

44 135/24

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 16.05.2025
Az.: 24-11/aghn-zv/4K135/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in
74211 Leingarten, Erlenweg 4

Gerichts-Az.: 4 K 135/24

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

28.01.2025

Verkehrs-/Marktwert

832.000 €

rd. 3.698 €/m² Wohnfl.

**nach Risikoabschlag 7% wegen nicht
vollständiger Innenbesichtigung (Woh-
nung im DG und Einliegerwohnung UG
nicht eingesehen)**



Eckdaten:

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwoh-
nung im UG, Baujahr ca. 2010, massiv/konventio-
nell, Wohnfl. ca. 225 m² (UG: 43 m², EG 98 m², DG
84 m²). EG-Wohnung mit 1x Garage unbefristet ver-
mietet. Pellet-Zentralheizung, Fußbodenheizung,
Dreifachverglasung, Regenwassernutzung. Umfas-
sungswände mit Wärmedämmung. Mittlerer bis ge-
hobener Standard. 2x Einzelgarage (Fertigaragen),
weitere Stellplätze im Hof. Grundstück ca. 527 m² in
guter Wohnlage. Geringe Schäden und Unterhal-
tungstau.

Etwaiges Zubehör: Einbauküche EG ca. 1.500 €, PV-
Anlage ca. 15.000 €

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 80 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

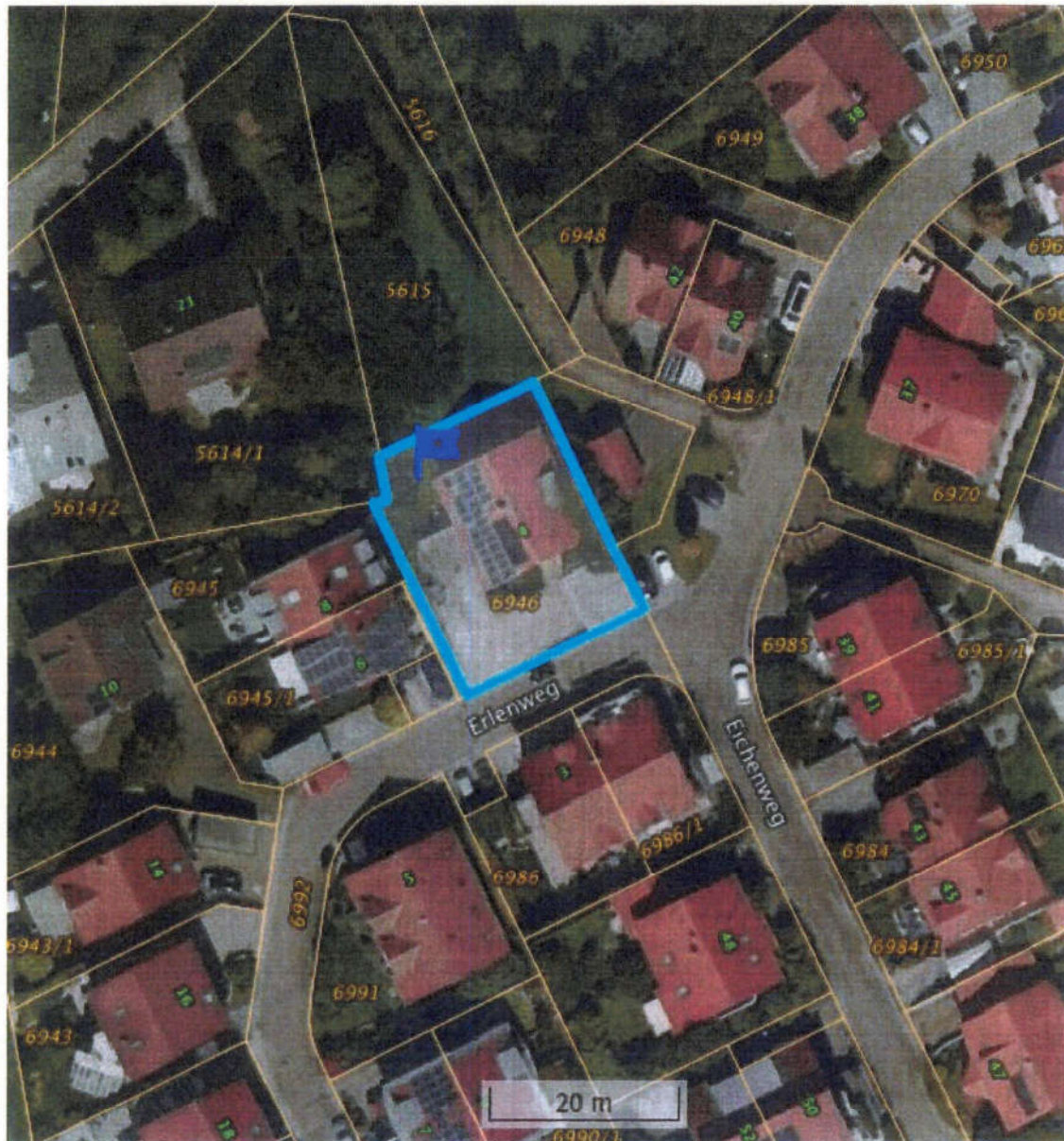


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 2:



Bild 3:

Bild 4:

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5:

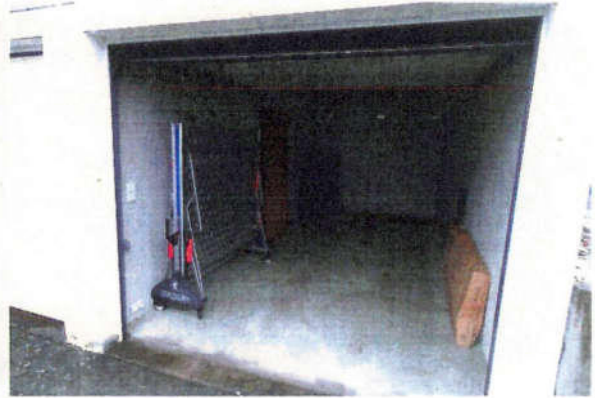


Bild 6:



Bild 7:



Bild 8: Deckenriss Garage links

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9:

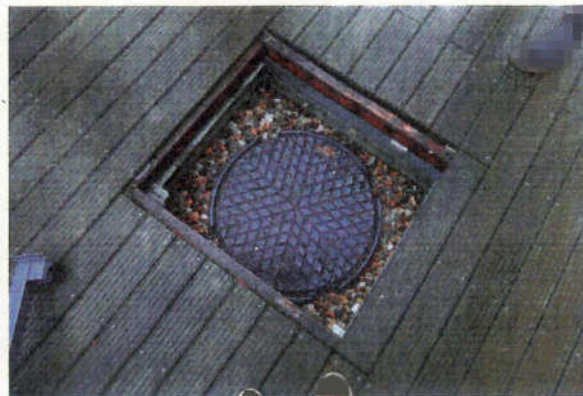


Bild 10: Regenwasserzisterne unter Terrasse Westseite



Bild 11:



Bild 12:

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13:



Bild 14:



Bild 15:



Bild 16:



Photovoltaikanlage

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Schluchtern
Flurstück Nr. 5615

**Schalkweg, 74211 Leingarten
unbebautes Grundstück**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. jetzt 4 K 135/24**



Kurzbeschreibung:

unbebautes Grundstück, kein rechtskräftiger Bebauungsplan, laut Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M), baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), Grunddienstbarkeit betreffend Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Abwasserleitung samt Betriebszubehör und Betretungsrecht, Grundstückgröße 546 m²

Wertermittlungsstichtag: 12. März 2025

Verkehrswert (Marktwert)

Flst. Nr. 5615

333.000,00 €



Blick auf das Bewertungsgrundstück von Norden. Nordöstlich grenzt ein Weg als Zugang zum Erlenweg an.



Blick auf das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 5615 von Nordosten aus.



Blick auf den verkehrsberuhigten Schalkweg Richtung Südwesten.



Sicht auf das Bewertungsgrundstück von Südosten.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Heilbronn
Vermessungsbehörde
Lärchenstraße 40
74072 Heilbronn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 08.10.2024

Flurstück: 5615
Flur:
Gemarkung: Schluchtern

Gemeinde: Leingarten
Kreis: Heilbronn
Regierungsbezirk: Stuttgart

N

5443540.80
32507472.50

5443430.30
32507381.50

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (BGBl. S. 169, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.