

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 01.08.2025
Az.: 25-01/aghn-zv/2K142/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
74196 Neuenstadt, Graf-von-Düren-Straße 18
unter der Annahme der Freilegung des Grundstücks zur Neuüberplanung

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
2 K 142/24	02.04.2025	520.000 €



Ansicht aus Westen (Straßenansicht)

Zusammenfassung

Wohnhaus und ehem. landwirtschaftl. Nebengebäude (Stallscheune, Schuppen, Remisen und Gerätehalle). Leerstand seit über 3 Jahren. Wohnhaus Baujahr unbekannt (fiktiv 1910), einfache, überalterte Ausstattung, erheblicher Modernisierungstau. Öl-Zentralheizung Baujahr 1993. Baujahr Scheune unbekannt, weitere Nebengebäude ca. 1956-1975. Gesamtanlage mit Unterhaltungstau und ohne wirtschaftlichen Zukunftswert.

Grundstück ca. 2.816 m² in Innenortslage von Kochertürn. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), erschlossen, Wohn- bis Mischgebietscharakter. Bodenrichtwerte 165 €/m² (gemischte Bauflächen) und 215 €/m² (Wohnbauflächen) zum 01.01.2024.

Etwaiges Zubehör: Nein.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 119 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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Darstellung der Lage von Wohnhaus und Nebengebäuden

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 26



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.); Wohnhaus links, Gebäude A Mitte



Bild 2:

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 26



Bild 3:

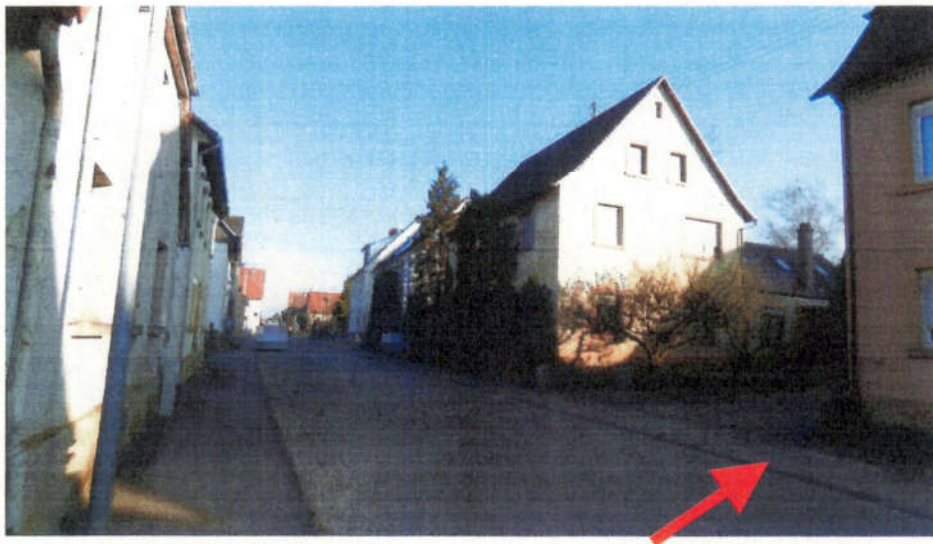


Bild 4: Blick in die Straße nach Nordwesten

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 26



Bild 5:



Bild 6: Blick in die Straße nach Südosten

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 26



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 26



Bild 9:



Bild 10: Gebäude B

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 26



Bild 11: Gebäude A



Bild 12: Wohnhaus Rückseite, rechts Hofzufahrt