

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 22.01.2026
Az.: 25-08/aghn-zv/4K160/24

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer Kleinkapelle bebaute Grundstück in
74196 Neuenstadt am Kocher, Merzenrain

Gerichts-Az.:	4 K 160/24
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	14.10.2025
Verkehrs-/Marktwert, rd.	1.300 €
Zubehör (außerhalb der Wertermittlung):	Keines.



Ansicht aus Nordwesten

Zusammenfassung

Grundstück am südöstlichen Ortsrand von Kochertürn, 297 m², angrenzend an befestigten Wirtschaftsweg im planungsrechtlichen Außenbereich. Grünland (Wiese, Gehölzstreifen), teilweise hängig. Aufstehende, verputzte Kleinkapelle (errichtet 1868, ca. 6 m² Grundfläche, Satteldach) mitsamt Ausstattung und Einfriedung unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BaWü). Besonderheit: drehbares Sakramentshäuschen.

1952 letztmalig renoviert, insgesamt verwahrloster Eindruck. Schäden an Einfriedung und Gemäuer, dem eisernen Türchen und der Dacheindeckung sind erkennbar (Rostschäden, Feuchteschäden, Risse). Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sind nicht bekannt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 43 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.:

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung

IBAN
BIC



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 5: Fotos Ortstermin 14.10.2025

Seite 1 von 5

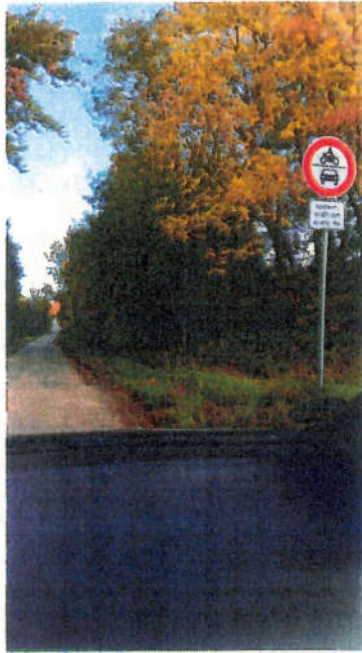


Bild 1: Blick nach Nordosten zur Graf-von-Düren-Straße



Bild 2: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)



Bild 3:



Bild 4:

Anlage 5: Fotos Ortstermin 14.10.2025

Seite 2 von 5



Bild 5:

Bild 6: Blick nach Südwesten zur Graf-von-Düren-Straße



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 5: Fotos Ortstermin 14.10.2025

Seite 3 von 5



Bild 9: Einfriedung an Wegekante

Bild 10:



Bild 11:

Bild 12:

Anlage 5: Fotos Ortstermin 14.10.2025

Seite 4 von 5



Bild 13:

Bild 14:



Bild 15:

Bild 16:

Anlage 5: Fotos Ortstermin 14.10.2025

Seite 5 von 5



Bild 17:



Bild 18:



Bild 19:



Bild 20: