

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Datum: 13.06.2026  
Az.: 26-01/aghn-zv/1K102/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport  
bebaute Grundstück in  
74930 Ittlingen, Hilsbacher Straße 14 sowie ein Dauergartengrundstück

| Gerichts-Az.: | Wertermittlungs-/<br>Qualitätsstichtag | Versteigerungsobjekt<br>(lfd.Nr. gemäß Beschluss) | Nutzung/Bebau-<br>ung und Fläche          | Verkehrs-/Marktwert,<br>rd. |
|---------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| 1 K 102/25    | 24.03.2026                             | 1                                                 | Wohnhaus,<br>406 m <sup>2</sup>           | <b>404.000 €</b>            |
|               |                                        | 2                                                 | Gartengrund-<br>stück, 165 m <sup>2</sup> | <b>1.700 €</b>              |



Ansicht Wohnhaus aus Süden

### Zusammenfassung

Wohnhaus Baujahr 1968, massiv, ca. 2015/16 zur Einliegerwohnung umgebautes Untergeschoss, ca. 40 m<sup>2</sup> WF. Hauptwohnung im EG/DG ca. 138 m<sup>2</sup> WF. Einliegerbereich vermietet, Hauptwohnung unbe-  
wohnt. Zustand und Ausstattung mittel bis mäßig, Wohnlage mittel am südwestlichen Ortsrand. Keine wesentlichen Mängel/Schäden. Altersentsprechender Modernisierungsbedarf. Pkw-Einzelgarage Bau-  
jahr 1968, Carport Baujahr 1991. Grundstück im hin-  
teren Bereich stark hängig (ansteigend).

Zubehör: 2x Einbauküche (Zeitwert 500 € u. 0 €).

Dauergartengrundstück gegenüberliegend, keine werthaltige Bepflanzung. Topografie eben. Eigennut-  
zung.

### 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

Finanzamt Heilbronn  
USt-IdNr.:

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

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN  
BIC

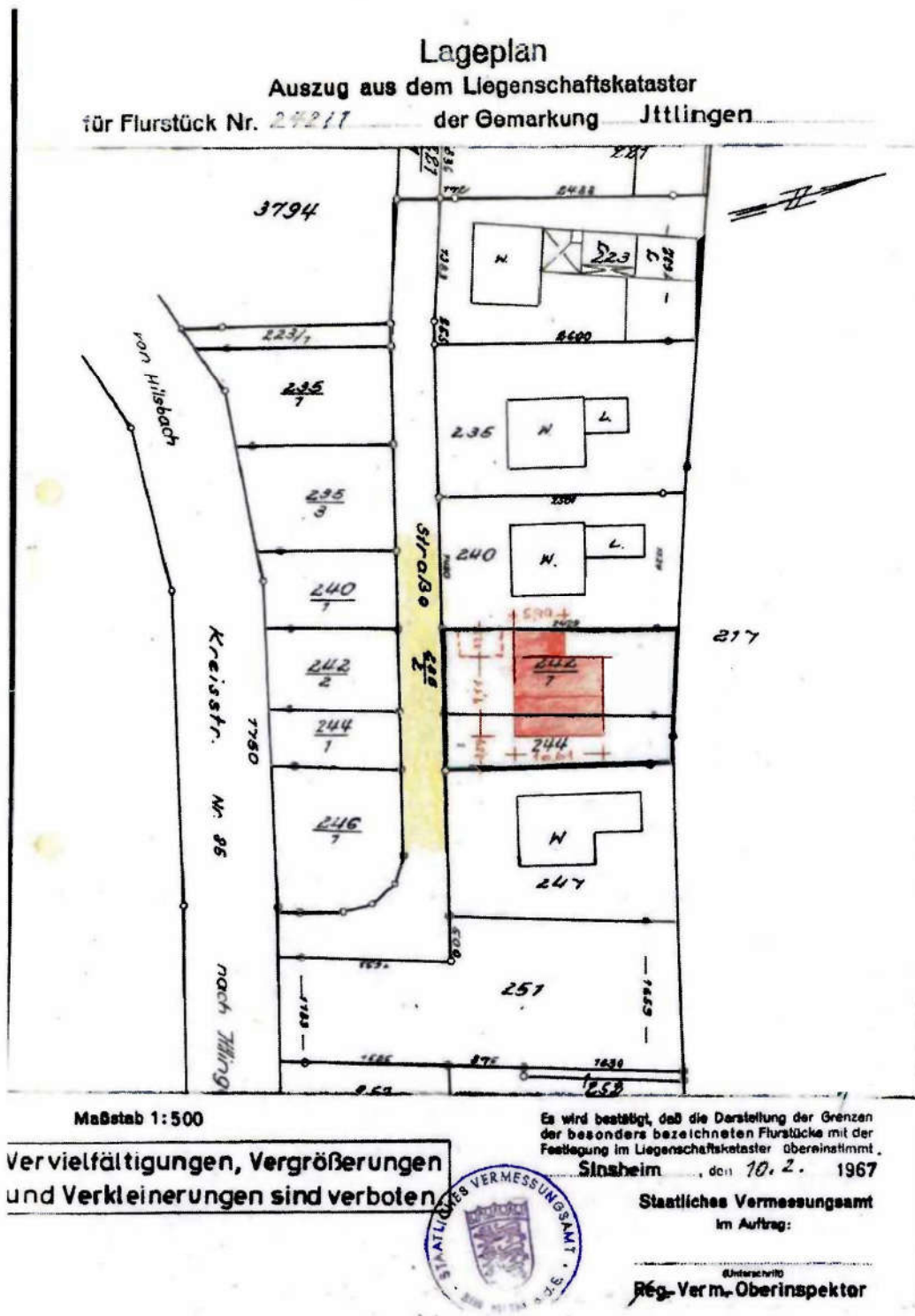


**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

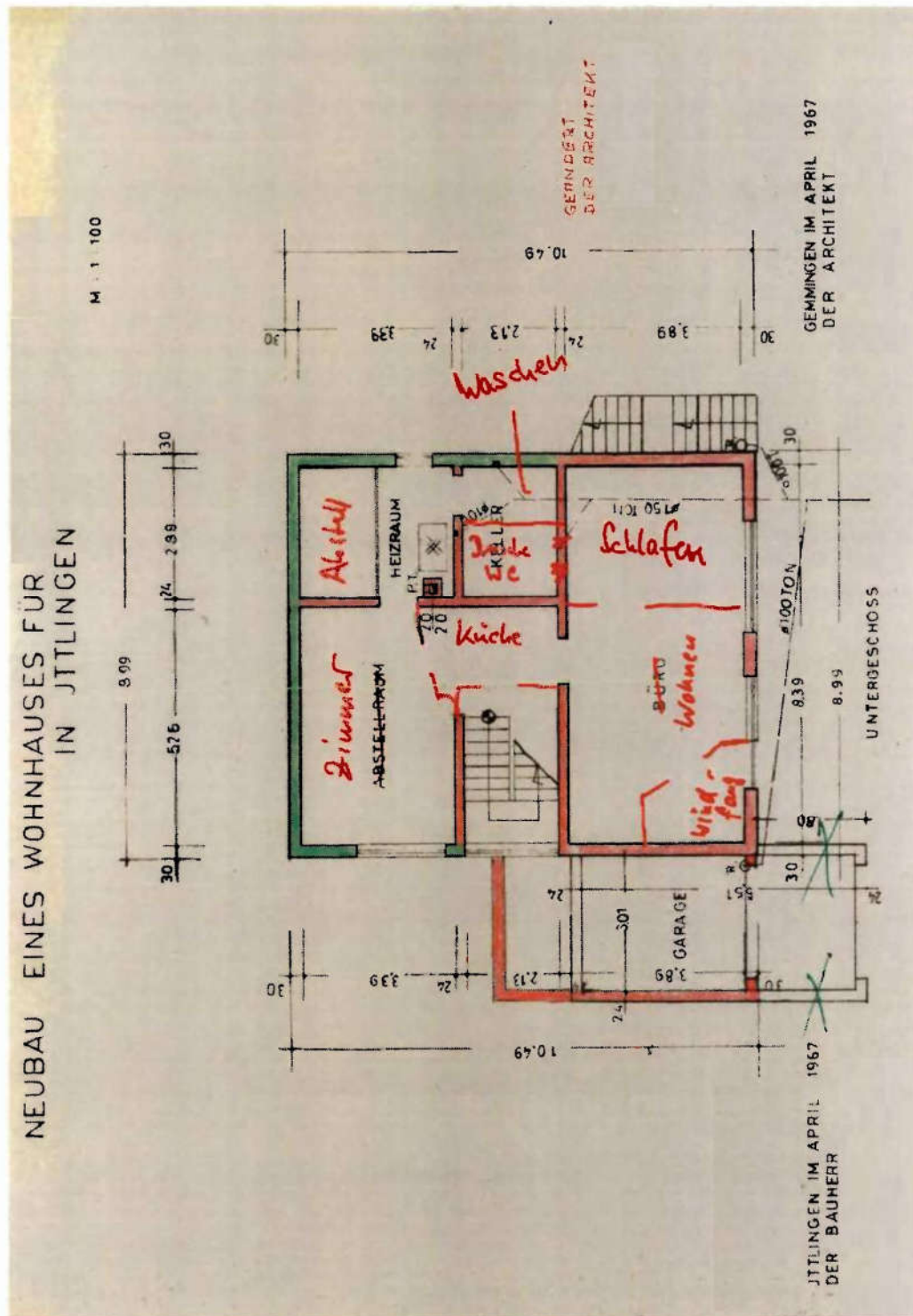
**Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen**

Seite 3 von 13



## Anlage 4: Grundrisskizzen aktueller Bestand

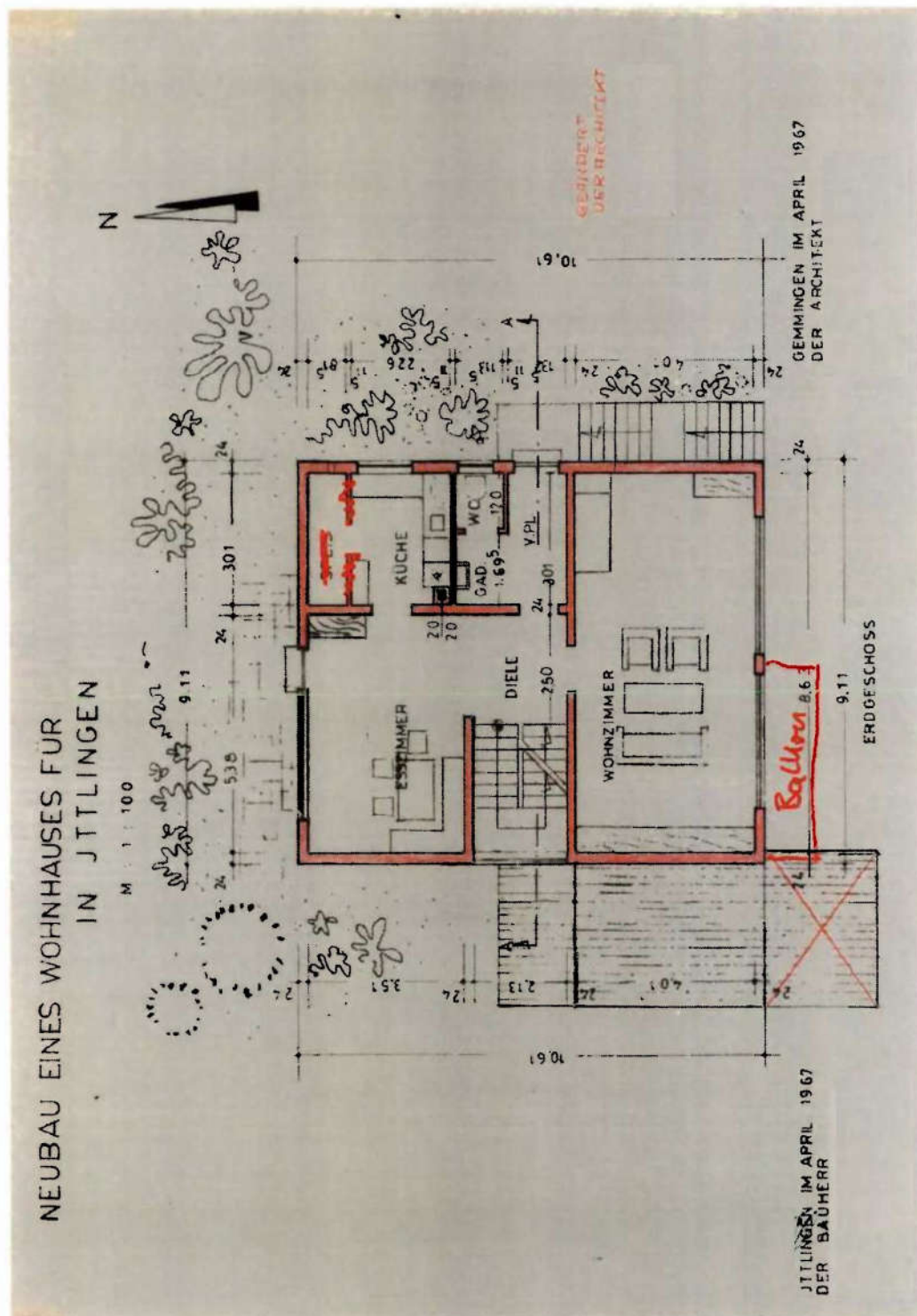
Seite 1 von 3



Untergeschoss;  
Quelle (ff): Bestandsaufnahme im Ortstermin

#### Anlage 4: Grundrisszeichnungen aktueller Bestand

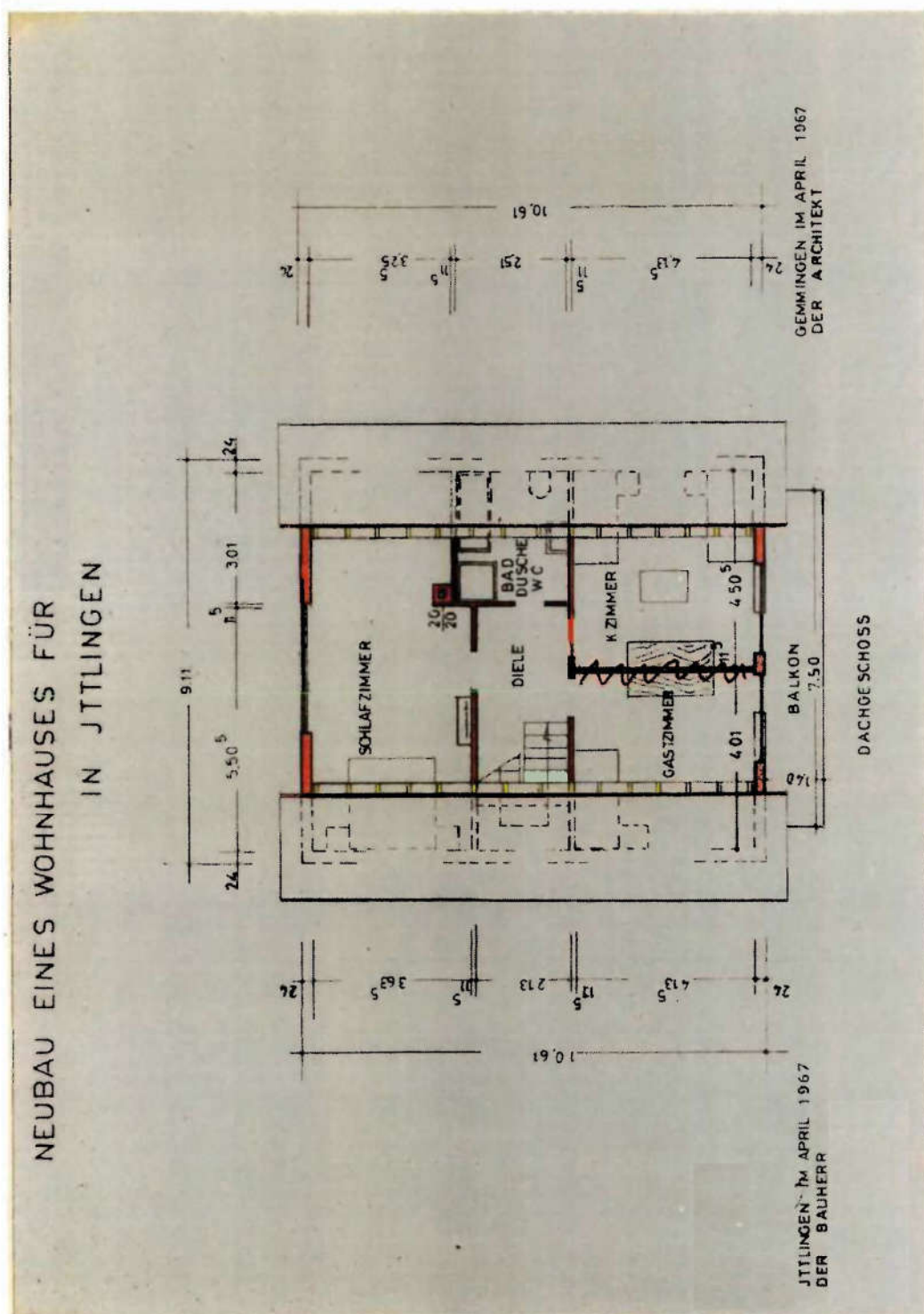
Seite 2 von 3



Erdgeschoss

**Anlage 4: Grundrisskizzen aktueller Bestand**

Seite 3 von 3



Dachgeschoss

## Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.) aus Süden



Bild 2: ... aus Südwesten



Bild 3: Blick in die Straße nach Osten



Bild 4: Blick in die Straße nach Westen

## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Flst. 242/2 (Gartengrundstück)



Bild 6: Flst. 242/1 (Hausgrundstück)



Bild 7:



Bild 8:

## Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Balkon EG



Bild 10: Balkonblick nach Süden, hinten Flst. 242/2



Bild 11: Balkonblick nach Westen (Gara- gen- und Carportdach)



Bild 12: Terrasse EG