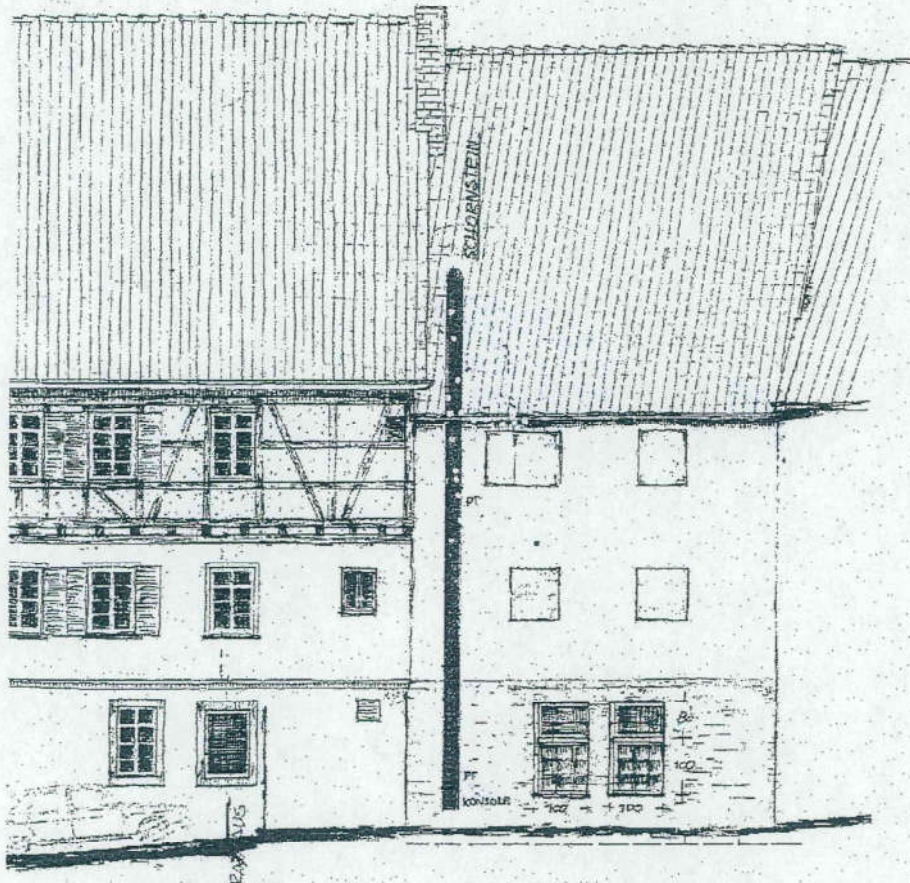
Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 19 von 21

3

Bäckerei-Café
6956 Neudenau, Marktplatz

Errichtung eines
SCHORNSTEINES



OST - ANSICHT
M = 1 : 100

Einheits:

Essen/Neudenau, 04.01.95

Architekt:
Dipl.-Ing. H. -J. Müller-Hart A.
Tel.

DALLAU

Quelle (ff.): 1993 (Errichtung eines Schornsteins)

167

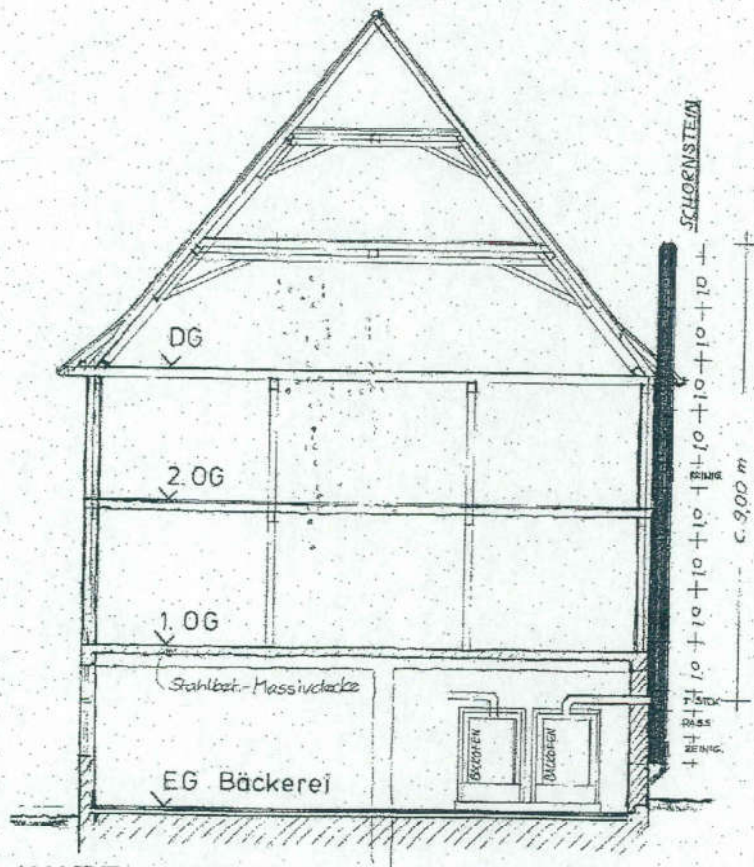
Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 20 von 21

2

Bäckerei-Café
6956 Neudenau, Marktplatz

Errichtung eines
SCHORNSTEINES



QUERSCHNITT BÄCKEREI
M = 1 : 100

Bauherr:

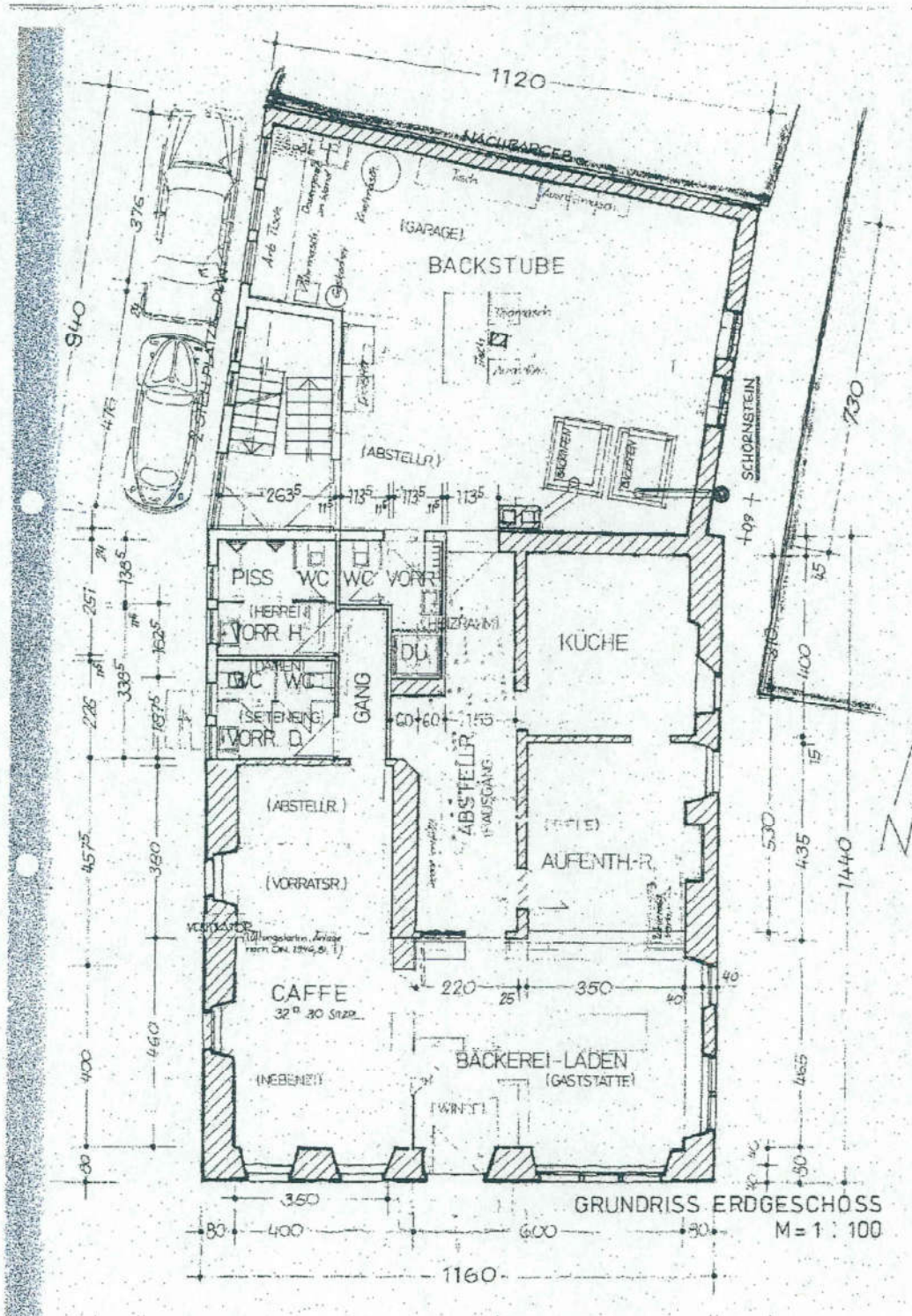
Elstal/Neudenau, 04.01.93

Architekt:
Dipl.-Ing. FH -Ingenieur-Institut- für A
Til.

DALLAU

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 21 von 21



(Anmerkung: Aktuell Gang verlängert bis hinteres Gebäudeteil mit Tür zum dortigen Treppenhaus)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Frontansicht Südseite; rechts historisches Rathaus; Markierung der Bewertungsobjekte mit rotem Pfeil

Bild 2: Frontansicht Südseite



Bild 3: Teilansicht Südseite



Bild 4: Teilansicht Südseite

181

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 5: Blick auf Marktbrunnen und gegenüberliegende Nachbarschaft



Bild 6: Blick auf Nachbarschaft Südostseite



Bild 7: Blick auf Marktbrunnen und Nachbarschaft Südwestseite



Bild 8: Teilansicht Nachbarschaft Südwestseite

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 9: Ansicht aus Südosten



Bild 10: Ansicht vordere Ostfassade

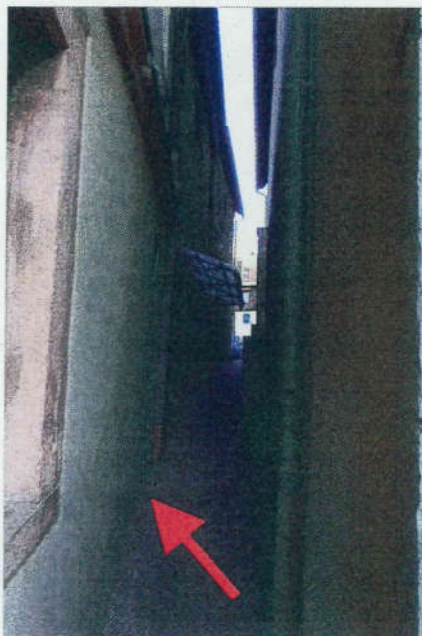


Bild 11: Gasse Ostseite zwischen Rathaus (rechts) und Bewertungsgrundstück (links)



Bild 12: Gasse Ostseite, hinterer Gebäudeteil mit Außenschornstein

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 13: Blick in Kronengasse aus Norden, links zugehörige Freiflächen

Bild 14: Zugehörige Freifläche aus Westen (Kronengasse)

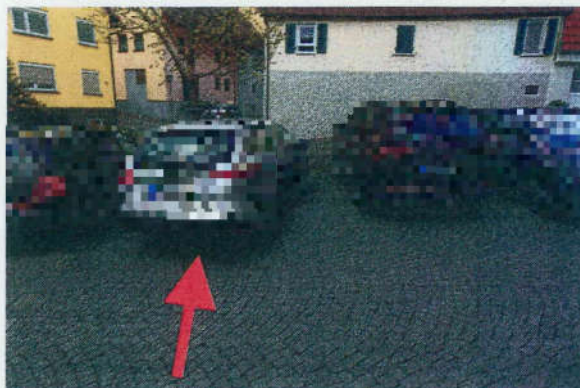


Bild 15: Parkplatz auf Flst. 191/2 , 1 Stellplatz, vermietet

Bild 16: Parkplatz auf Flst. 191/2, 4 Stellplätze, vermietet

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 17: Blick in Kronengasse nach Süden, Westfassade (heller Putz), 1 Stellplatz auf Grenzstreifen

Bild 18: Westfassade zur Kronengasse



Bild 19: Teilansicht Westfassade zur Kronengasse, Blick nach Norden

Bild 20: Teilansicht Westfassade

185

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 21: Südwestliche Gebäudeecke Kronengasse/Marktplatz

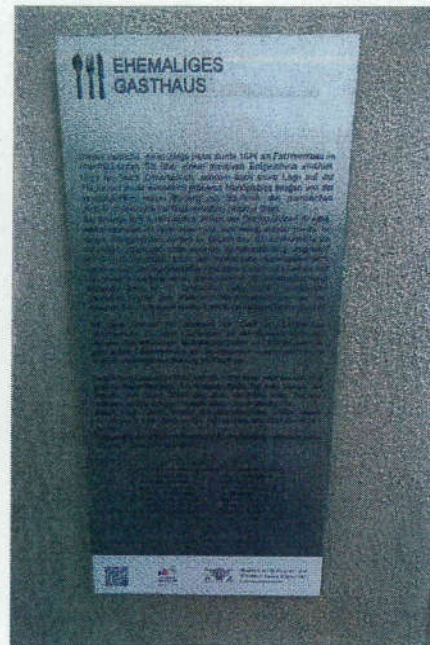


Bild 22: Schild neben Bäckereieingang zur Gebäudehistorie



Bild 23: Eingang Kronengasse, links ehemaliger Kellerzugang

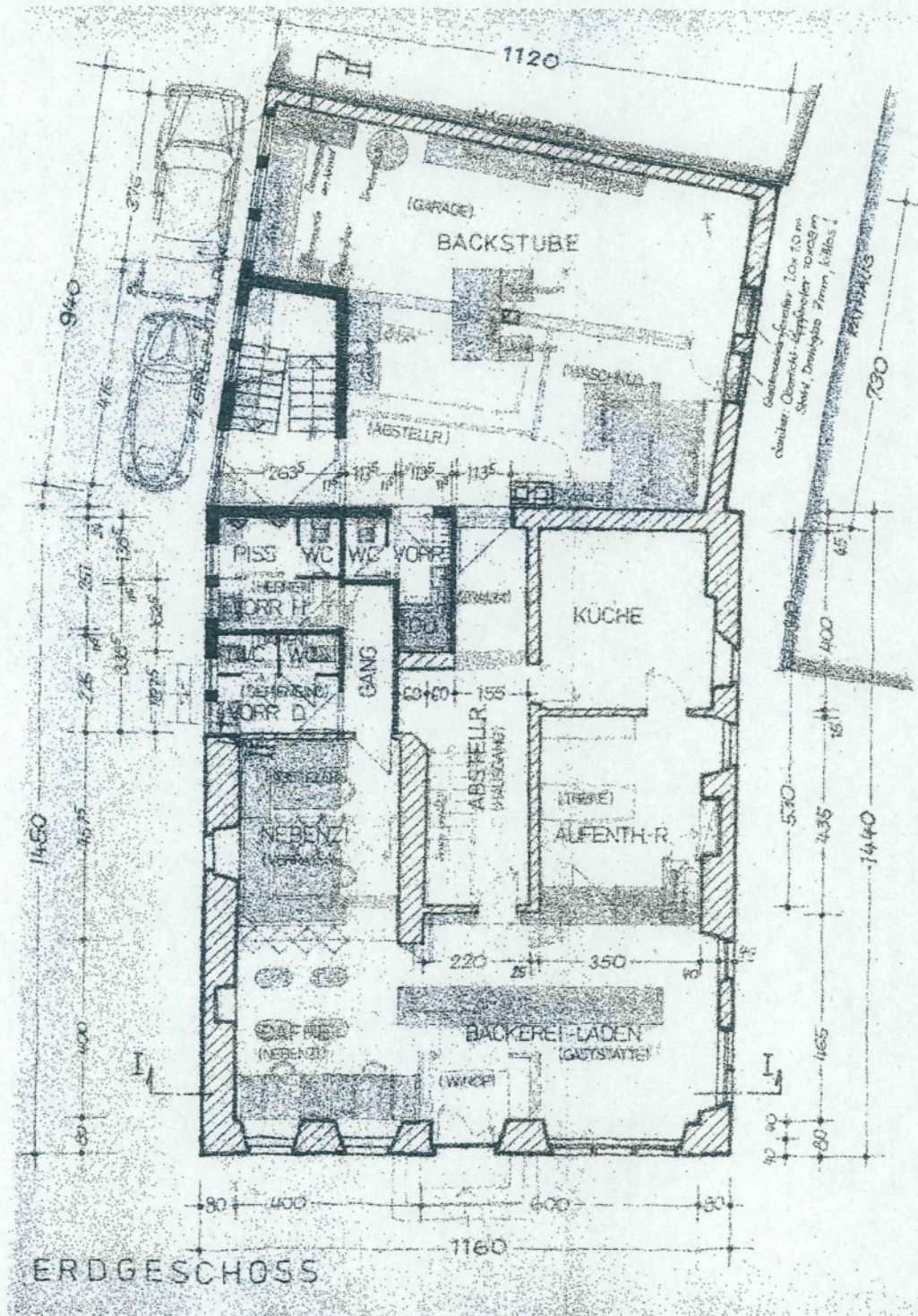


Bild 24: Innenansicht Eingang, rechts Kellerabgang

159

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

