49/101 8

WERT GUTACHTEN brunner

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Gerichts-Az.: 3 K 102/22
Wilhelmstraße 2-6
74072 Heilbronn

Datum: 05.08.2023
Az.: 23-02/aghn-zv/3K102/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für
a) das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74196 Neuenstadt, Eberstädter Straße 8
b) den 1/4 Anteil an einer Hoffläche in 74196 Neuenstadt, Eberstädter Straße 8 und 8/1

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2023

a) Seit Januar 2023 unbewohntes Einfamilienhaus, einseitig angebaut, Baujahr unbekannt, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss. Wohnfl. ca. 90 m², mittlere Ausstattung, erheblicher Unterhaltungsstau. Integrierte Pkw-Garage. Fläche 81 m² im Altdorfbereich von Cleversulzbach.	b) 1/4 Anteil an asphaltierter Hoffläche nördlich des Wohnhauses Unterhaltungsstau. Fläche 65 m².
Verkehrswert rd. 134.000 € Zubehör: Einbauküche, ohne Zweitwert	**Verkehrswert rd. 1.000 €** Zubehör: Nein.

Ausfertigung Nr. 5
Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in sechs 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

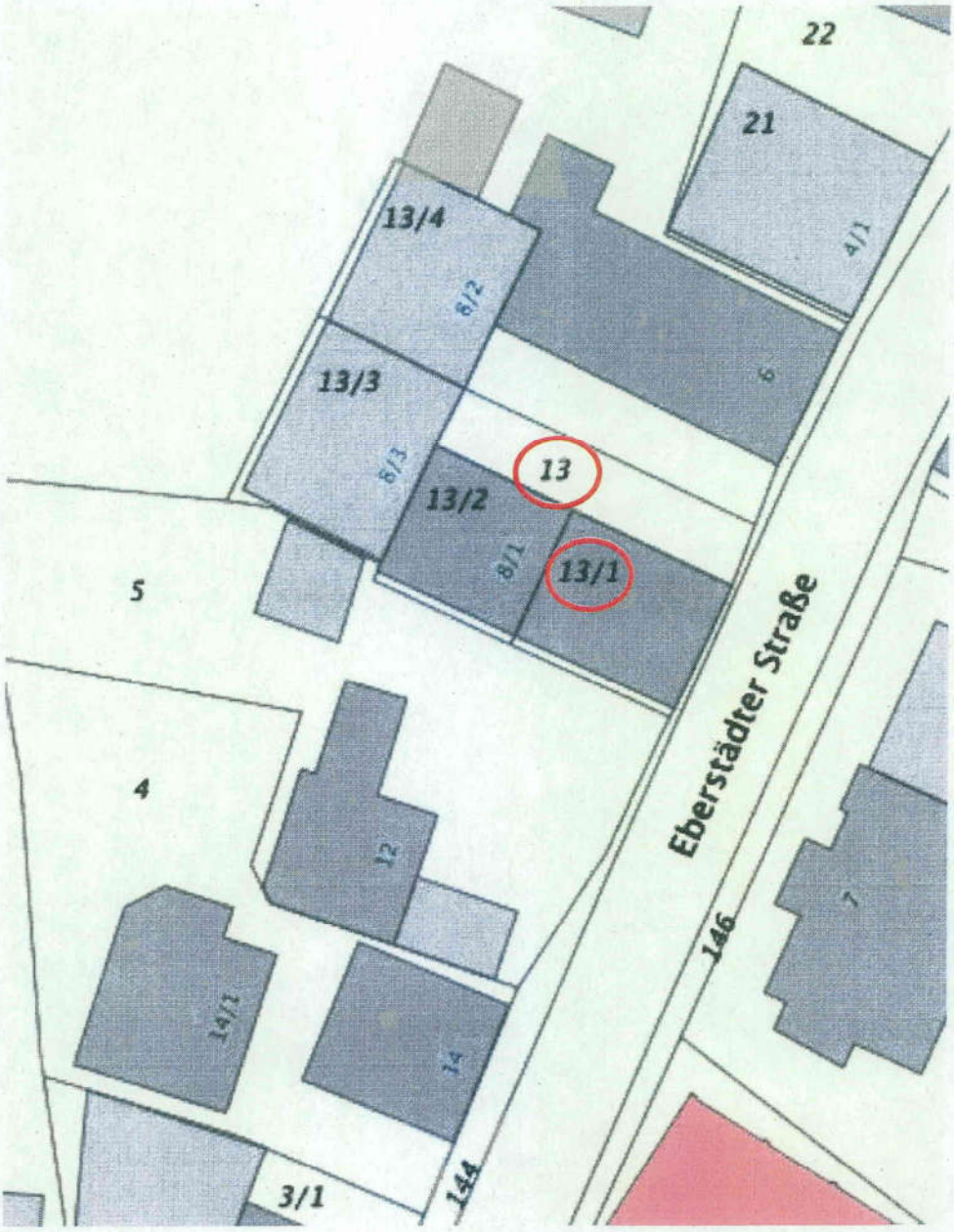
Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 4 von 5



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

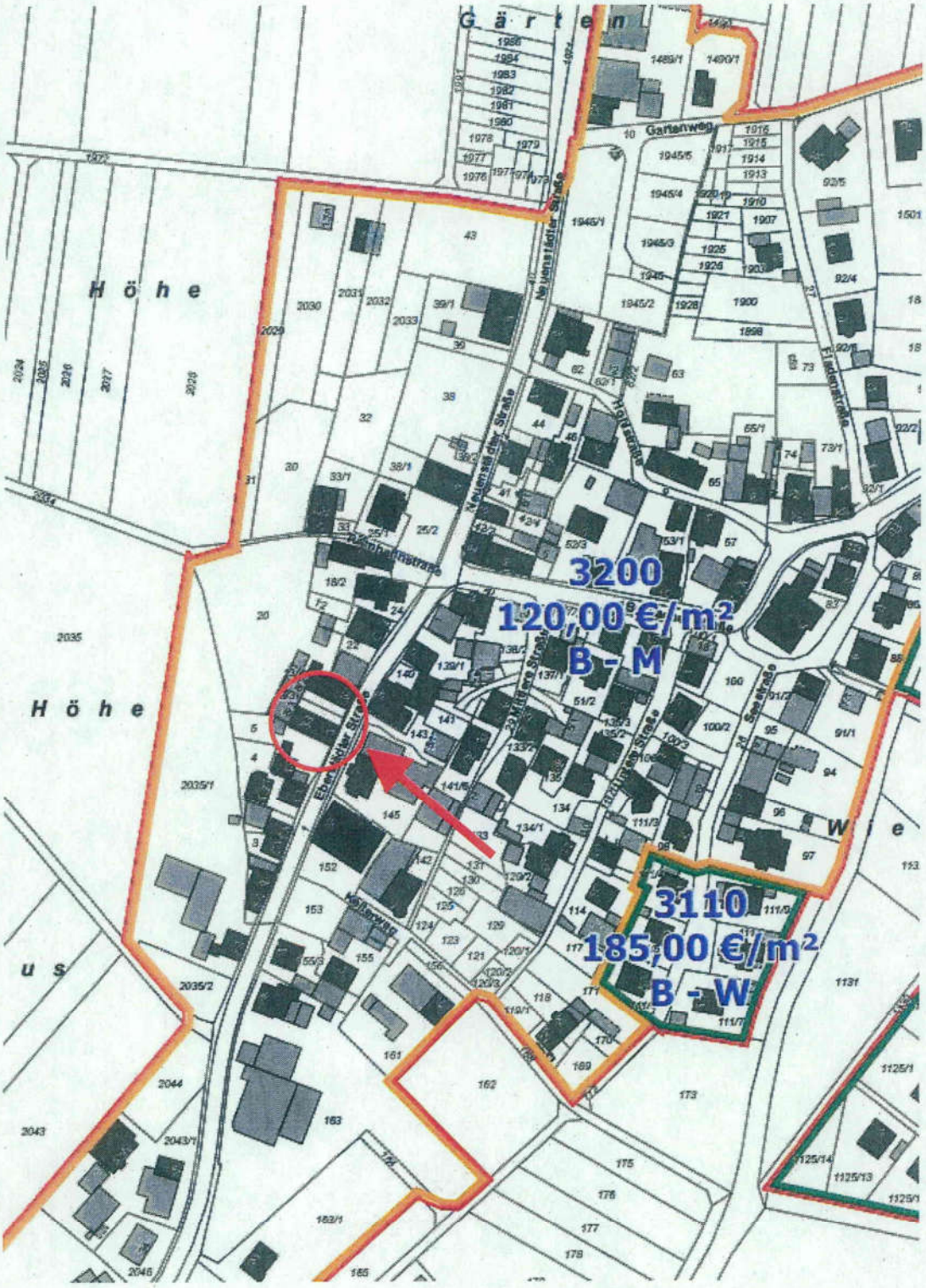
80

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5

Anlage 3: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

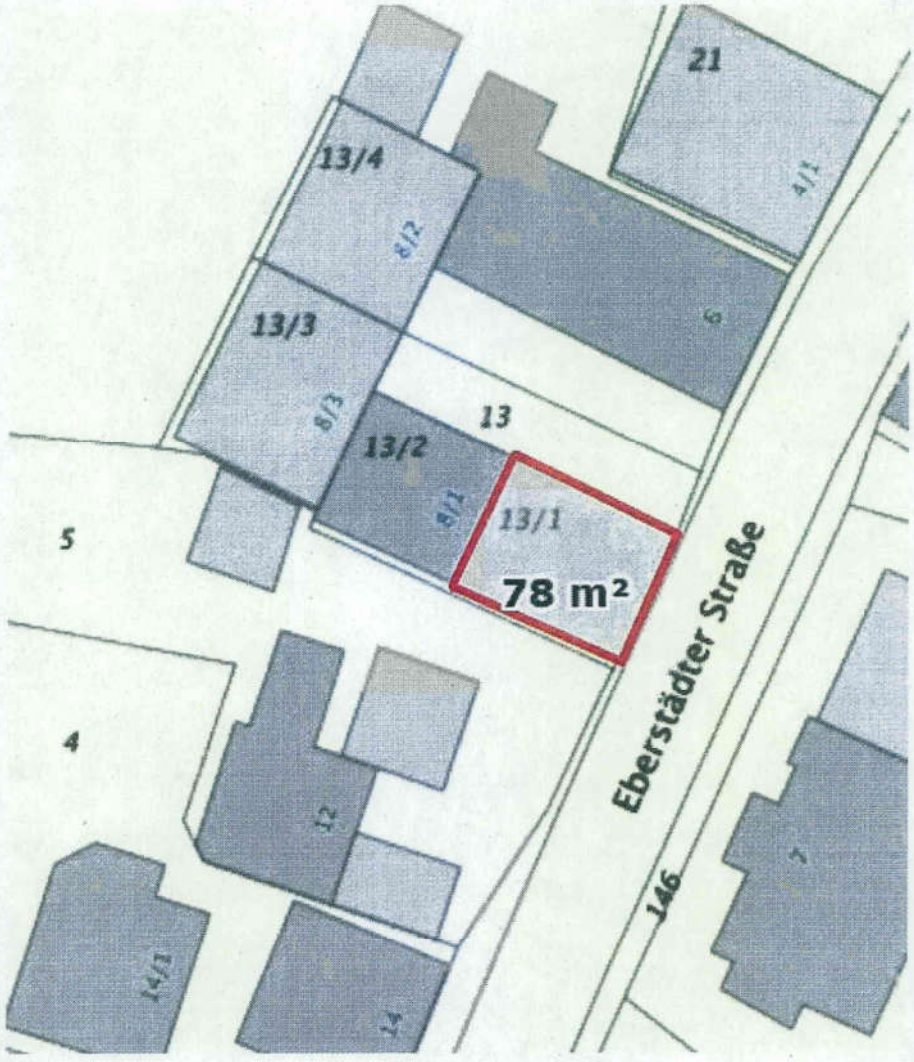
Seite 1 von 11



Quelle: Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte 31.12.2020; eigene Hervorhebung

Anlage 3: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 3 von 11



Quelle: https://www.geoportal-bw.de; eigene Ermittlung Grundfläche Gebäude

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 8

Bild 1: Ansicht aus Nordosten (Pfeil markiert Bewertungsobjekt), linke Haushälfte

Bild 2 Blick in die Straße nach Süden

Bild 3: Blick in die Straße nach Norden

Bild 4: Ansicht aus Süden; rechte Haushälfte

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 8

Bild 5 Teilansicht Dach Südseite

Bild 6: Teilansicht Fassade Südseite

Bild 7 Ansicht aus Südosten

Bild 8: Grenzstreifen südlich des Gebäudes

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 8

Bild 9: Ansicht aus Osten

Bild 10: Ansicht aus Norden (Hof- und Eingangsseite)

Bild 11: Ansicht aus Norden

Bild 12: Pkw-Garage im EG