

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 05.06.2026
Az.: 26-01/aghn-zv/1K108/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch als ergänzende Aktualisierung meines Gutachtens vom 20.09.2024

für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in
74831 Gundelsheim, Hebelstraße 4

Gerichts-Az.: 1 K 108/25

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.02.2026

Verkehrs-/Marktwert, rd. 820.000 €

**nach Risikoabschlag 10% wegen nicht
ermöglichter Innenbesichtigung des Ge-
bäudes und unvollständiger Grund-
stückseinsicht**

Zubehör (außerhalb der Wertermittlung): Konnte nicht ermittelt werden.



Ansicht aus Norden

Zusammenfassung

Eigengenutztes Wohnhaus, freistehend, Baujahr ca. 1992, massiv, voll unterkellert. Wohnfl. ca. 378 m², separate Wohn-/Nutzbereich auf jeder Ebene möglich. Mittlere bis gehobene Ausstattung.

Pkw-Doppelgarage, Baujahr wie Wohnhaus, zwei Tore mit elektr. Antrieb, angebauter Geräteraum. Zusätzlicher offener Pkw-Stellplatz.

Grundstück hochwertig angelegt, Mängel/Schäden nicht erkennbar, augenscheinlich sehr gepflegt. Fläche 598 m² im südöstlichen Innerortsbereich der Kernstadt Gundelsheim in guter Wohnlage.

Digitale Kopie-Ausfertigung (PDF-Format)

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Papier-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 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 29 von 66

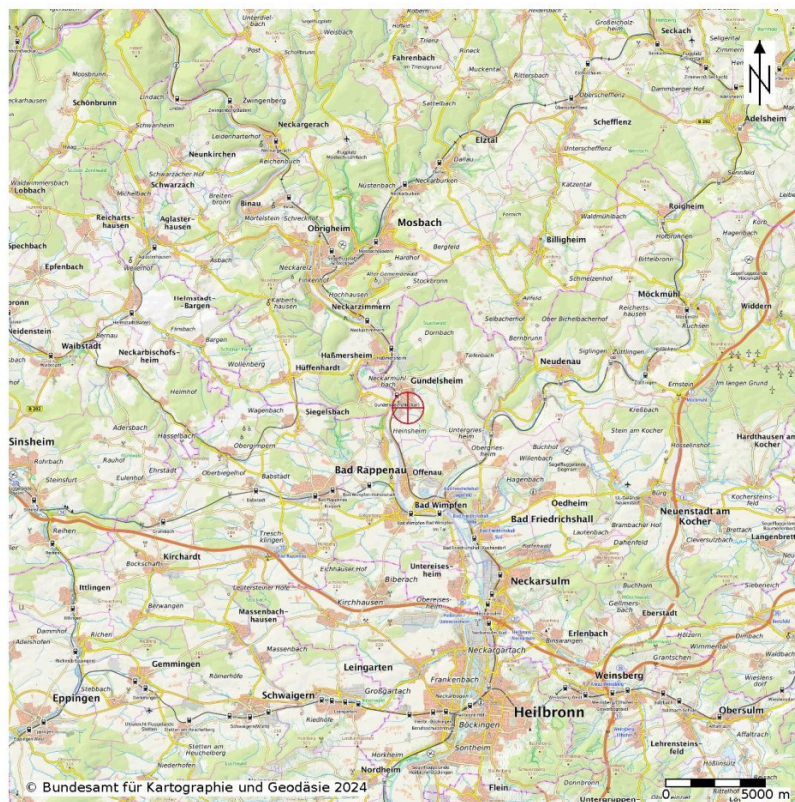
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 29 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 1 von 6



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal (ff.))

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 30 von 66

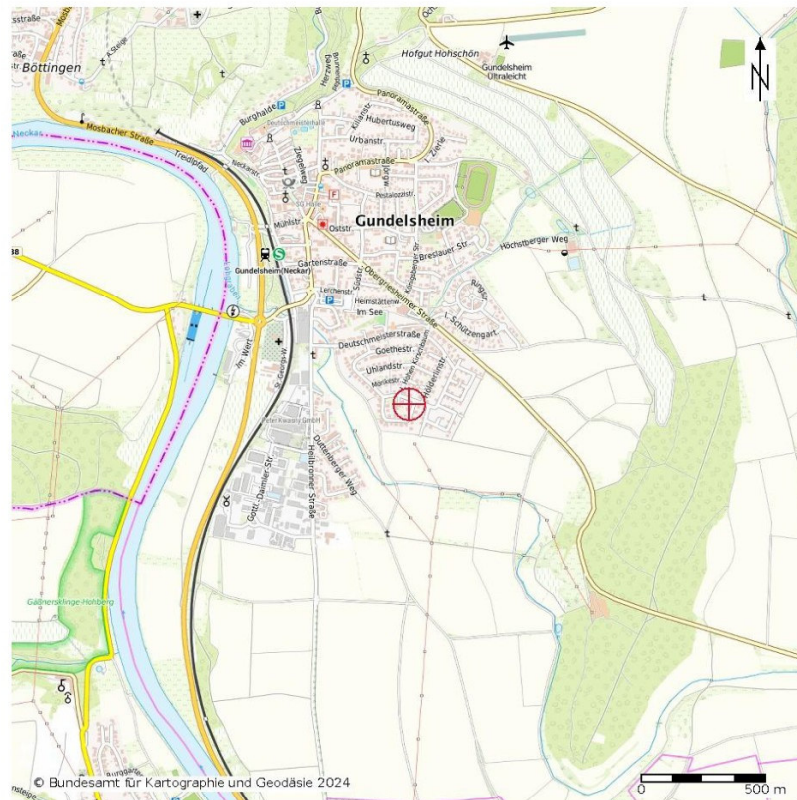
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 30 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 6



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 31 von 66

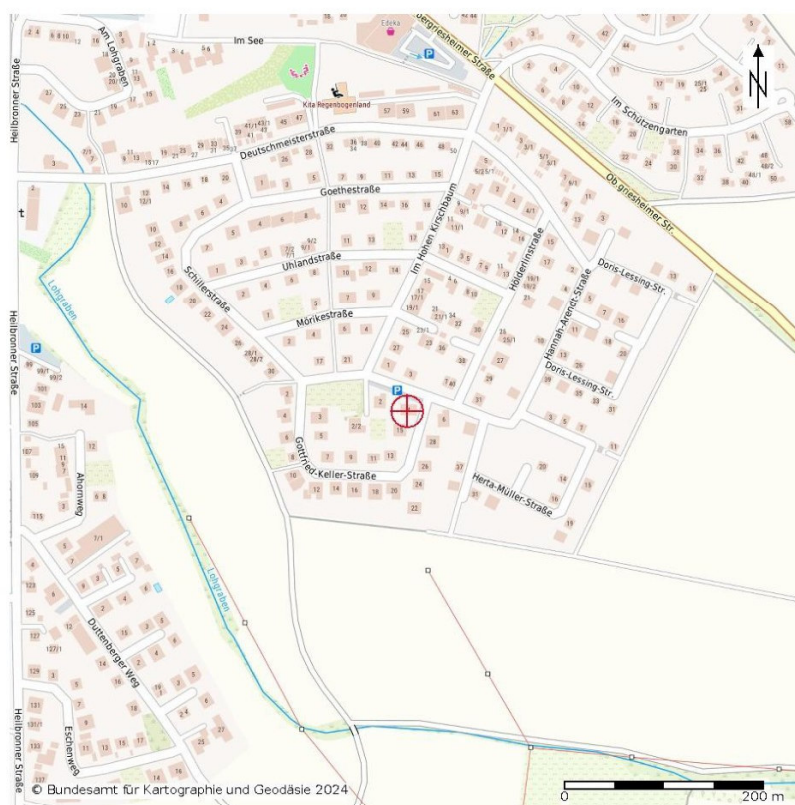
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 31 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 32 von 66

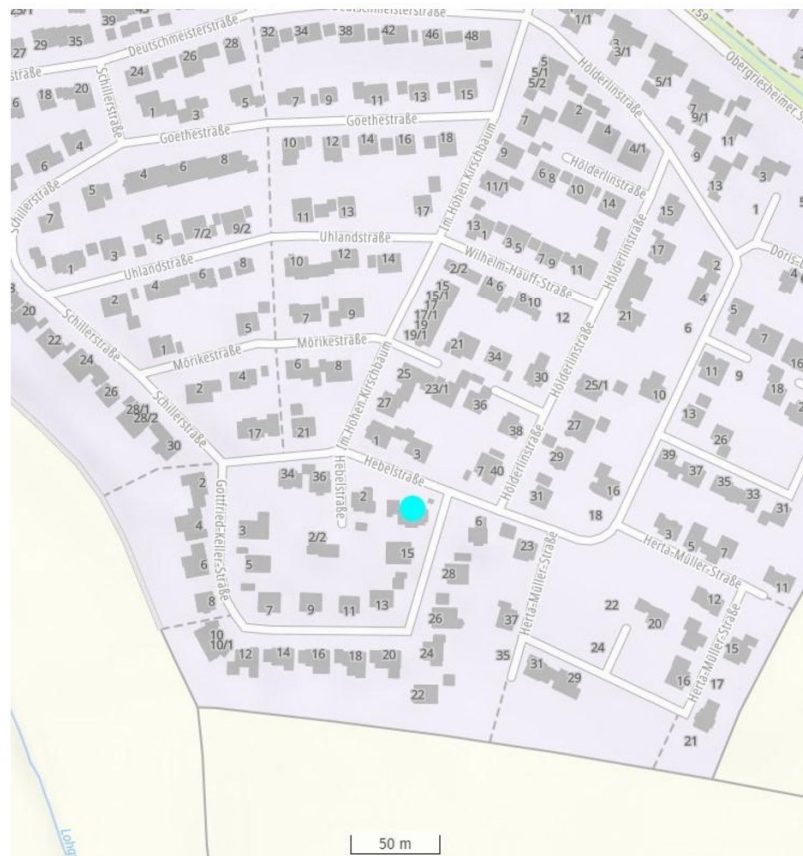
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 32 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 6



Quelle (ff.): GeoPortal (Online) Baden-Württemberg

WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 33 von 66

Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 33 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 34 von 66

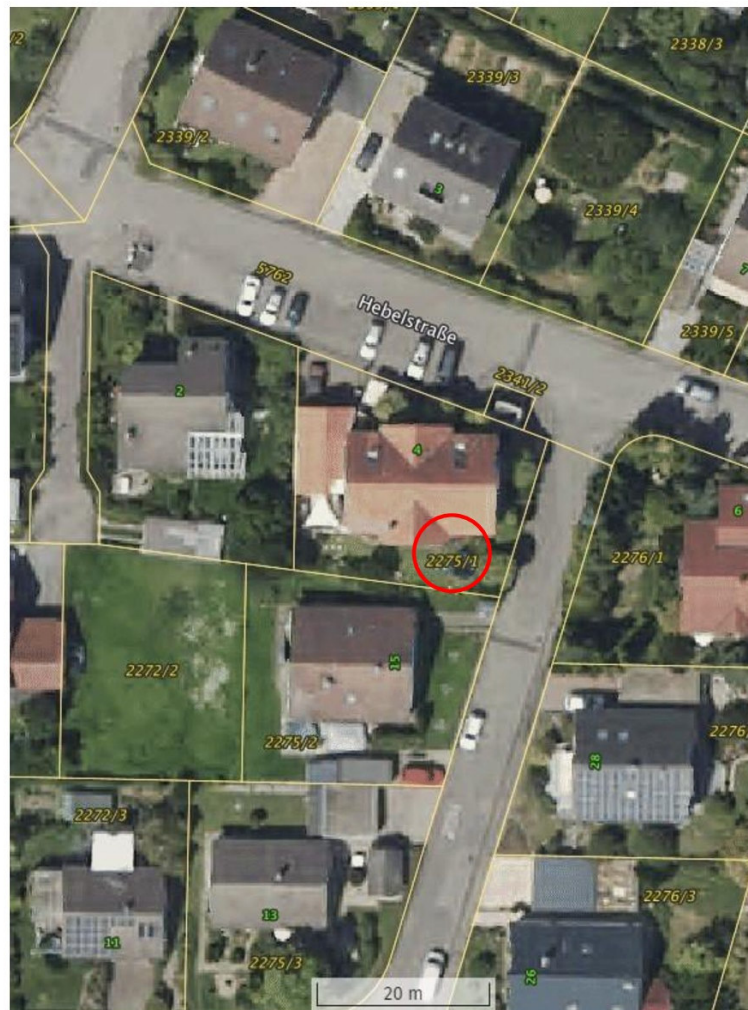
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 34 von 66

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 40 von 66

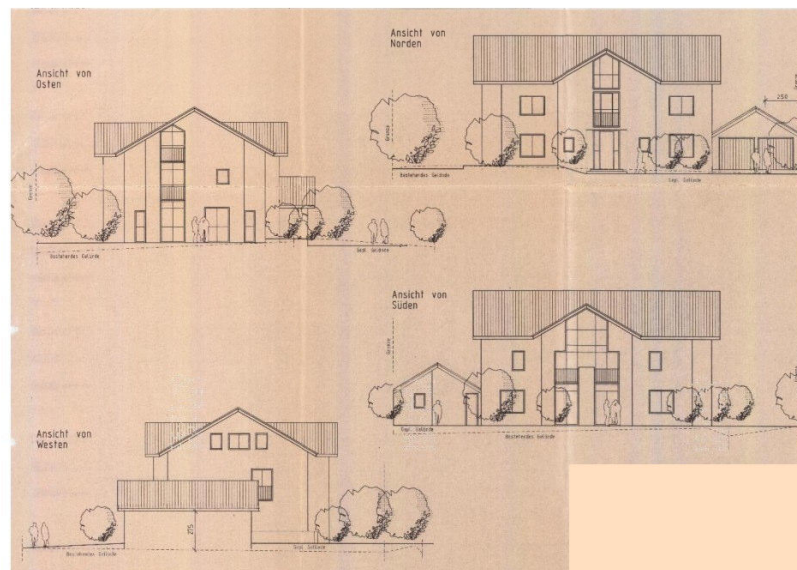
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 40 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 2 von 10



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 41 von 66

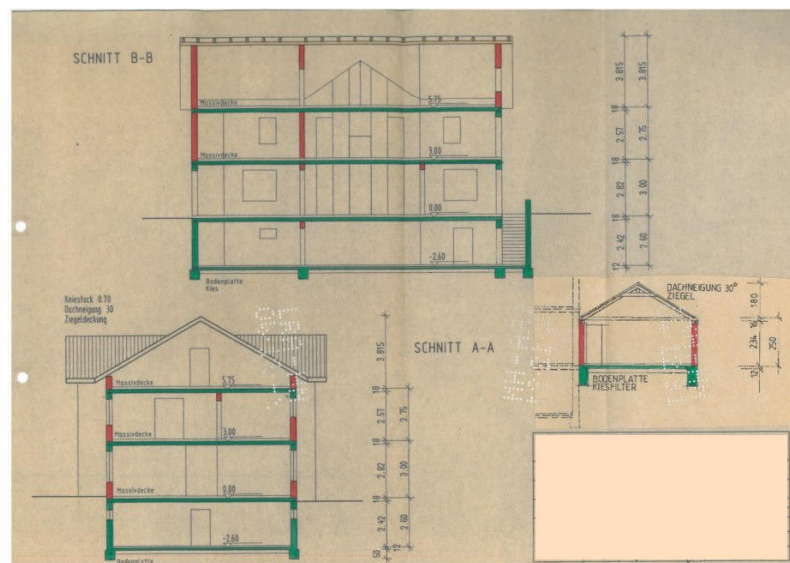
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 41 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 3 von 10



WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 42 von 66

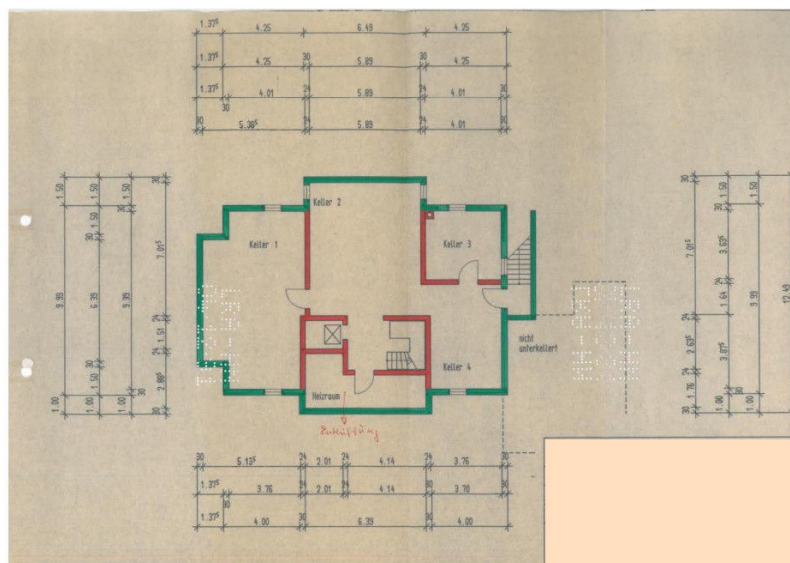
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 42 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 4 von 10



Untergeschoss

WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 43 von 66

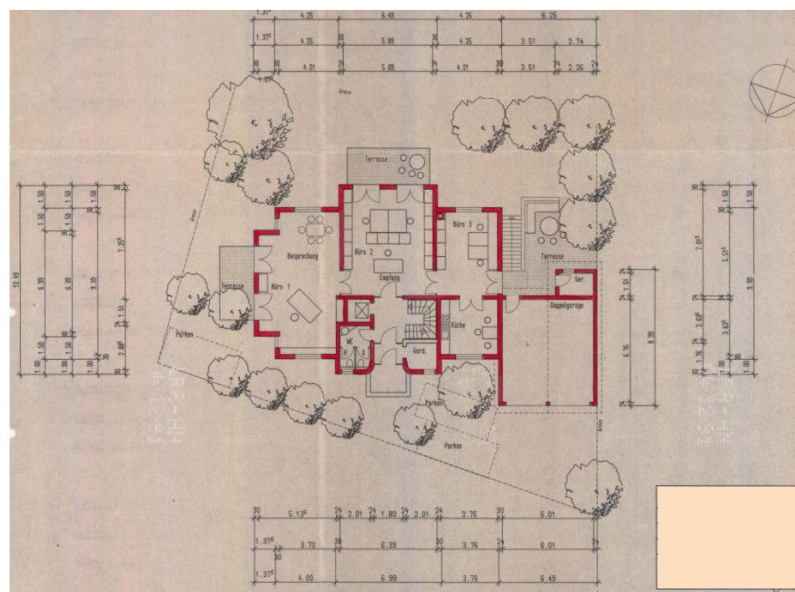
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 43 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 5 von 10



Erdgeschoss

WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 44 von 66

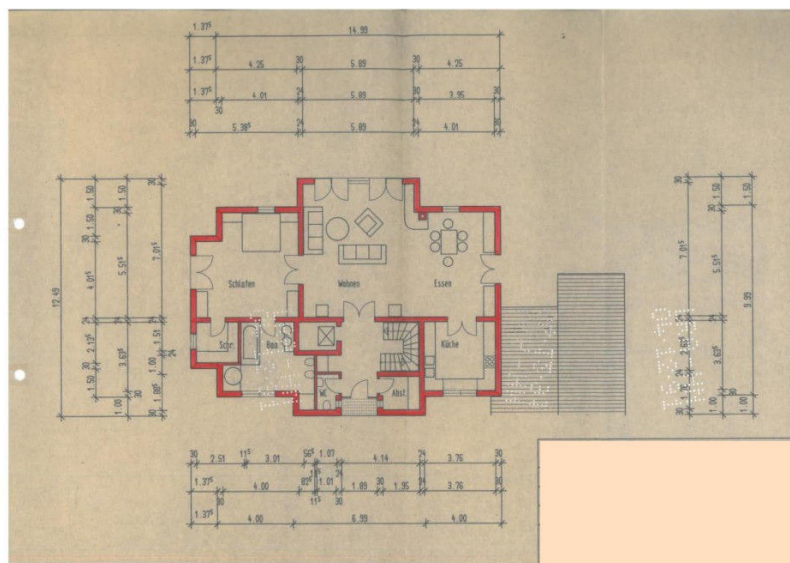
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 44 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 6 von 10



Obergeschoss

WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 1: Vorgutachten (Kopie)

Seite 45 von 66

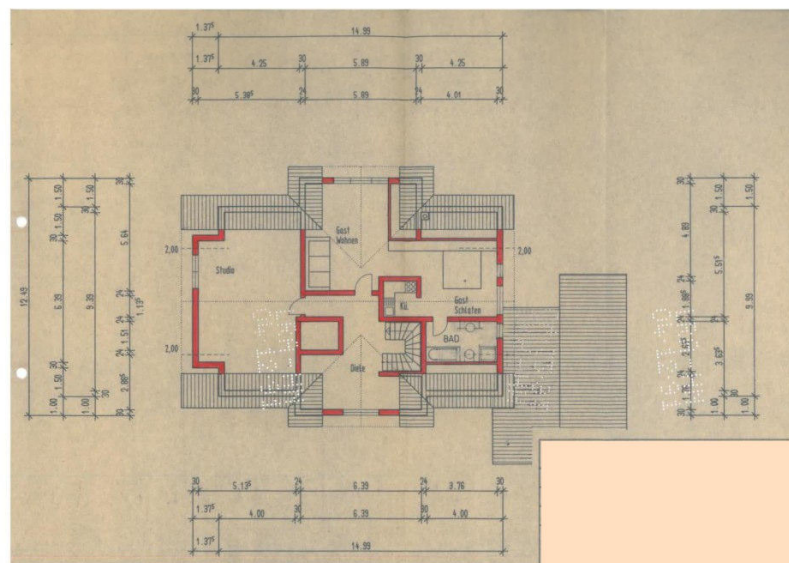
Az.: 24-04/aghn-zv/2K30/24

Hebelstraße 4, 74831 Gundelsheim

Seite 45 von 66

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 7 von 10



Dachgeschoss

WERTGutachten Brunner, 74072 Heilbronn

Anlage 3: Fotos Ortstermin 24.02.2026

Seite 1 von 2



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 2:



Bild 3:

Bild 4:

Anlage 3: Fotos Ortstermin 24.02.2026

Seite 2 von 2



Bild 5:



Bild 6:



Bild 7:



Bild 8: