

Amtsgericht Heilbronn

14. Juli 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Auenstein, Flurstück Nr. 22

**Beilsteiner Str. 20, 74360 Ilsfeld
Wohn- und Geschäftshaus**

**Amtsgericht Heilbronn
Geschäfts-Nr. 4 K 150/24**



Kurzbeschreibung:

Baujahr ca. 1865; ca. 1898 Gebäudeanbau; ca. 160,64 m² Wohnfläche (EG/OG/DG), ca. 42,29 m² Nutzfläche Wohnung (OG/BG); 21,44 m² Gewerbefläche (EG); EG: Flur, Diele, Gast, Vorraum, Abstellraum, Bad, Gewerbeeinheit mit WC und Keller, Gebäudeanbau mit Heizung und Öltanks; OG: Flur, Wohn-/Essen, Küche, Balkon, Bad, Abstellraum, Abstellraum im Gebäudeanbau; DG: Flur, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer; Ölheizung, Baujahr 1988; Brenner Baujahr 1988; Instandhaltungs-/Modernisierungskosten sowie Freilegungskosten für freistehenden Schuppen bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Grundstücksfläche: 587 m²

Wertermittlungstichtag: 23. Juni 2025

Verkehrswert (Marktwert) 500.000,00 €



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zu den Wohnräumen. Rechts befindet sich der Zugang zur Gewerbeeinheit.



An der nordwestlichen Gebäudeseite sind Feuchtigkeitsschäden mit Farb- und Putzabplatzungen sowie Rissbildungen sichtbar.



Ansicht des zu bewertenden Objekts von Osten mit Zufahrt zum Grundstück.



Blick auf die südöstliche Freifläche.



Rückansicht des Gebäudes von Süden. Der gelbe Pfeil zeigt auf den rückwärtigen Zugang zu den Wohnräumen.



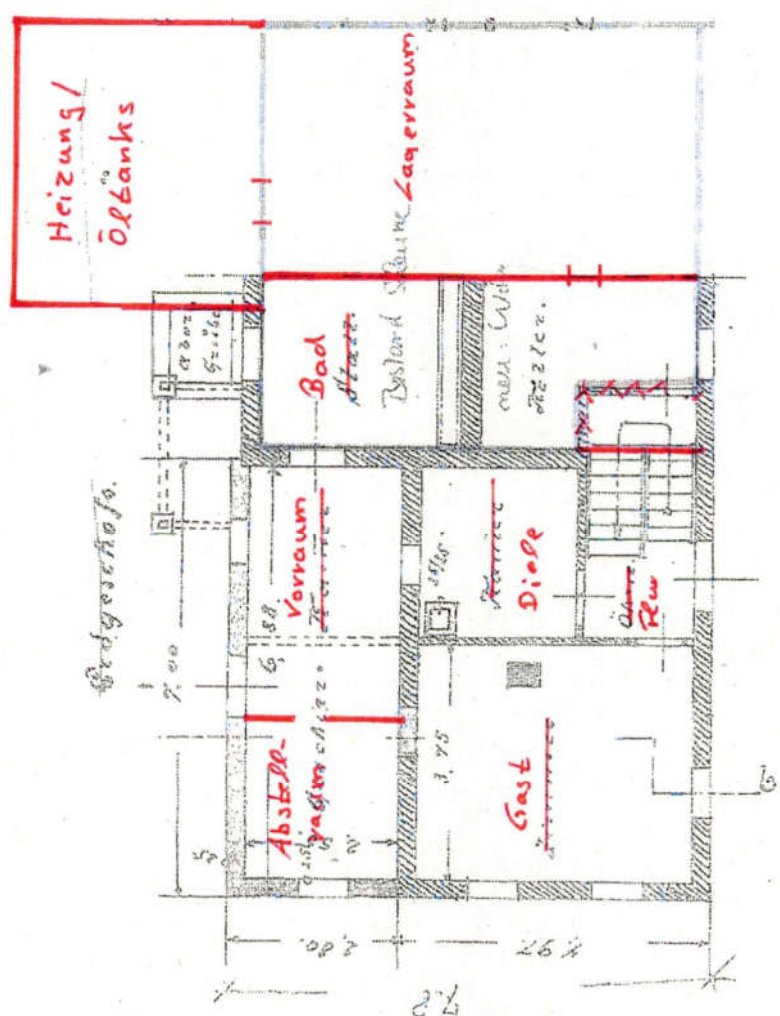
Südwestansicht des Bewertungsobjektes. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Gebäudeanbau. In diesem befinden sich die Heizung sowie die Öltanks.

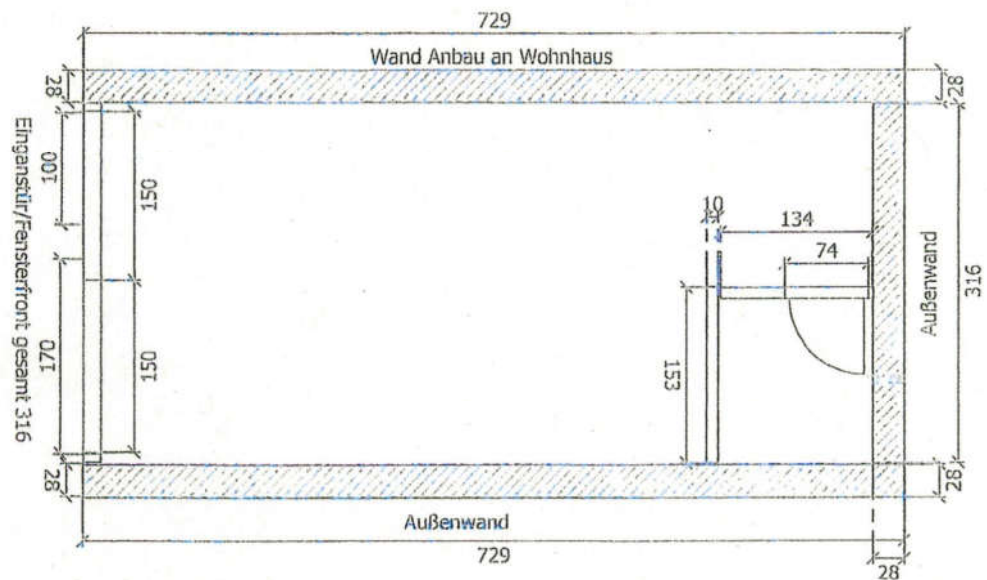


Ansicht des freistehenden Schuppengebäudes.



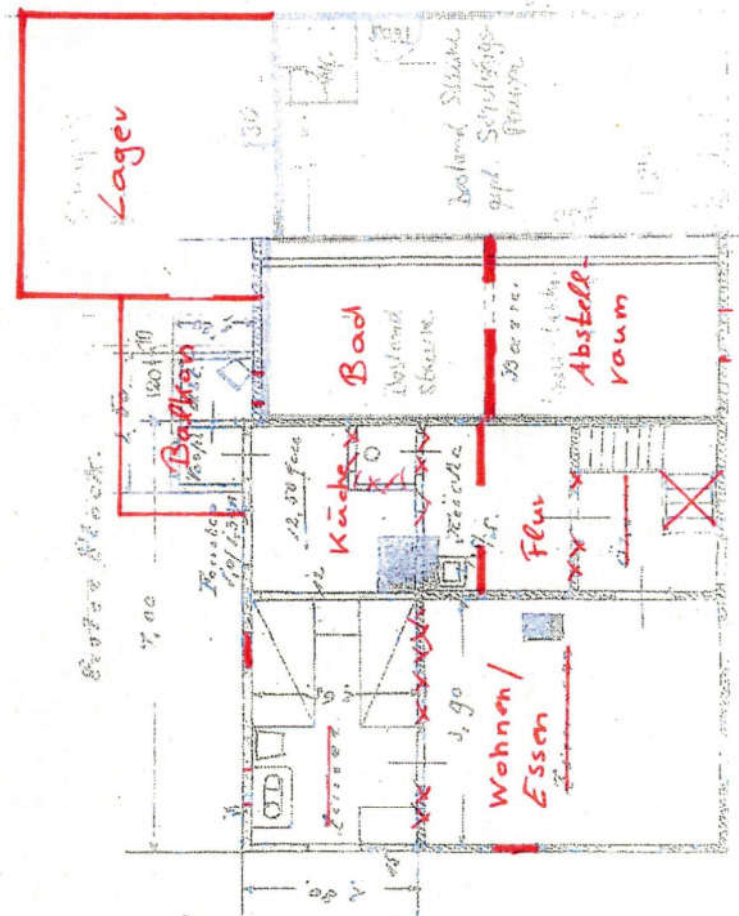
Seitenansicht des freistehenden Schuppengebäudes. Dieses befindet sich in einem abbruchreifen Zustand.



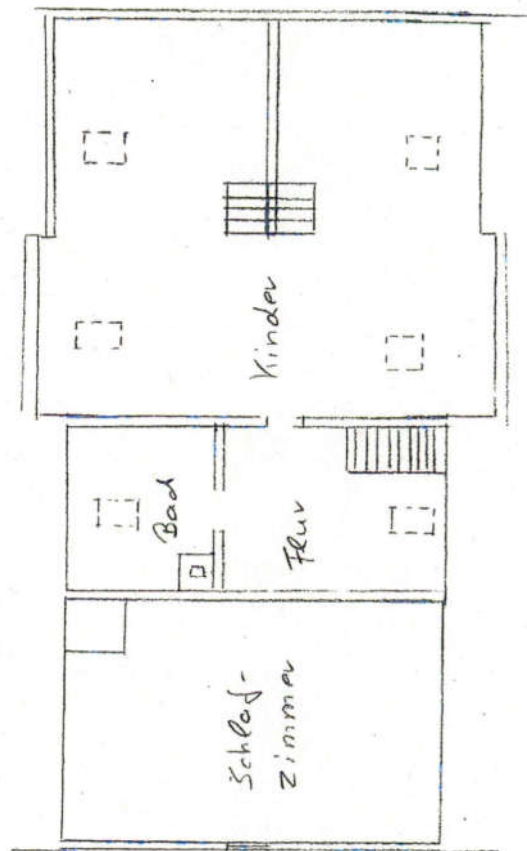


Genehmigt
15. Sep. 2014





Dachgeschoss



Grundriss nicht maßstäblich!

Auszug aus dem Stadtplan



Auszug aus der Umgebungskarte



Dr. Wulf - R. Köhler
Diplom - Geologe



von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Hydrogeologie und Altlasten (Boden-
und Grundwasserschäden“)

GUTACHTEN

GEMÄSS: Beschluss vom 21.08.2025 des Amtsgerichts Heilbronn
Az.: 4 K 150/24

WEGEN: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft

KLÄGER:

PROZESSBEV.:

BEKLAGTE:

PROZESSBEV.:

SEITENZAHL: 5 incl. Deckblatt

ANLAGEN: 3 (9 Seiten)

DATUM: 04.02.2026

AZ.: 2085



- Grubenfüllung mit Baustoffen
am 28.11.2025 aufgegraben
- Suchfläche mit RKS
am 04.11.2025 erfolglos

0 5 10 m

Grundlage:
- Räumliches Informations- und
Planungssystem (RIPS) der LUBW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL
(www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)
und © BKG (www.bkg.bund.de)

SACHVERSTÄNDIGER DR. KÖHLER



Bild 1: Blick nach Süden auf den Grenzbereich zum Nachbargrundstück; vermutete Altablagerung zwischen linker Glasfensterwand und dem Brombeerbusch rechts (04.11.2025)



Bild 2: Blick in Baggersuchschlitz nahe abgeplatzter Wandfarbe des Nachbargebäudes (siehe Bild 1) auf Lößlehm Boden bis 0,7 m Tiefe (28.11.2025)



Bild 3: Blick auf die Südwestecke Flst.Nr. 22 auf die Altablagerung unter dem Brombeerbusch (28.11.2025)



Bild 4: Blick in den Baggerschurf mit Beton- und Ziegelbruch (28.11.2025)



Bild 5: Blick in den Baggerschurf mit Bauschutt bis 0,8 m Tiefe (28.11.2025)



Bild 6: Blick auf wenige aussortierte asbesthaltige Dämmplatten (28.11.2025)