

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 20.05.2025
Az.: 25-01/aghn-zv/2K25/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in
74389 Cleeborn, Magenheimer Straße 10

Gerichts-Az.: 2 K 25/23

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

05.03.2025

Verkehrs-/Marktwert

480.000 €

rd. 3.556 € /m² Wohnfl.

**nach Risikoabschlag 10% wegen nicht
ermöglichtem Grundstückszutritt**



Eckdaten:

Eigengenutztes, freistehendes Einfamilienhaus, Fertighaus in Holzkonstruktion Fa. Danwood auf massivem Untergeschoss, Baujahr 2018, mittlere bis gehobene Ausstattung unterstellt. Wohnfl. ca. 135 m² im EG und DG inkl. Terrassenanteil. Pkw-Doppelgarage im UG, zusätzl. 1x angelegter, offener Stellplatz. Grundstück ca. 538 m², hängig, in Randlage an Lärmschutteinrichtung im Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet, 30 km/h). Mängel/Schäden/Fertigstellungsbedarf nicht festgestellt. Augenscheinlich gepflegt, Außenbereich/Garten offensichtlich angelegt.

Etwaige Bestandteile / Zubehör: nicht erkennbar.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 70 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.:

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse
IBAN
BIC

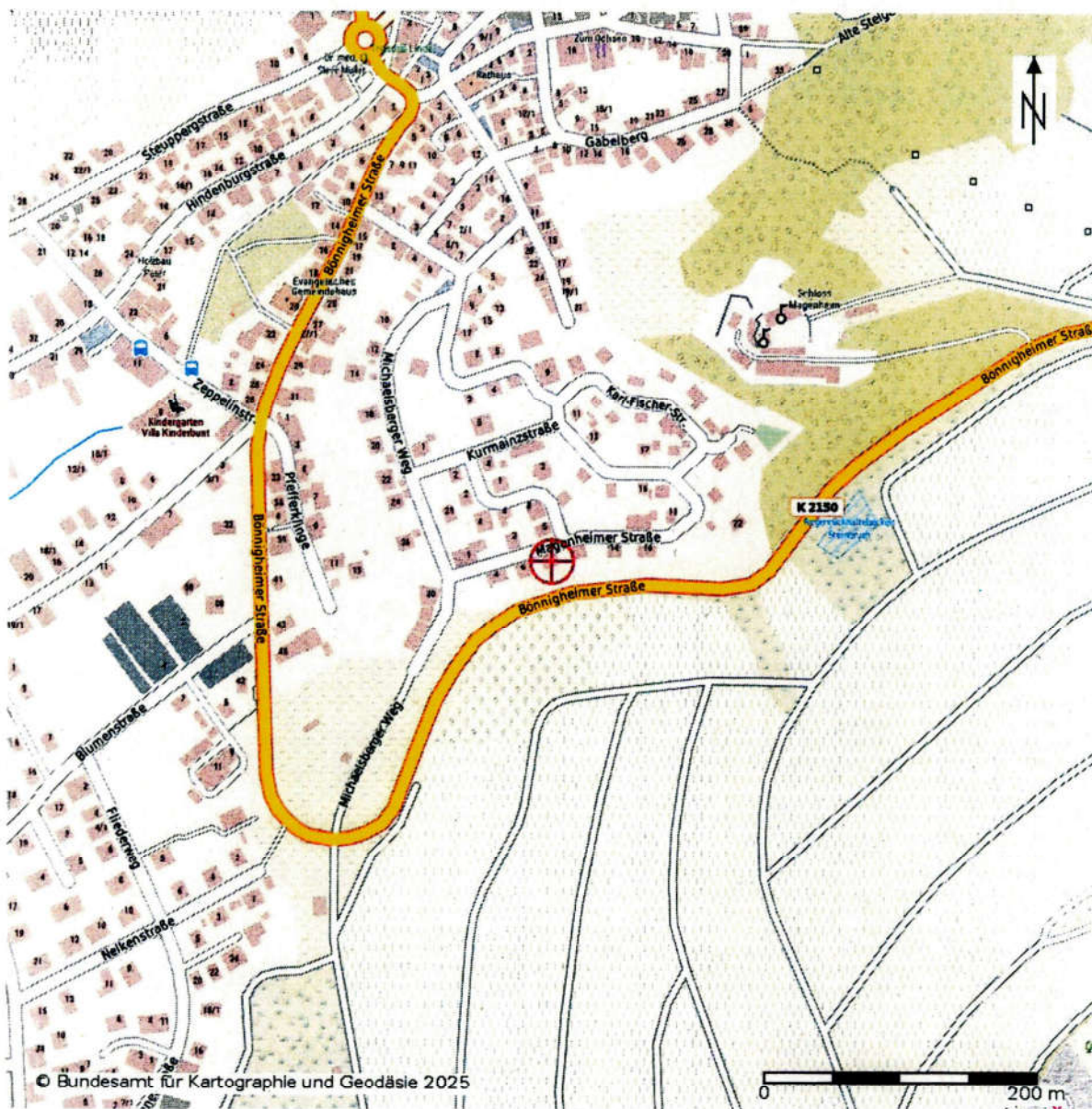


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

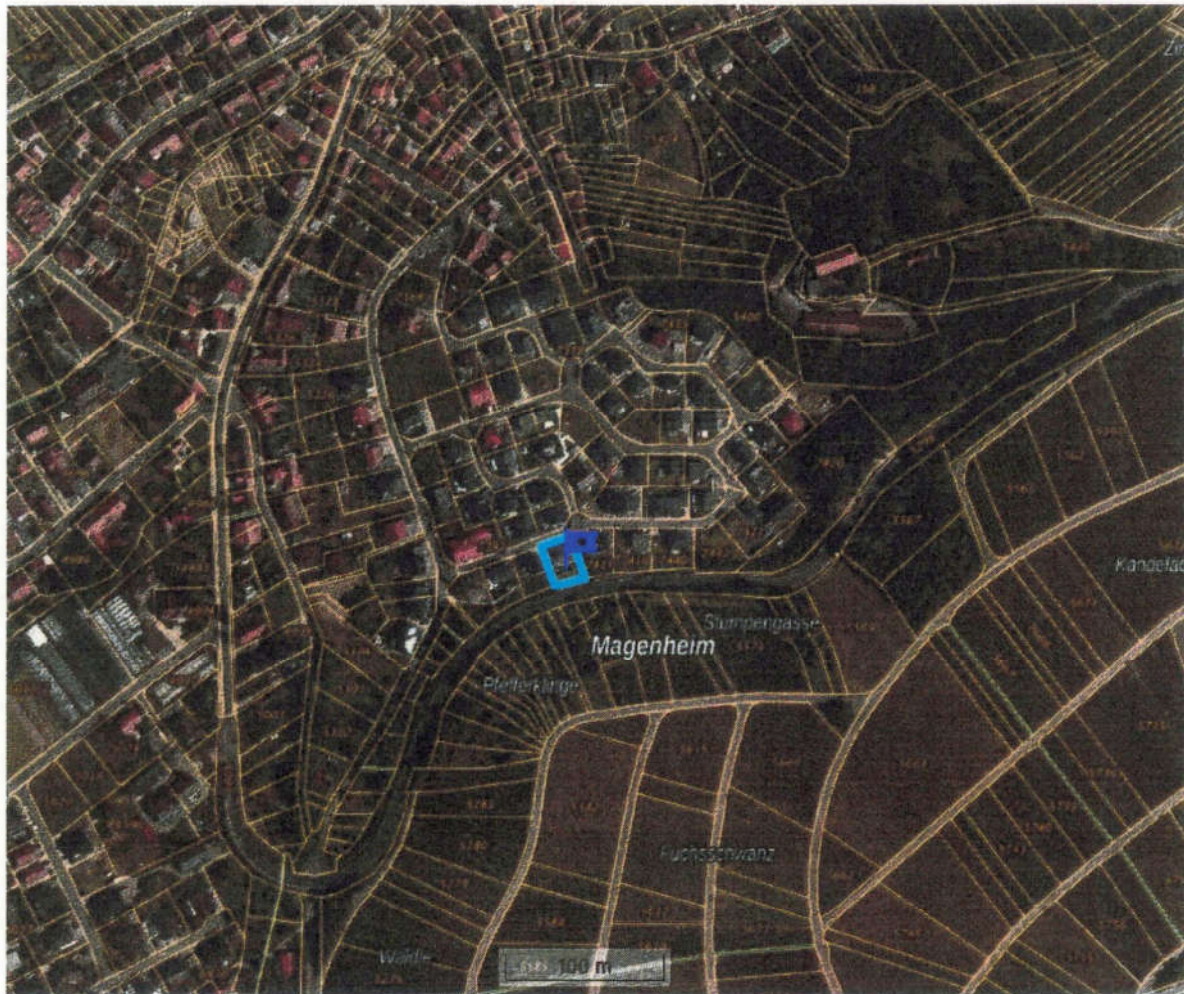
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 7



Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 7



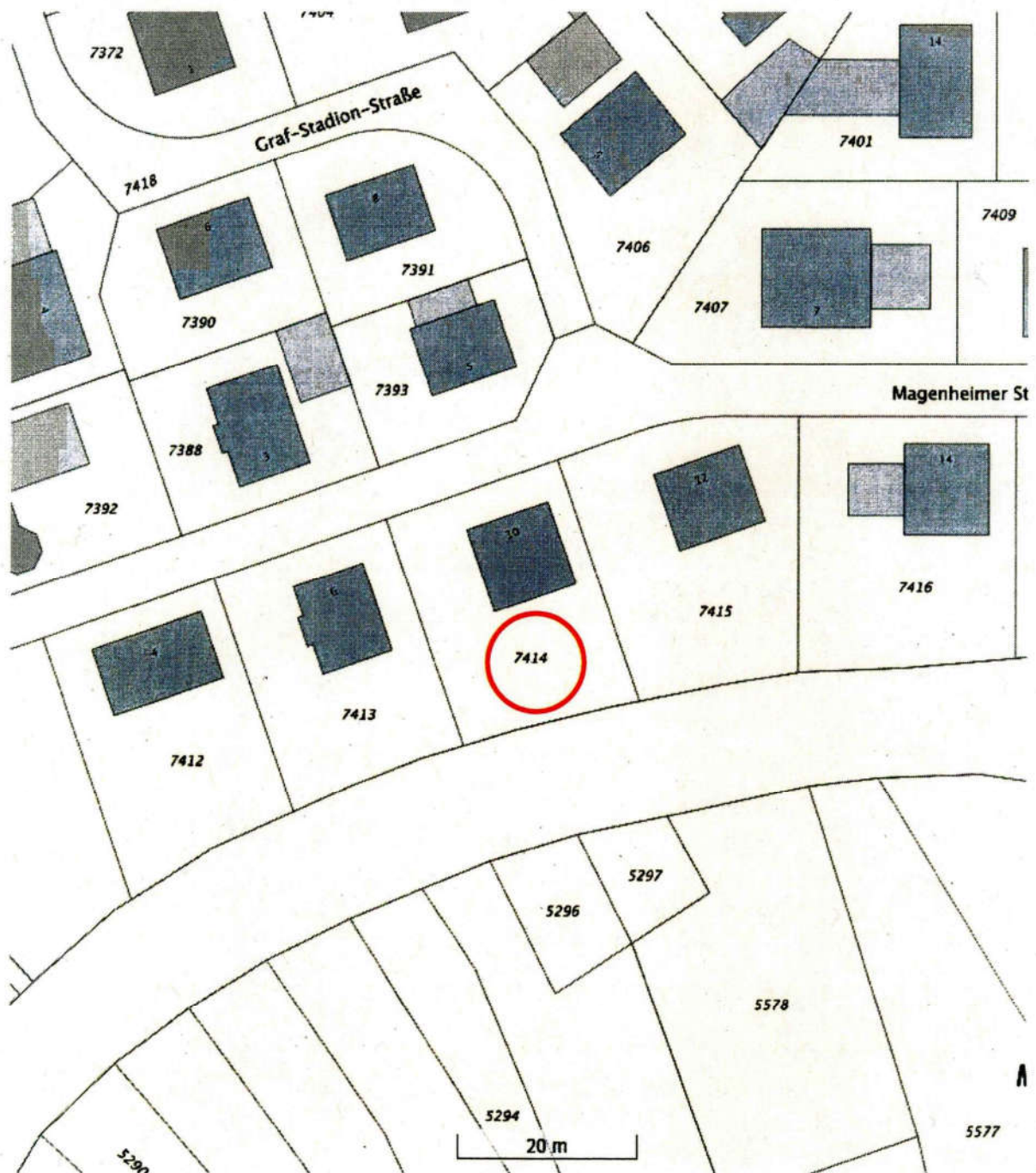
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

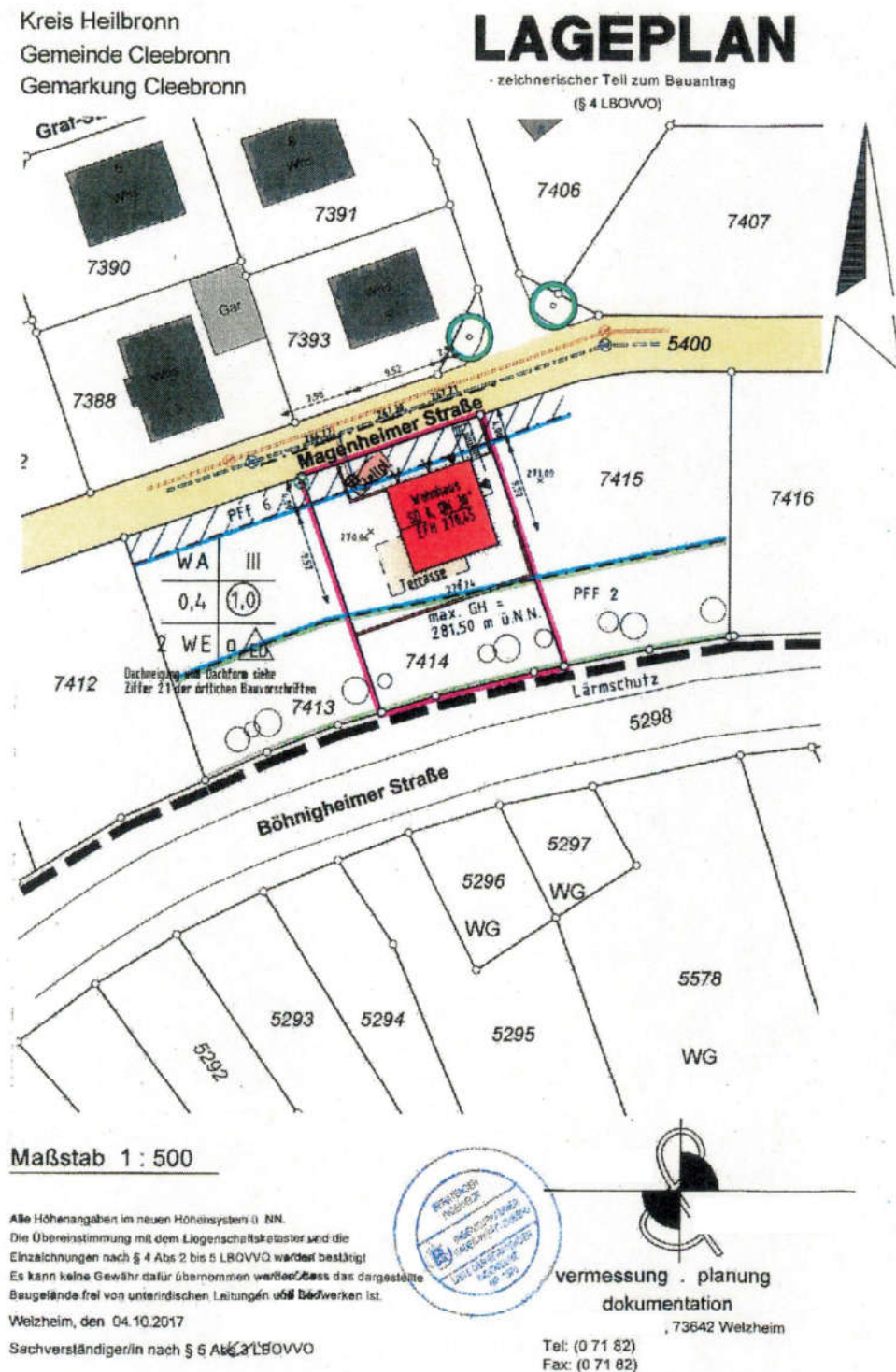
Seite 7 von 7



Bild_00007.jpg

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

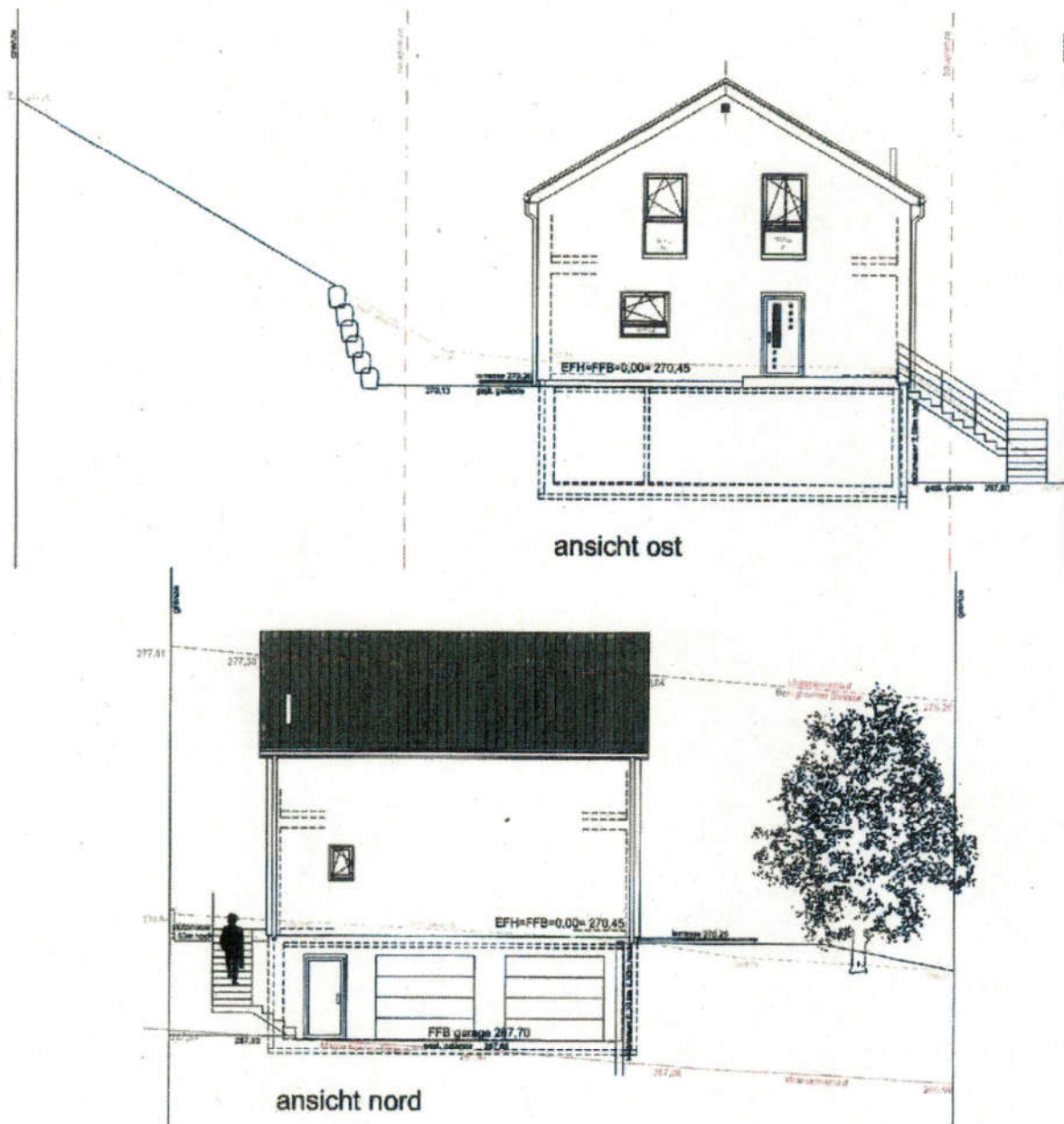
Seite 1 von 14



Quelle (ff.): Gemeindeverwaltung

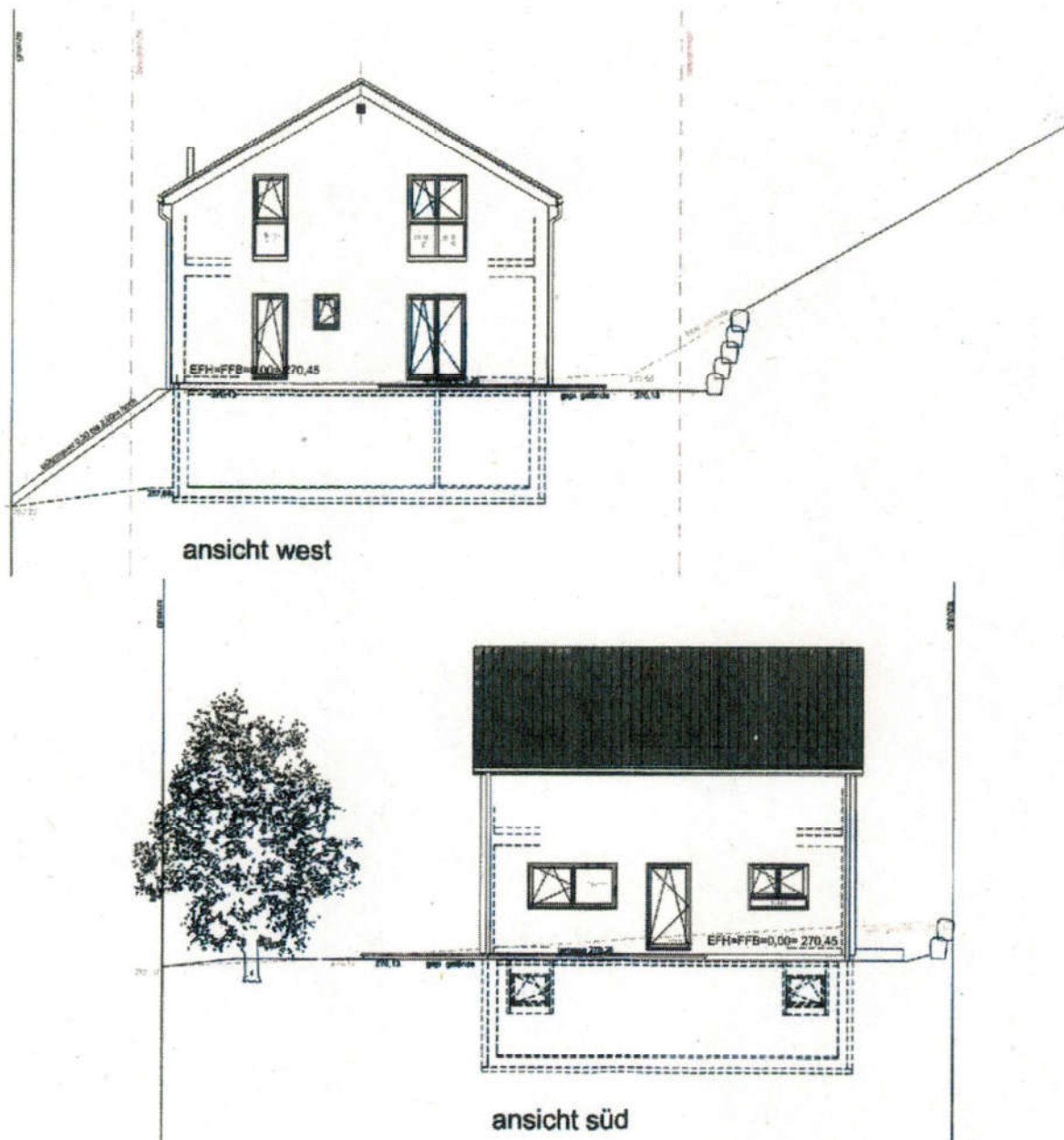
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 7 von 14



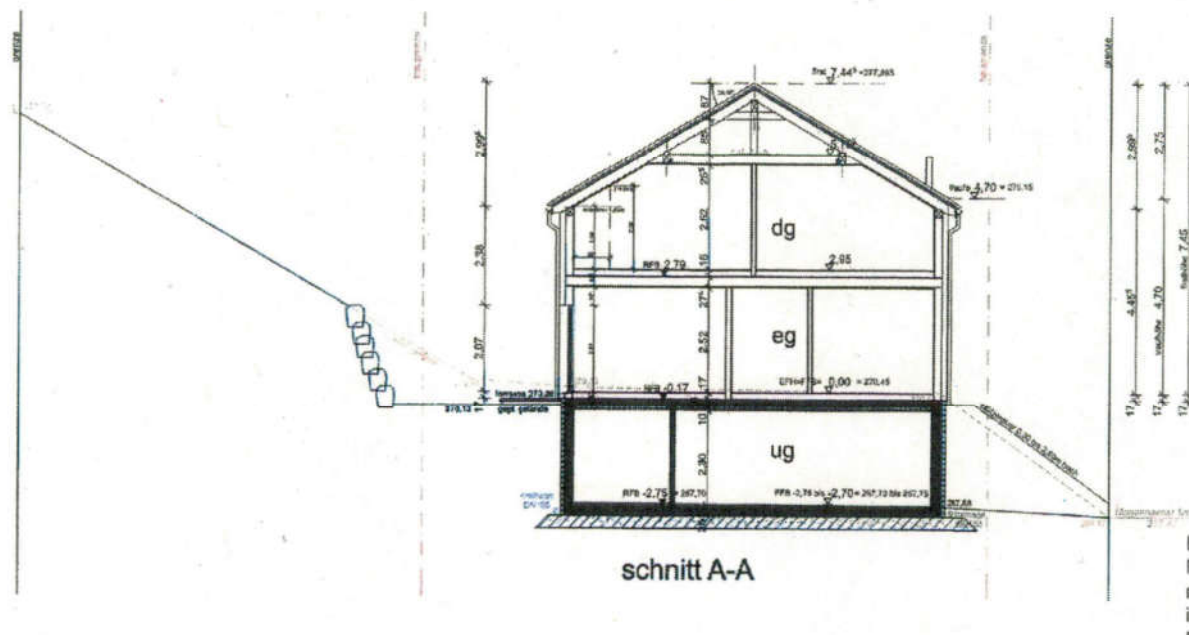
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 8 von 14



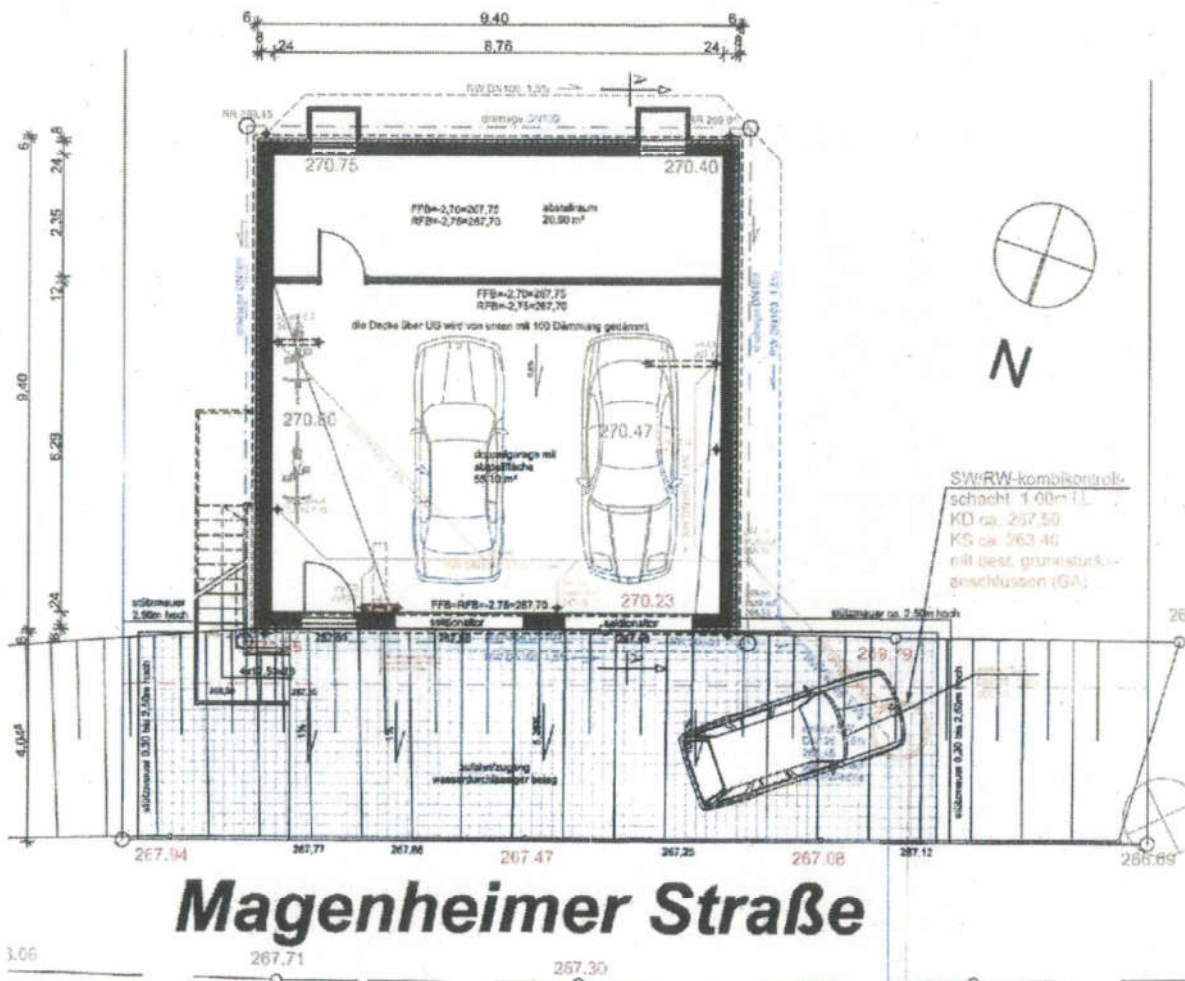
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 9 von 14



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

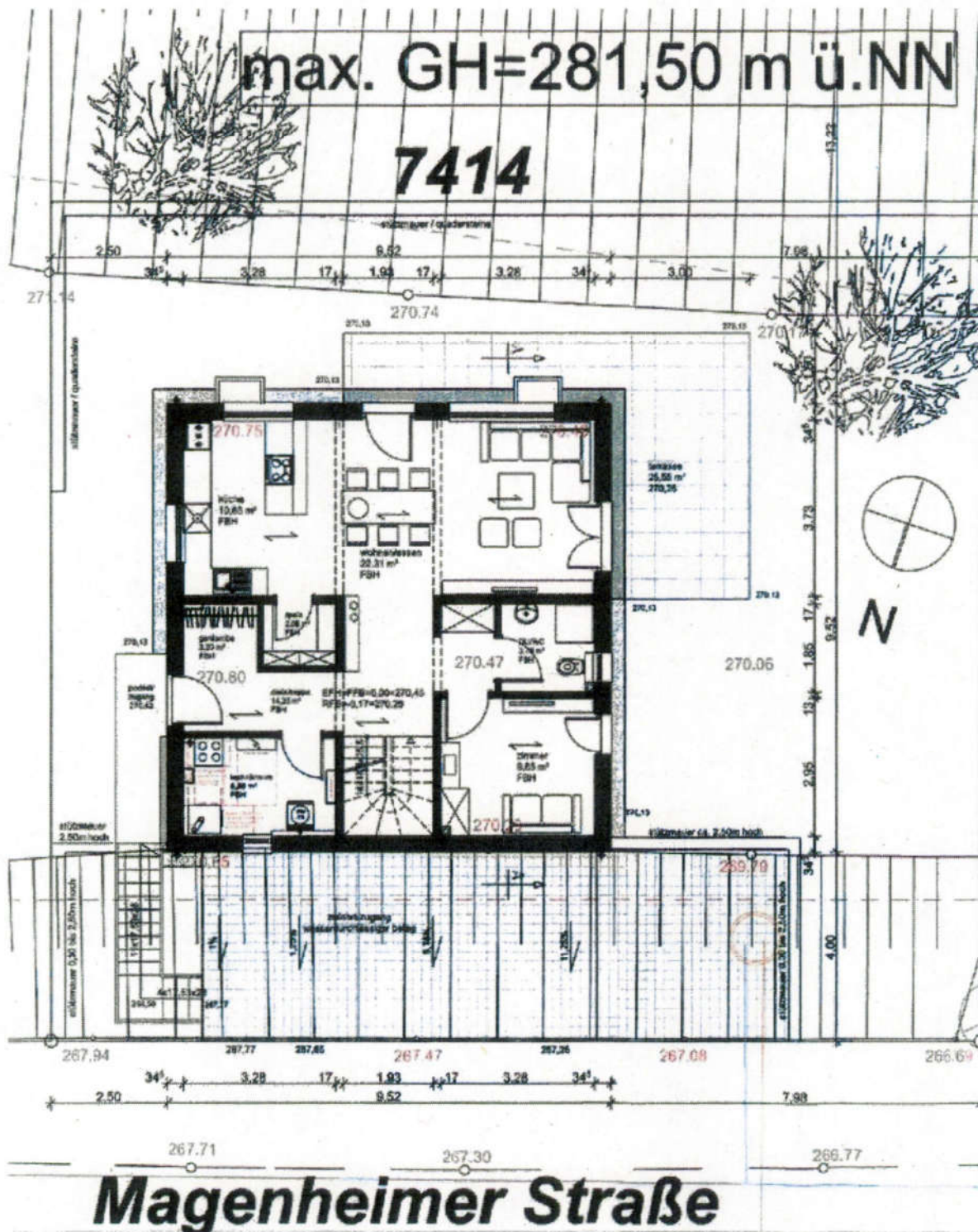
Seite 10 von 14



Untergeschoss mit Entwässerung

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

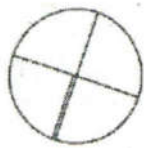
Seite 11 von 14



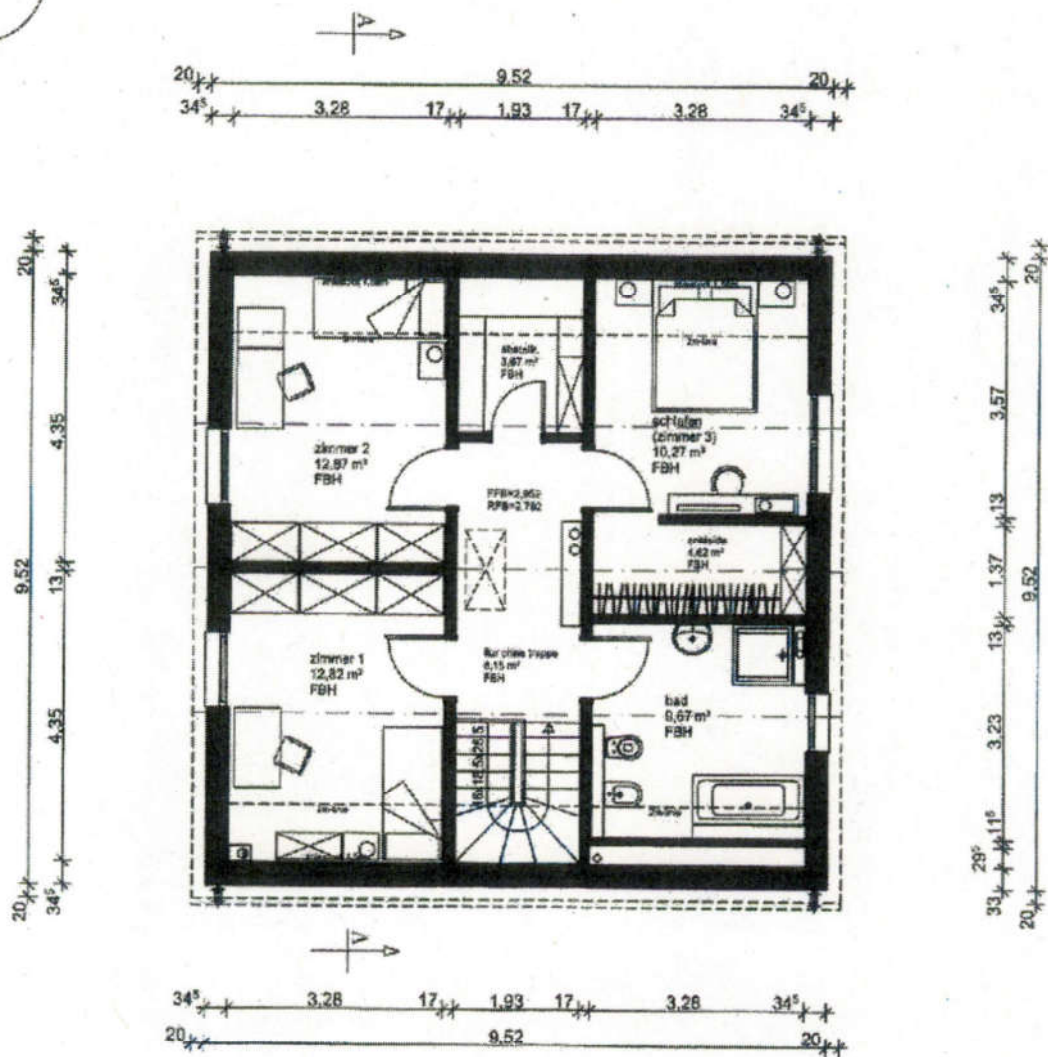
Erdgeschoss

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 12 von 14



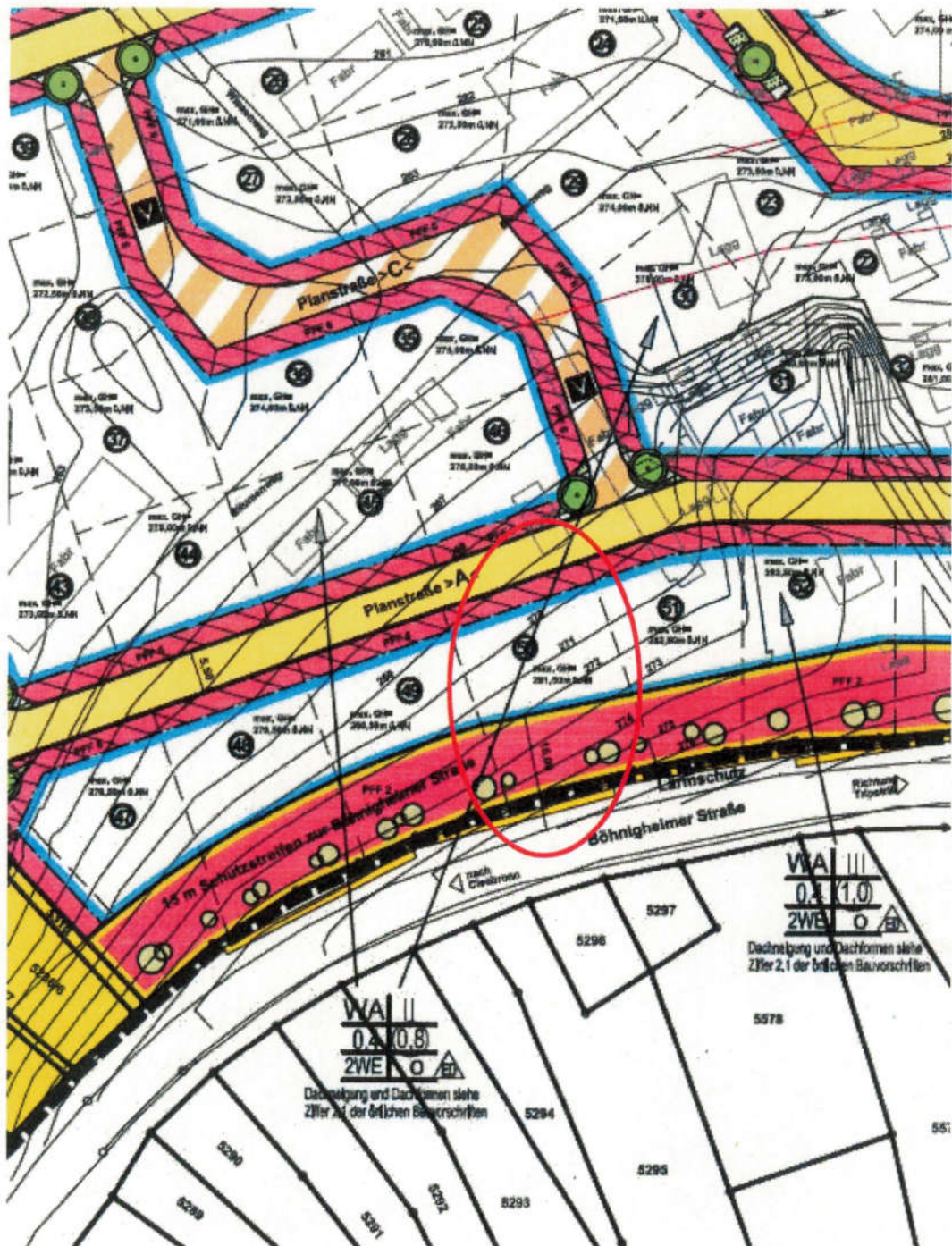
N



Dachgeschoss

Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

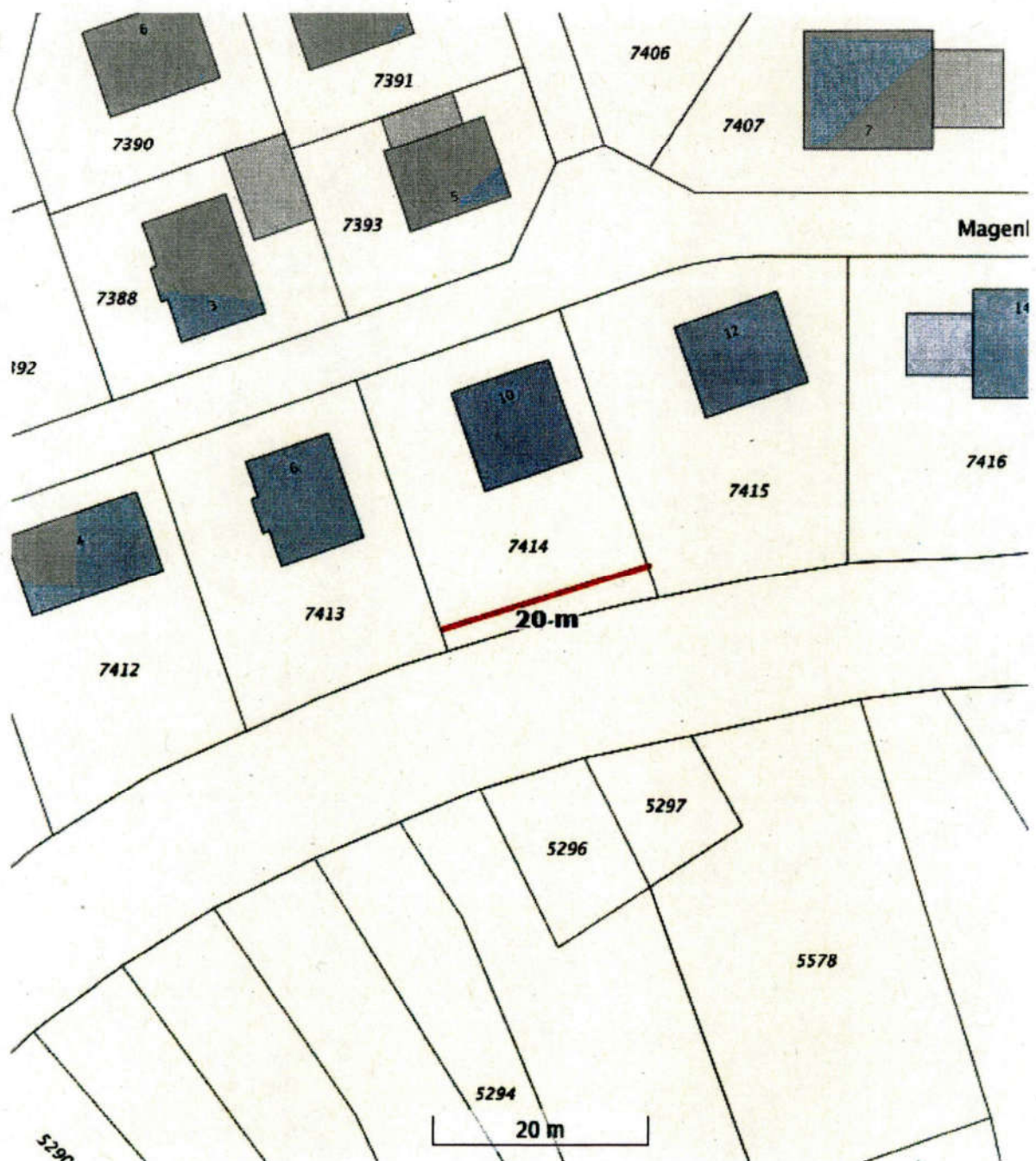
Seite 4 von 14



Quelle: Gemeindeverwaltung; Auszug B-Plan, Planteil; eigene Markierungen

Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 5 von 14

Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Markierungen

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

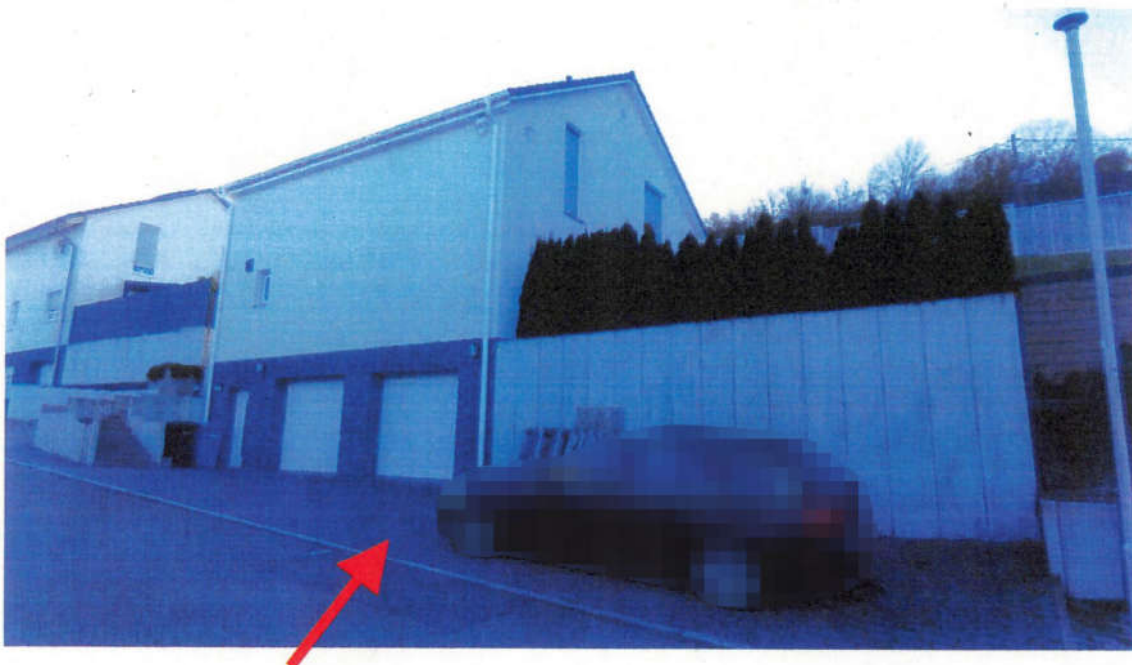


Bild 2:

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3:



Bild 4:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5:

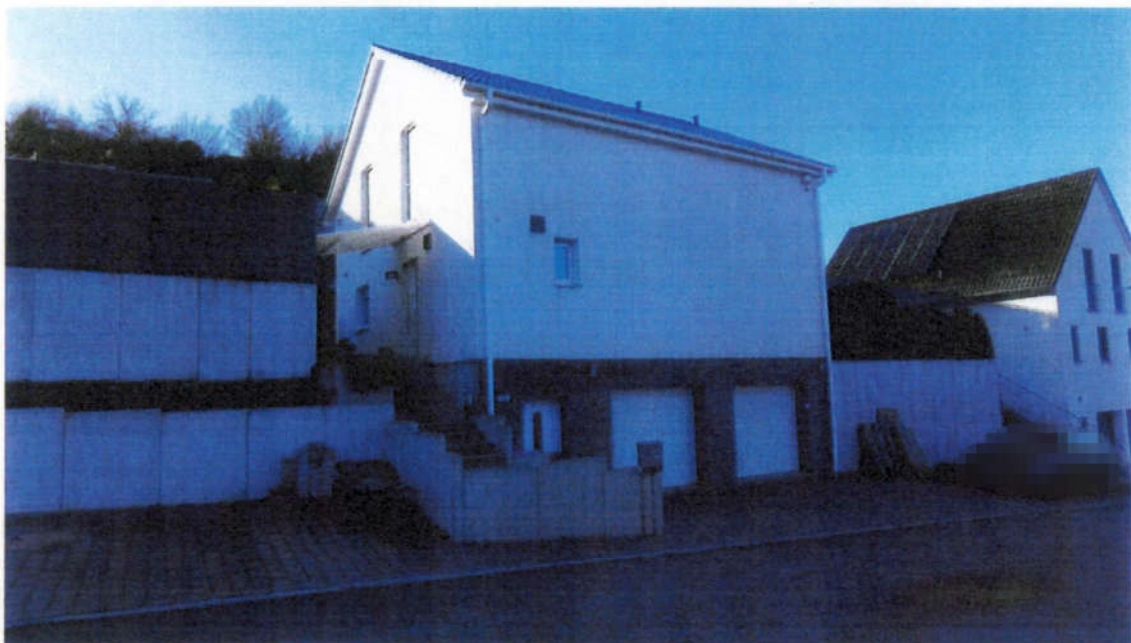


Bild 6:

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7:

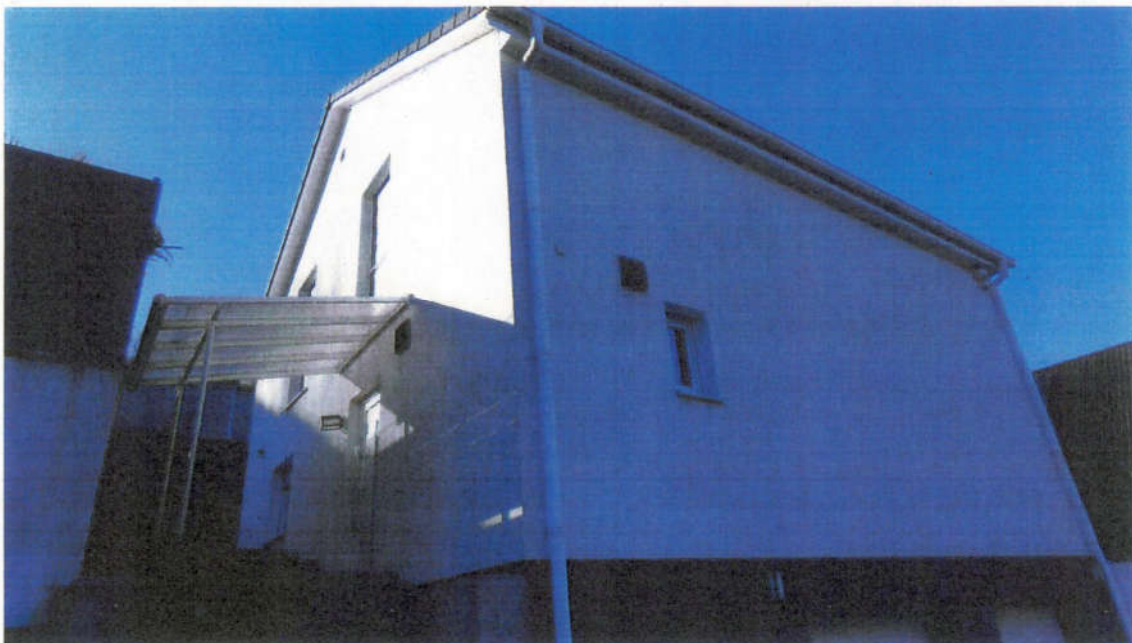


Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9:

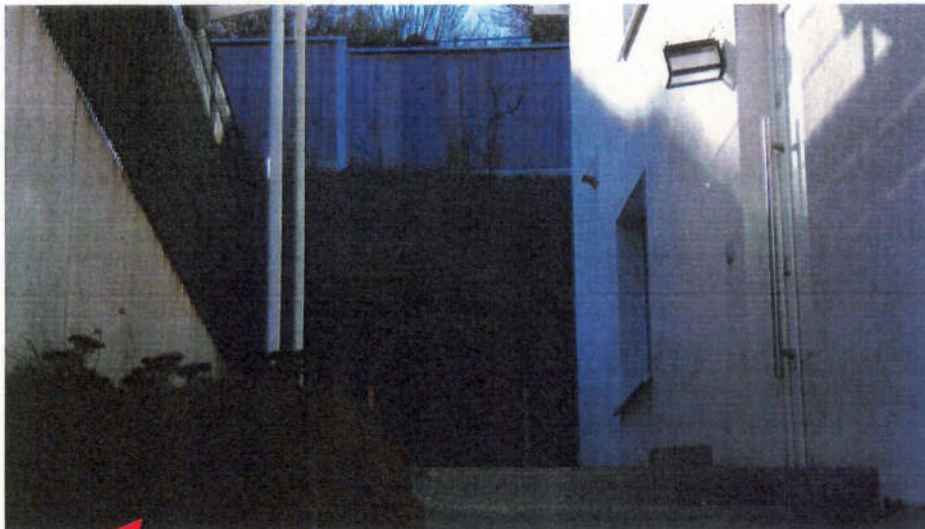


Bild 10: