

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 02.10.2024
Az.: 24-05/aghn-zv/2K84/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage, jeweils im Rohbau, bebaute Grundstück in
74076 Heilbronn, Schubartstraße 19/1

Gerichts-Az.: 2 K 84/23

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
02.07.2024	§ 194 BauGB 239.000 € nach Risikoabschlag von 5% wegen unvollständiger Inaugenscheinnahme des Untergeschosses und des Grundstücks rd. 2.040 €/m ² projektierter Wohnfl.



Grundstück mit 223 m² in zweiter Baureihe, vermutlich voll erschlossen, bebaut mit unfertigem Einfamilienhaus (veredelter Rohbau) und Einzelgarage. Baustillstand vermutlich seit über 4 Jahren. Feuchteschaden an südlicher Umfassungswand. Untergeschossgrundriss abweichend zu Bauvorlagen, zum Teil nicht einsehbar. Gute bis mittlere Wohnlage im östlichen Kernstadtbereich.

Etwaiges Zubehör: Keines.

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

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

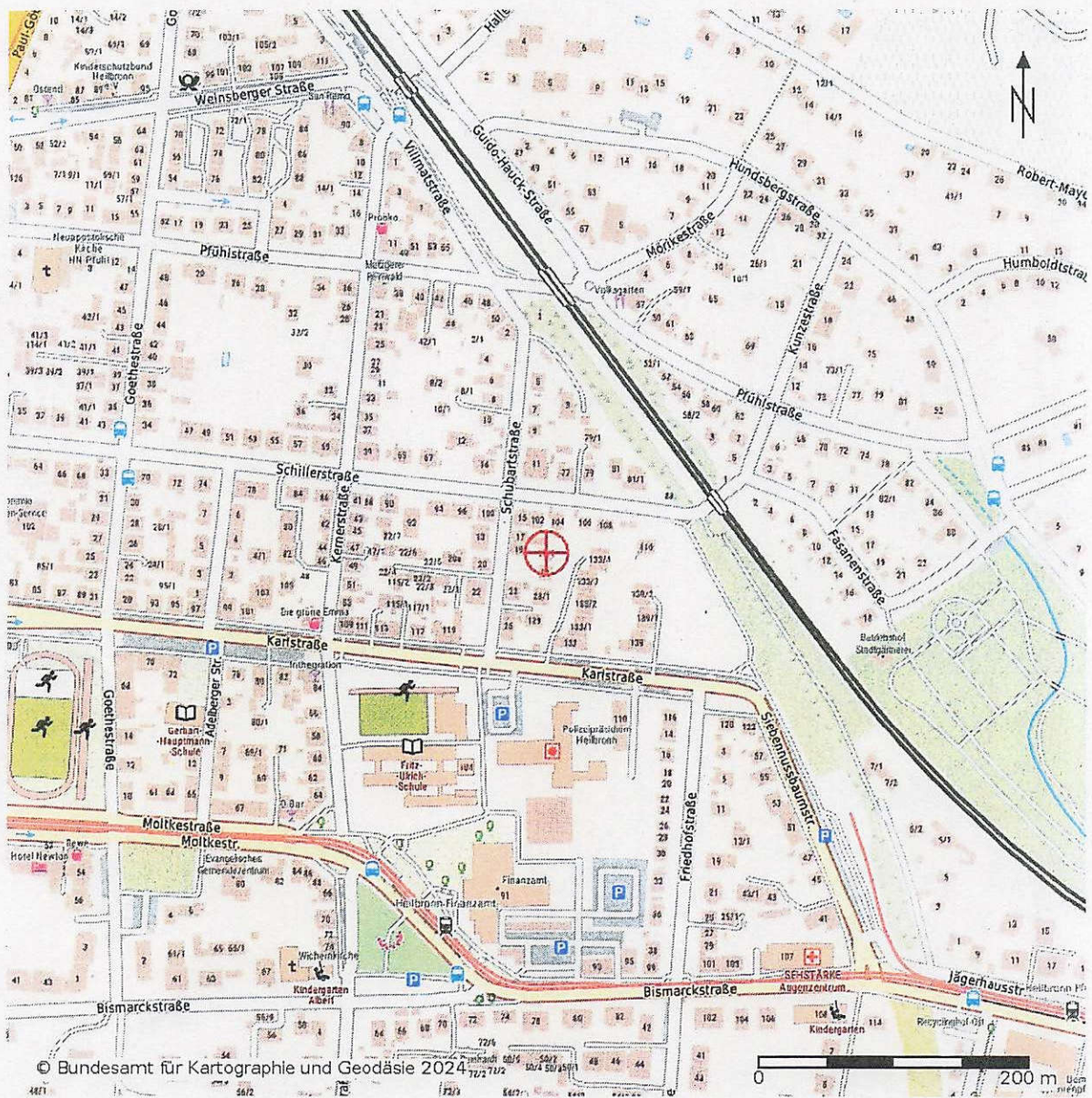


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

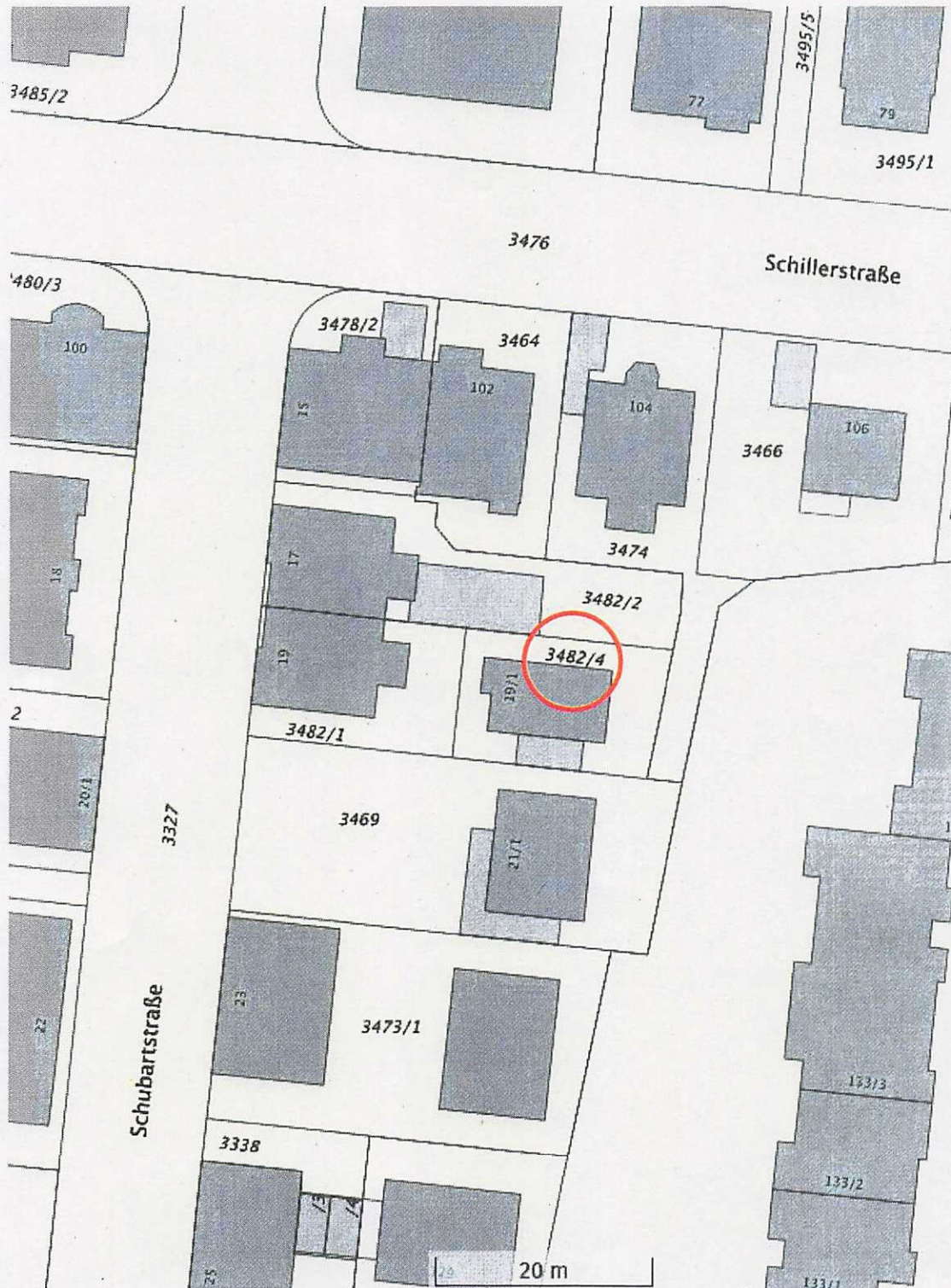
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 8

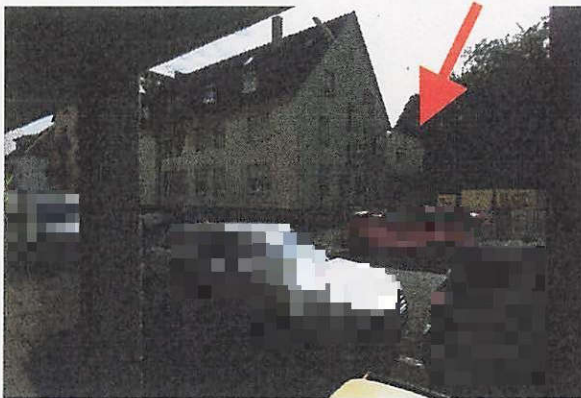


Bild 1: Ansicht von gegenüberliegender Straßenseite; Pfeil-Markierung des Bewertungsobjekts

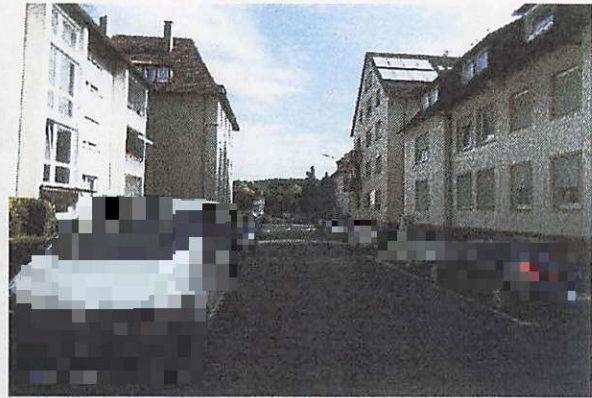


Bild 2: Blick in die Straße nach Norden



Bild 3: Blick in die Straße nach Süden

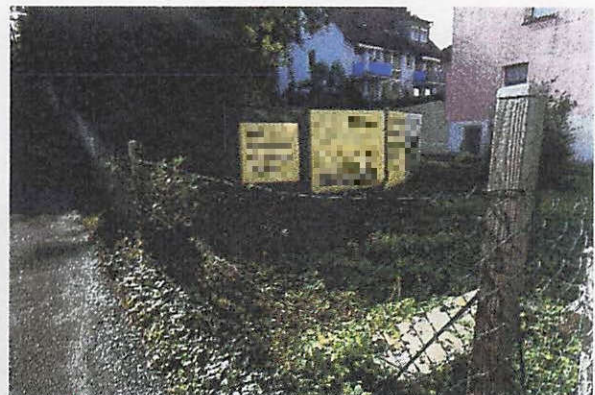


Bild 4: Erschließungsfläche (links, Pfeil) auf vorgelagertem Grundstück

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Erschließungsfläche (Pfeil), Ansicht vom Bewertungsgrundstück

Bild 6: Hoffläche zwischen den beiden Gebäuden



Bild 7: Hofansicht des vorgelagerten Gebäudes

Bild 8: Ansicht des Bewertungsgebäudes