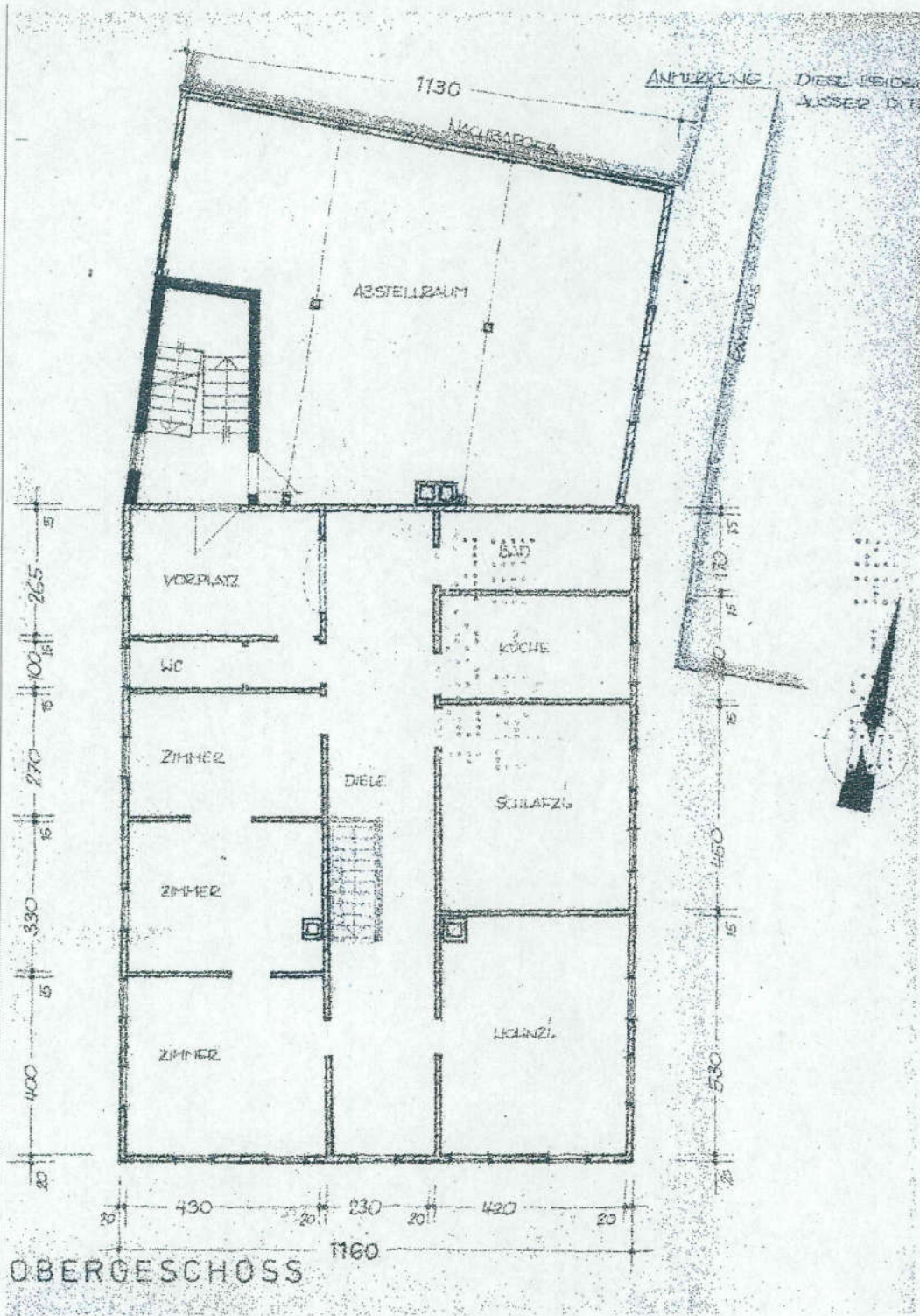
Seite 8 von 21



156

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 9 von 21

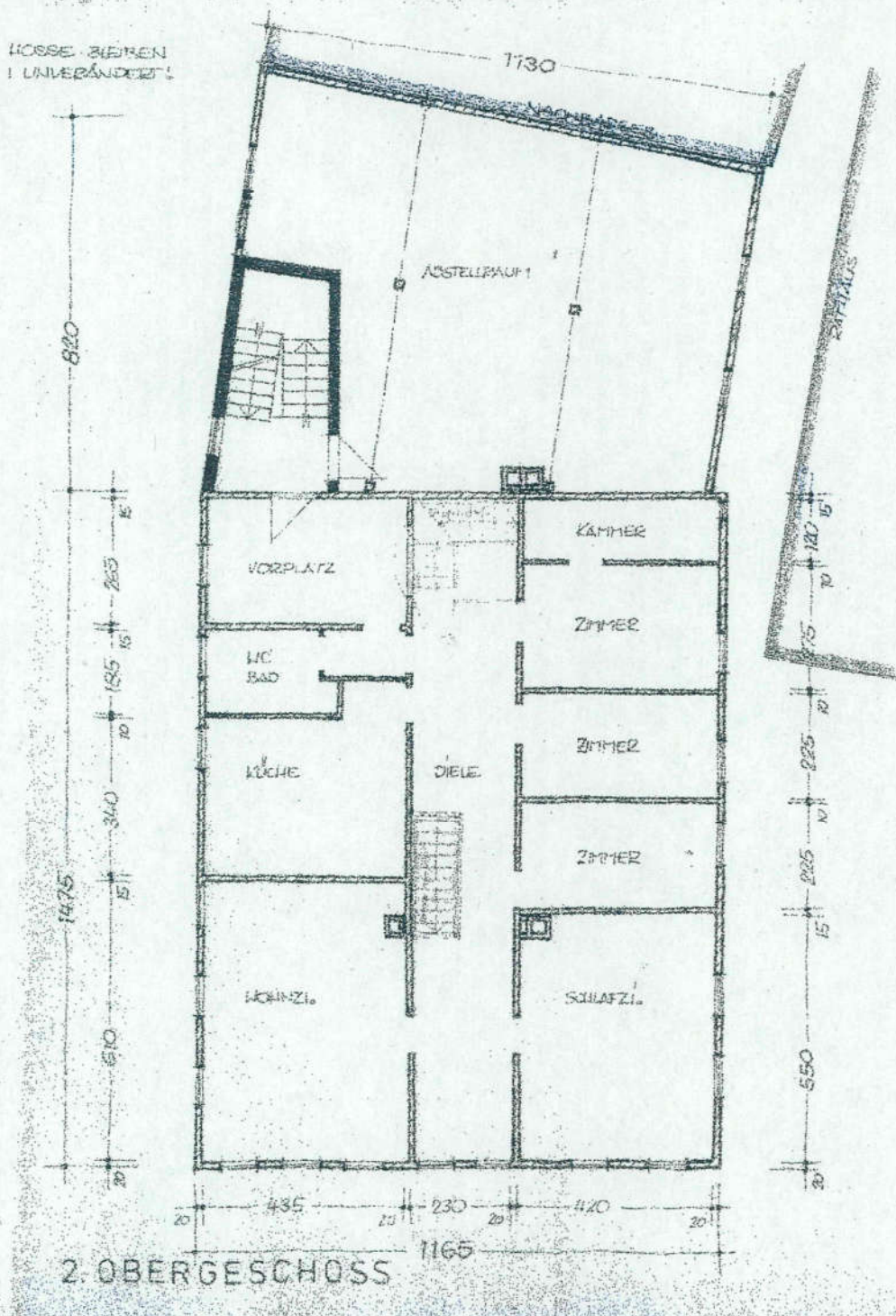


(Anmerkung: Wohnungseingang aktuell über Flur, Vorplatz als Zimmer ausgeführt)

157

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 10 von 21

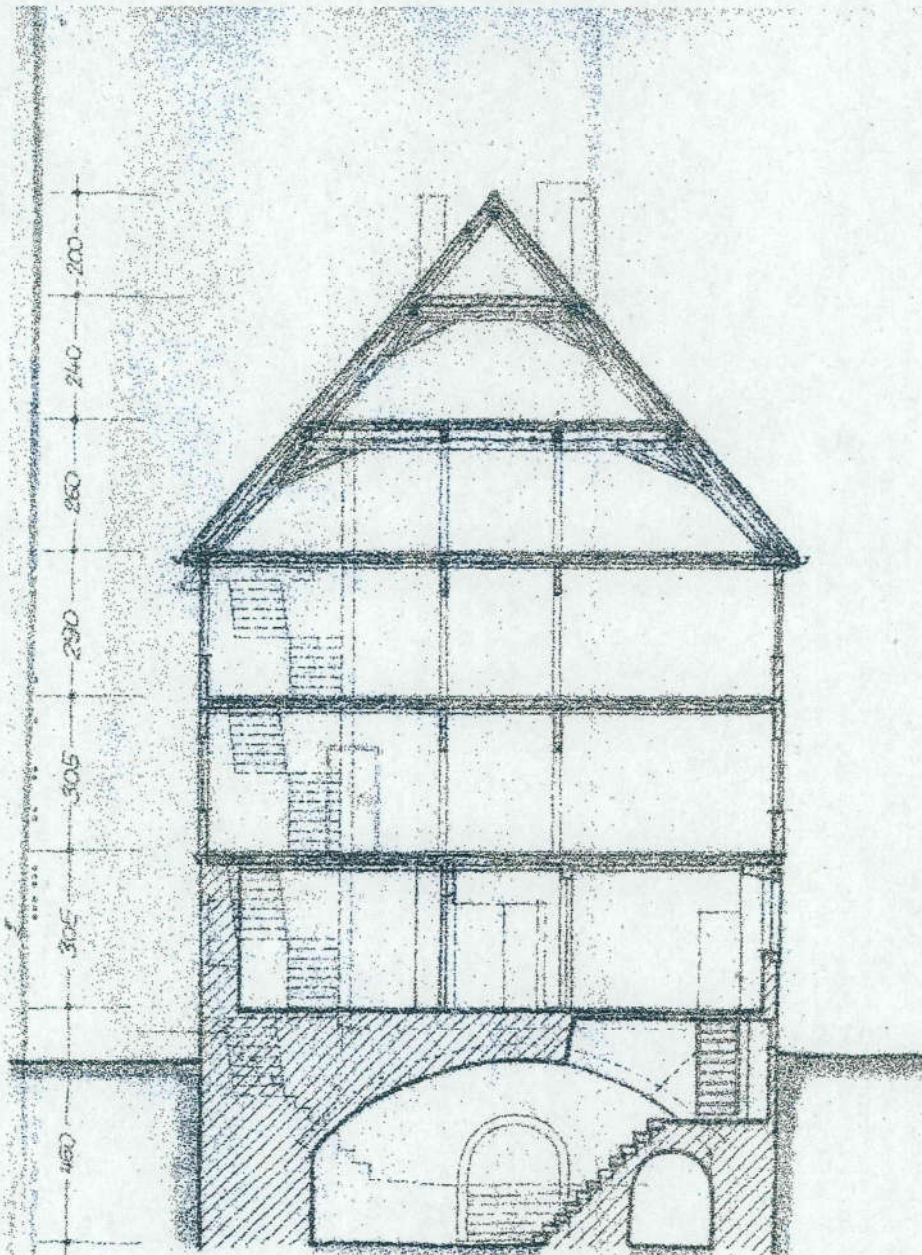


(Anmerkung: Wohnungseingang aktuell über Flur, Vorplatz als Zimmer ausgeführt)

