

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 14.02.2026
Az.: 25-09/aghn-zv/2K53/25

GUTACHTEN

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

für das mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück in 74078 Heilbronn, Leinbachstraße 60, 60/1, im Hinblick auf eine Freilegung zur Neuüberplanung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert, rd.
04.12.2025	1.100.000 €
	rd. 389 €/m ² Grundstücksfläche



Ansicht aus Osten

Zusammenfassung

Bauträgergrundstück ca. 2.830 m² in Innerortslage in Neckargartach, voll erschlossen. Bebaut mit ehem. landwirtsch. Hofstelle (Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude), umbauter Raum ca. 4.988 m³. Bodenrichtwert 580 €/m², Hochwasserrisiko HQextrem auf kleiner nördlicher Teilfläche. Gesamtgrundstück im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Genehmigung für Abbruch und Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (26 WE) und Tiefgarage (26 St). Ende der Fertigstellungsfrist gemäß Durchführungsvertrag 10.08.2027, Verlängerung von Fristen und Wechsel Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt möglich.

Zubehör: Keines.

Ein Grundstückszutritt wurde nicht ermöglicht, das Grundstück war von außen nur unvollständig einsehbar. Hierfür erfolgte ein Sicherheitszuschlag von 20% bei den kalkulierten Freilegungskosten.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
WERTGutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

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

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.:

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 2:



Bild 3:

Bild 4: Blick in die Straße nach Osten

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Blick in die Straße nach Westen



Bild 6: Blick auf gegenüberliegende Stra-
ßenseite



Bild 7: Blick auf gegenüberliegende Stra-
ßenseite



Bild 8: Außenansichten Gebäude und
Grundstück (ff.)

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9:

Bild 10:



Bild 11:

Bild 12:

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13:

Bild 14:



Bild 15:

Bild 16: Nördlich des Bewertungsgrundstücks angrenzender Leinpark mit Gewässer "Lein"

Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 18:



Bild 19:

Bild 20: