

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
 Vollstreckungsgericht
 Knorrstraße 1
 74074 Heilbronn

Datum: 19.09.2024
 Az.: 24-04/aghn-zv/2K5/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
 für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Pkw-Stellplätzen bebaute Grundstück in
 74363 Güglingen, Zu den Weiherwiesen 8, Langwiesenstraße

Gerichts-Az.: 2 K 5/24

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
14.05.2024	§ 194 BauGB 363.000 € rd. 1.992 €/m ² Wohnfl. (nur nördliche Teilfläche mit Wohnhaus)



Ansicht Wohnhaus aus Nordwesten

Zusammenfassung

Grundstück im Gewerbegebiet, Gesamtfläche ca. 1.986 m².

Nördliche Teilfläche bebaut mit Ein-/Zweifamilienhaus, eigengenutzt, Baujahr unbekannt (fiktiv 1940), Anbau ca. 1962/63. Mittlerer Ausstattungsstandard, Wohnfl. ca. 131 m², Öl-Zentralheizung, Dachspitze nicht ausbaubar. Diverse Nebengebäude (Schuppen, Container, ehem. Pferdestall) ohne Zeitwert.

Südliche Teilfläche unbebaut, ca. 14 angelegte Pkw-Stellplätze, genutzt von angrenzendem Gewerbebetrieb, auskunftsgemäß unentgeltliche Nutzung.

Zubehör: Zwei Einbauküchen im Wohnhaus, Zeitwert gesamt ca. 4.500 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
 WERTGutachten Brunner
 Kirchbrunnenstraße 3
 74072 Heilbronn

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

Finanzamt Heilbronn
 USt-IdNr.: DE 227795505

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 1 von 6

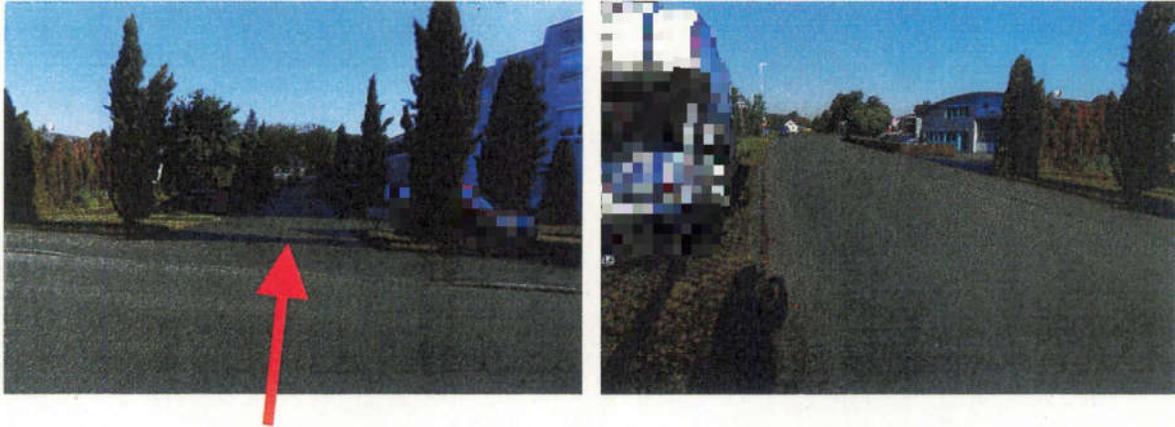


Bild 1: Grundstück aus südlicher Richtung von "Langwiesenstraße"

Bild 2: Blick in die Straße nach Westen



Bild 3: Blick in die Straße nach Osten

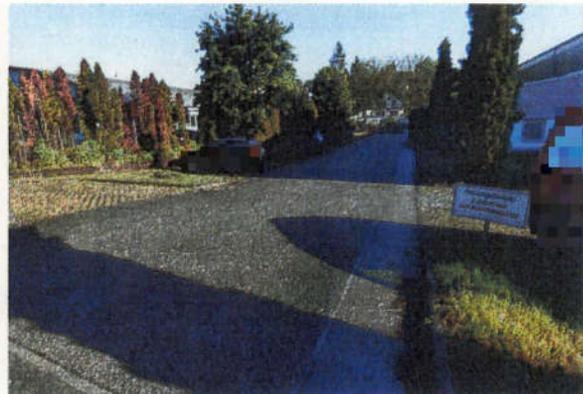


Bild 4: Flst. 258/1, „Stellplatzfläche“

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 2 von 6



Bild 5: Flst. 258/1, „Stellplatzfläche“; im Hintergrund Flst. 258 „Wohnhausfläche“



Bild 6: Flst. 258 „Wohnhausfläche“ aus nordwestlicher Richtung aus „Zu den Weiherwiesen 8“

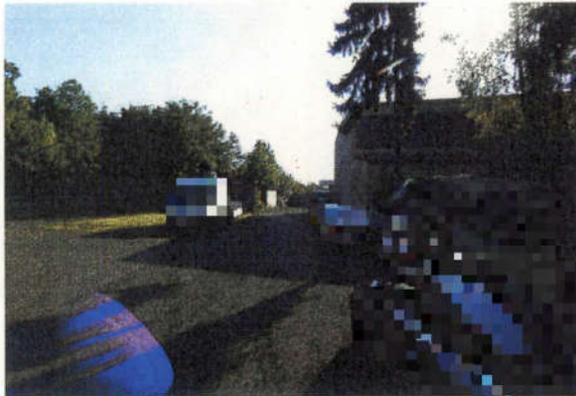


Bild 7: Blick in die Straße nach Osten



Bild 8: Blick in die Straße nach Westen

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 3 von 6

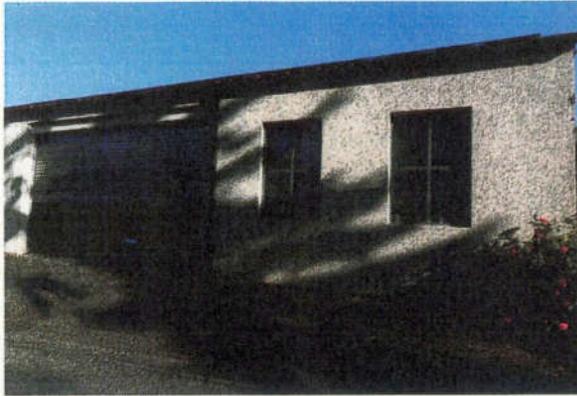


Bild 9: Blick auf gegenüberliegende Stra-
ßenseite

Bild 10: Wohnhaus aus nördlicher Richtung



Bild 11: Östliche Außenbereichsfläche

Bild 12: Wohnhaus aus Westen

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 4 von 6



Bild 13: Wohnhaus aus Westen

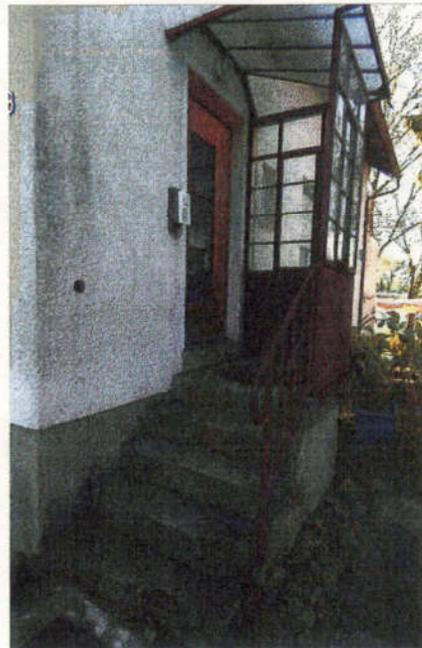


Bild 14: Wohnhaus Hauseingang



Bild 15: Westliche Außenbereichsfläche



Bild 16: Wohnhaus Nebeneingang im Anbau

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 5 von 6



Bild 17: Wohnhaus aus Südwesten



Bild 18: Südliche Außenbereichsfläche, hinten Container



Bild 19: Südliche Außenbereichsfläche mit ehem. Pferdestall

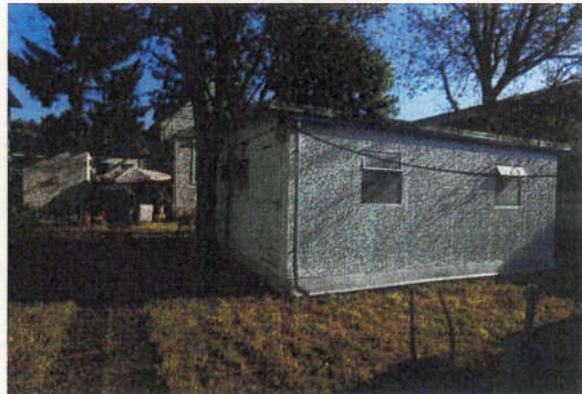


Bild 20: Blick nach Norden zum Wohnhaus, vorne Container

Anlage 5: Fotos Ortstermin

Seite 6 von 6

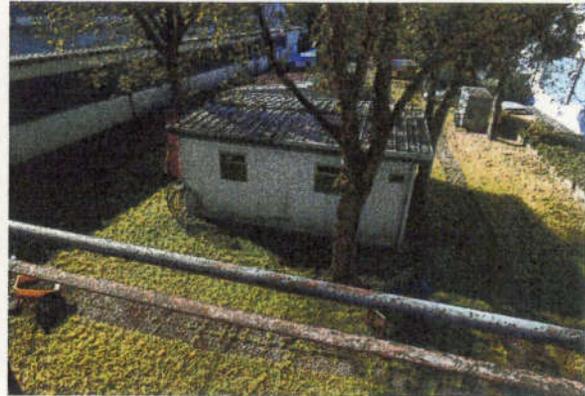


Bild 21: Blick von Dachterrasse nach Westen auf Schuppen

Bild 22: Blick von Dachterrasse nach Süden

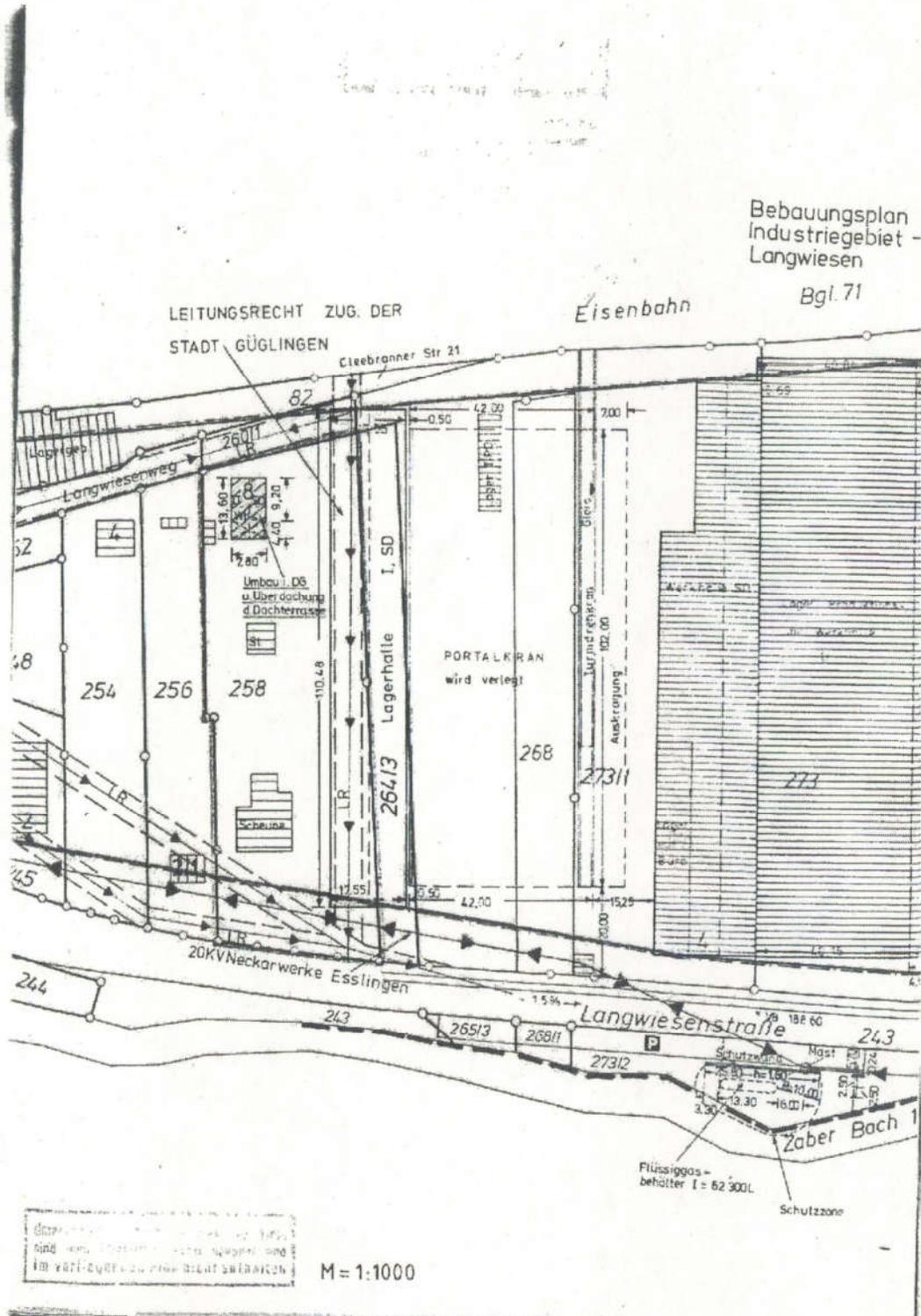


Bild 22: Blick von Dachterrasse nach Süden, hinten Flst. 258/1 "Stellplatzfläche"

Bild 24: Blick von Dachterrasse nach Südosten auf Nachbarbebauung

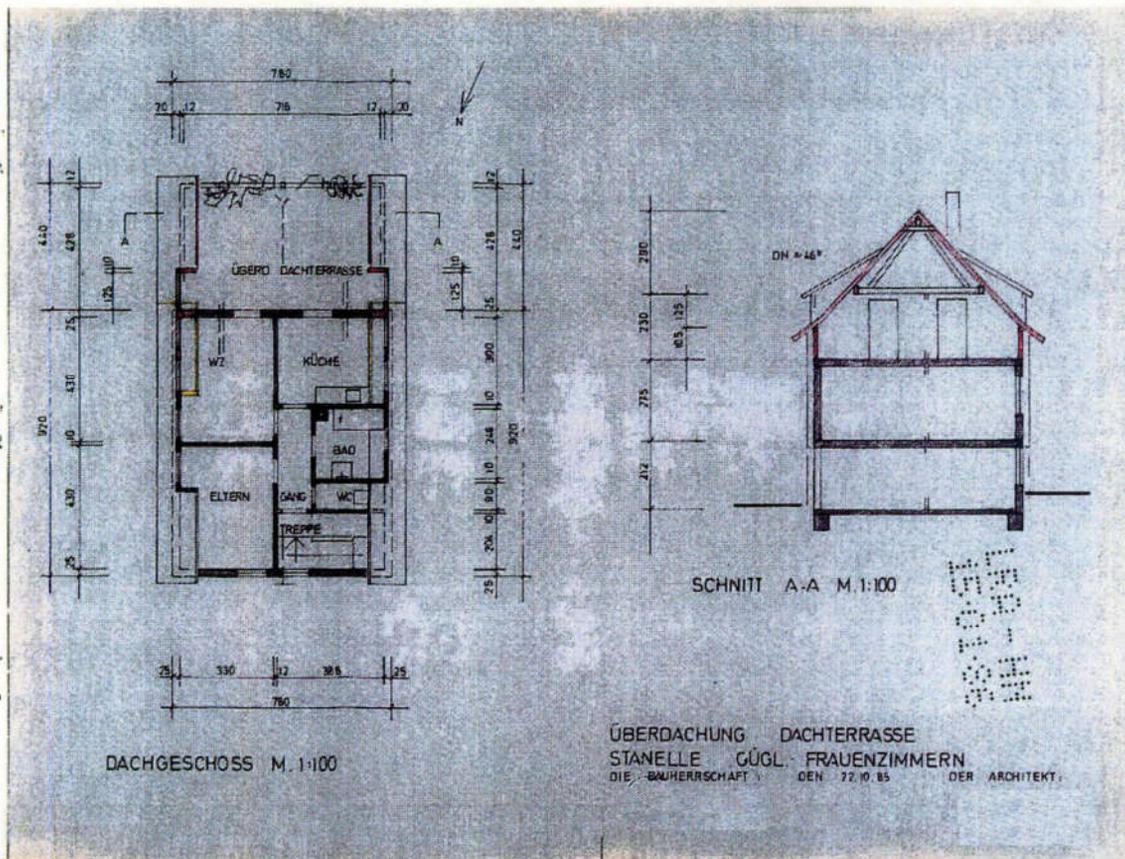
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 9 von 12



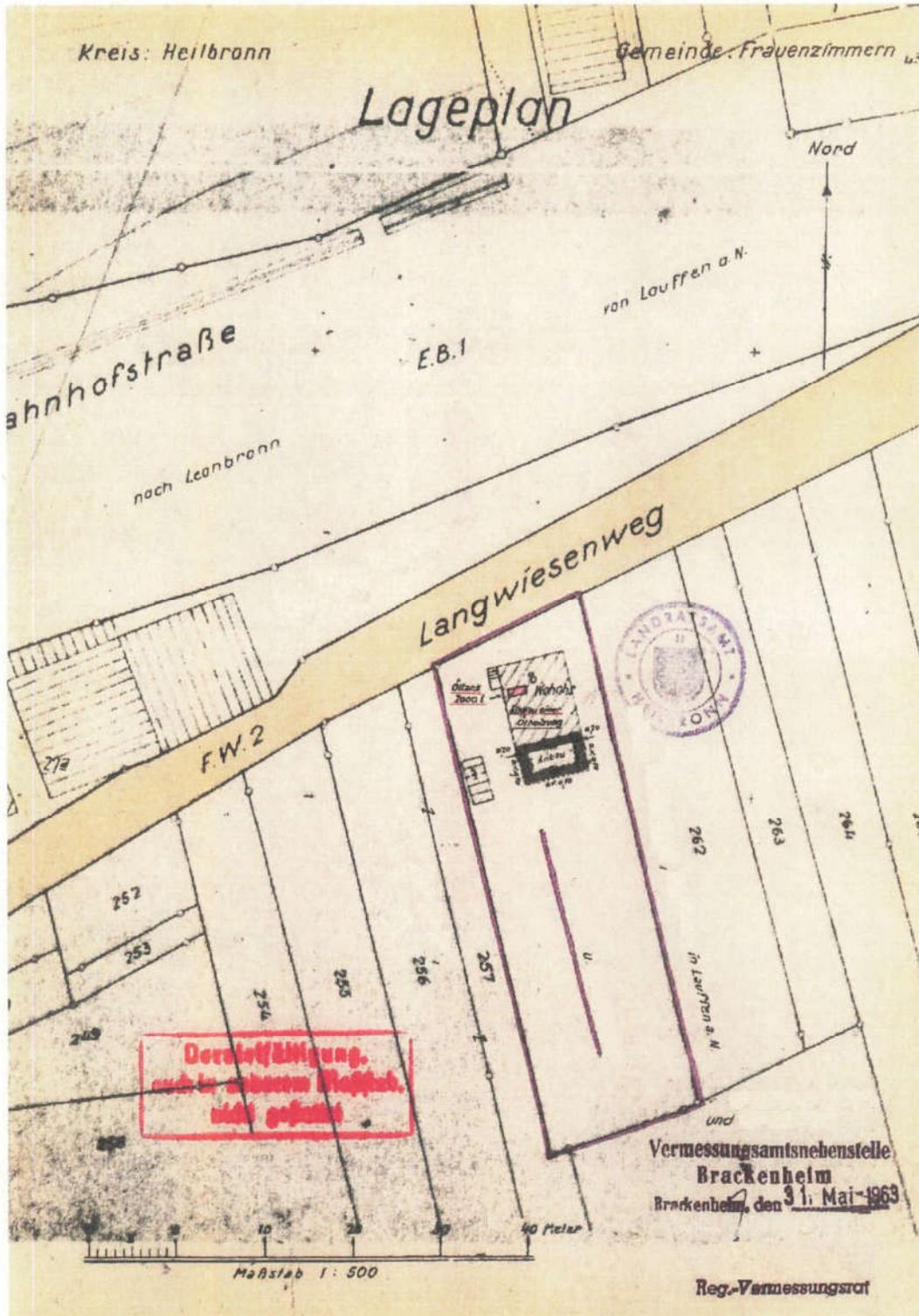
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 10 von 12



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

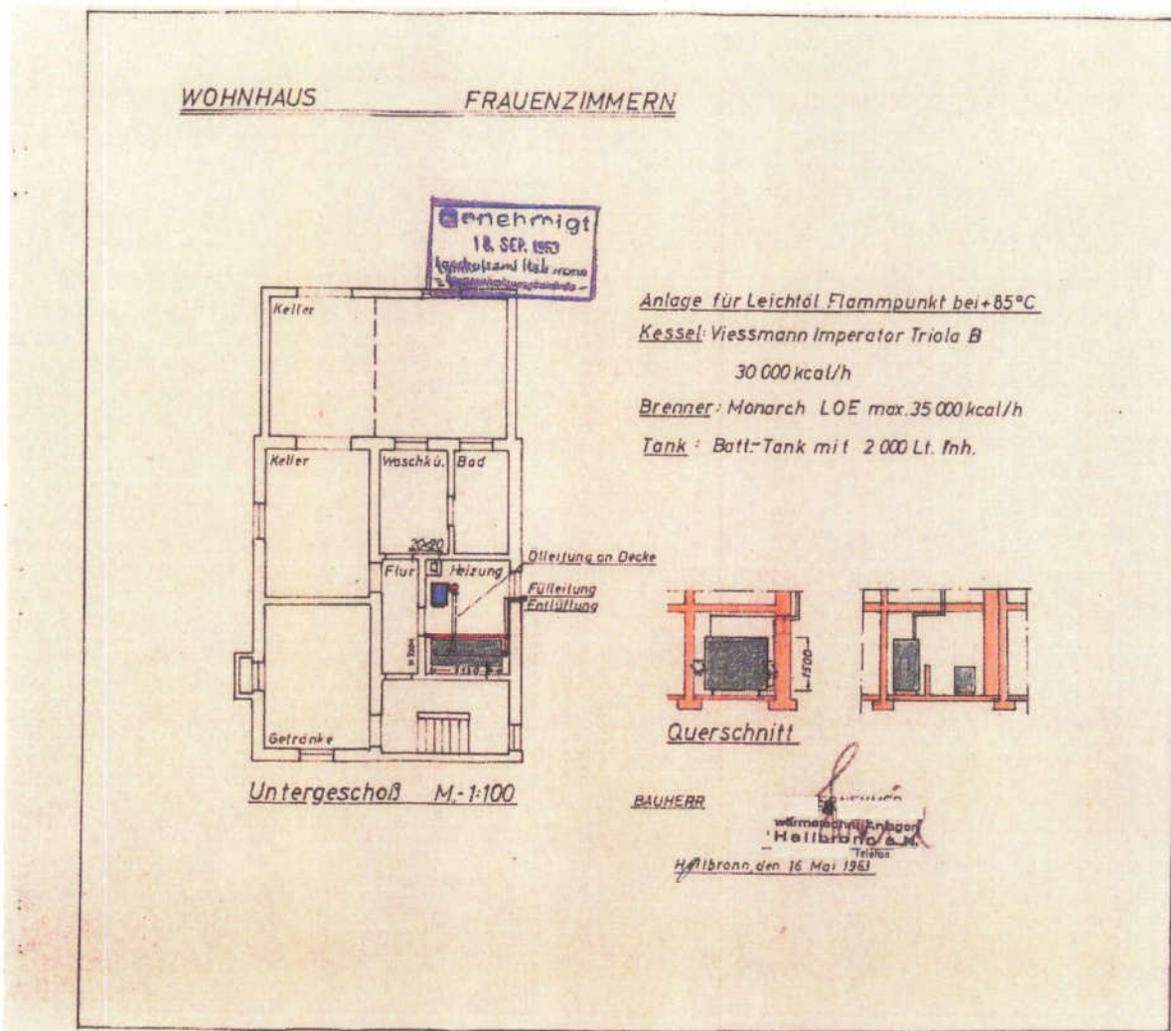
Seite 6 von 12



Quelle (ff.): Gemeindeverwaltung, Bauakte 1963

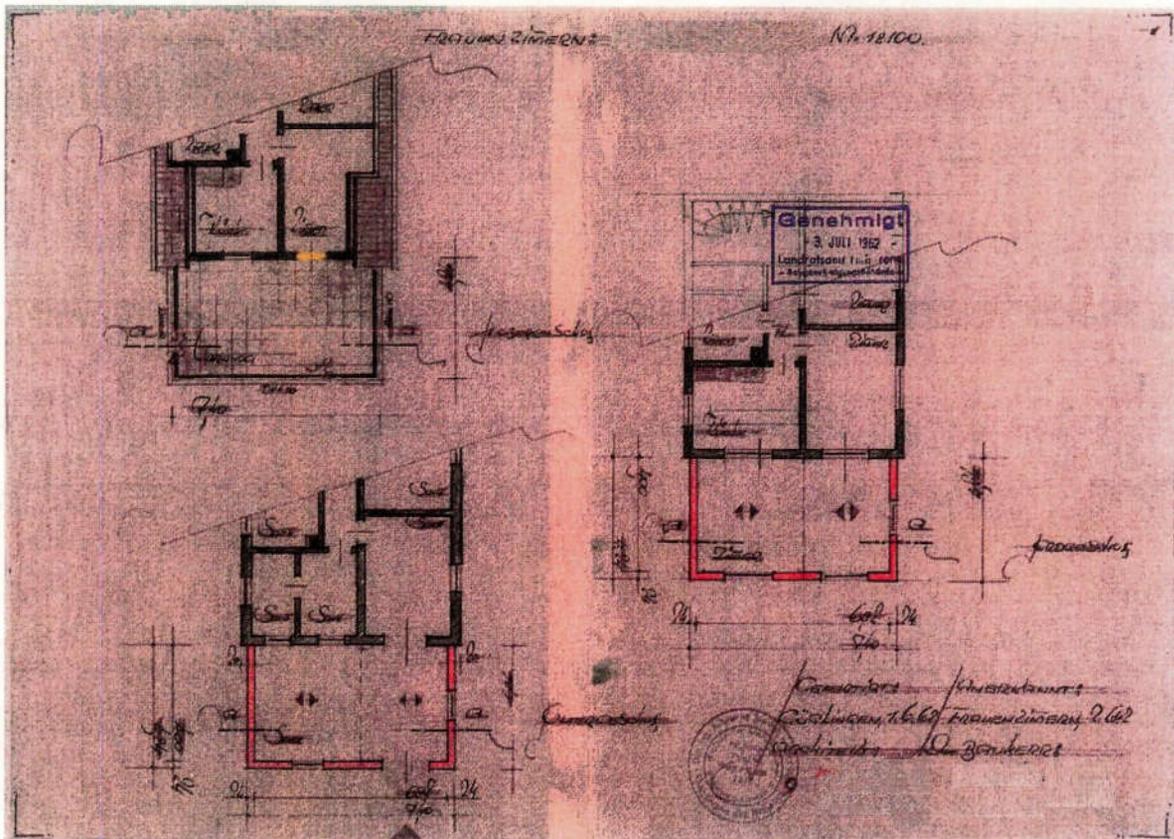
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 7 von 12



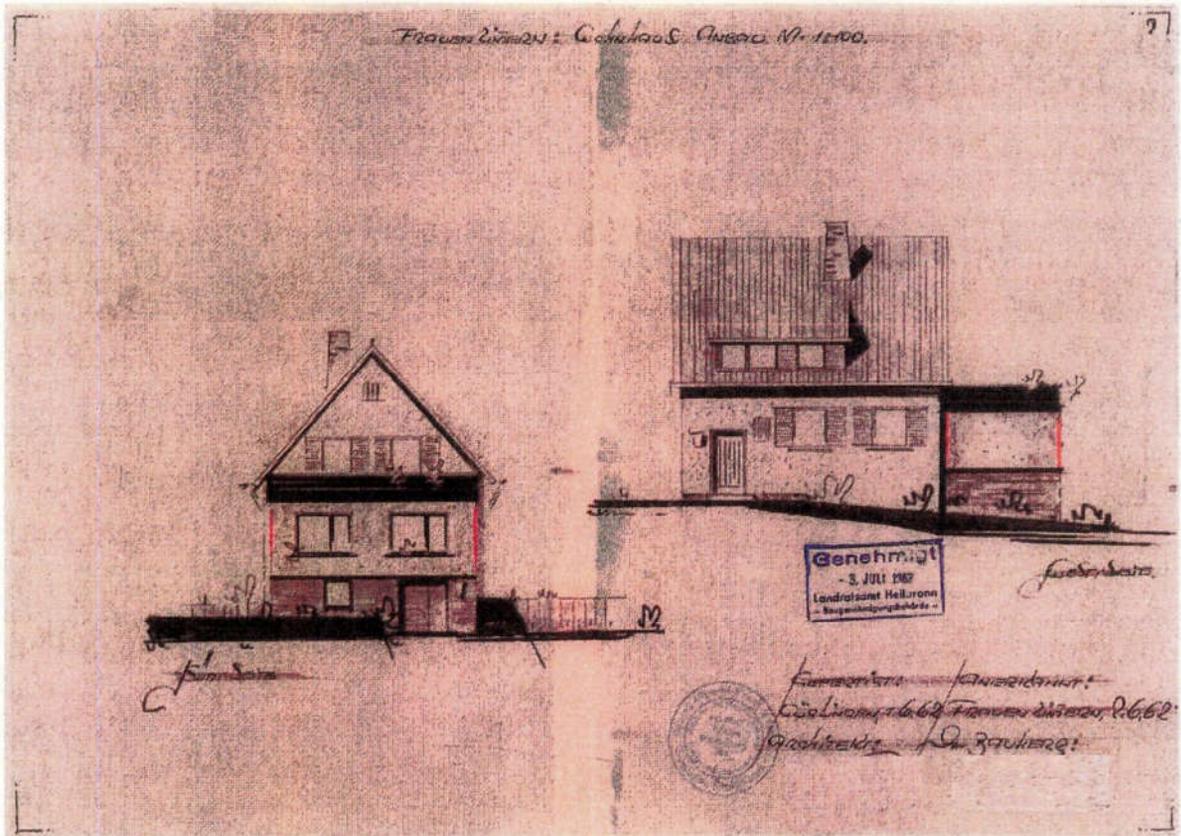
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 2 von 12



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 3 von 12



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen mit Flächen-/Raumberechnungen

Seite 4 von 12