158

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 11 von 21



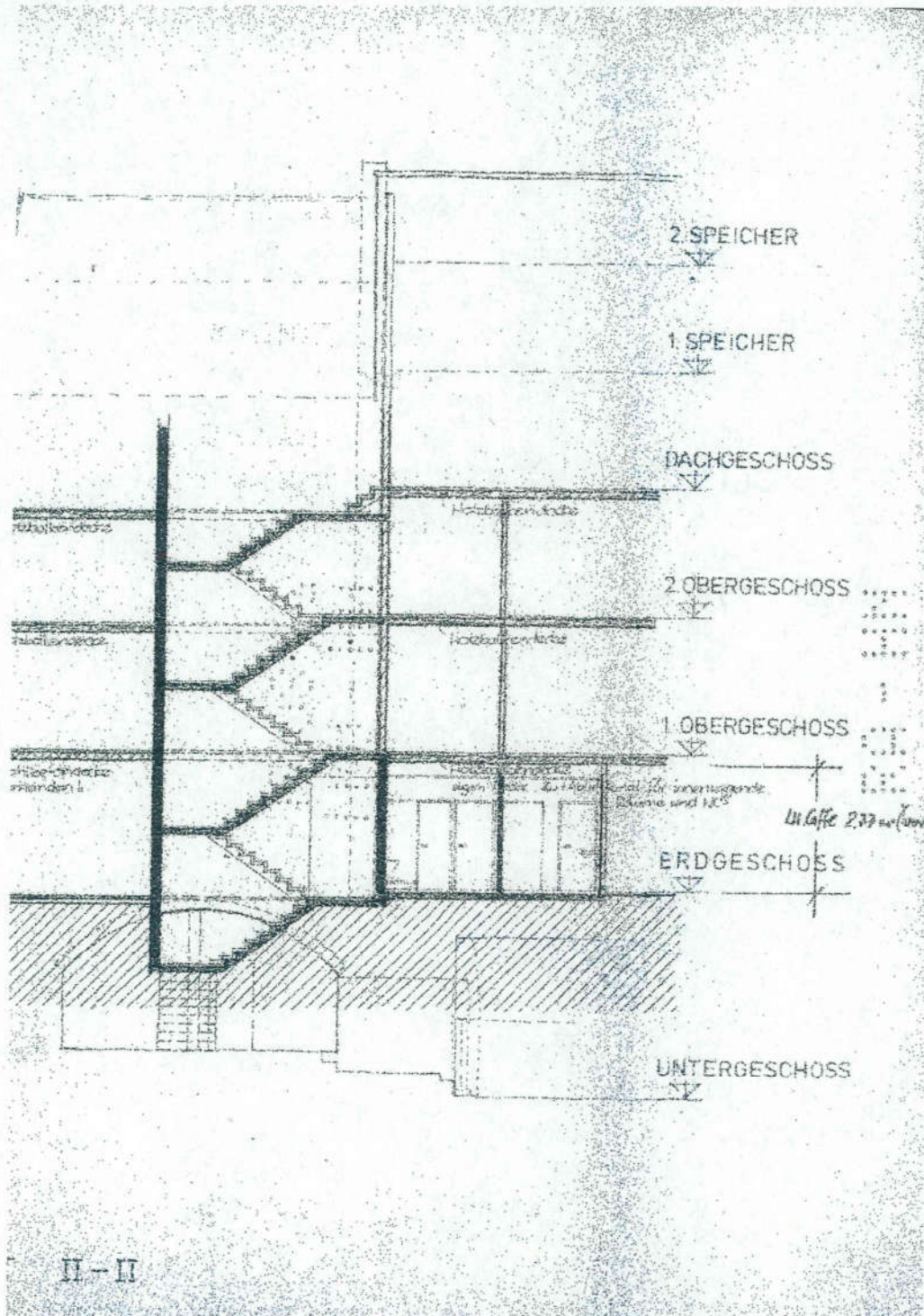
SCHNITT I-I

(Anmerkung: hinterer Gebäudeteil (ehem. Scheune))

159

Anlage 3: Auszug verschiedener Bauantragsunterlagen

Seite 12 von 21



(Anmerkung: hinterer Gebäudeteil (ehem. Scheune))