

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
 Vollstreckungsgericht
 Knorrstraße 1
 74074 Heilbronn

Datum: 18.07.2025
 Az.: 25-01/aghn-zv/3K116/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
 74189 Weinsberg, Trollingerstraße 4

unter der Annahme der Freilegung des Grundstücks zur Neuüberplanung

Achtung: Eine Innenbesichtigung der Gebäude und Grundstücksbegehung wurde nicht zugelassen. Die kalkulierten Freilegungskosten wurden um einen Sicherheitszuschlag von 10% erhöht.

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
3 K 116/24	23.05.2025	640.000 €



Gesamtansicht aus Süden (Dimbacher Straße / Ortsdurchfahrt)

Zusammenfassung

Wohnhaus und landwirtschaftl. Nebengebäude (Scheune, Anbauten, Lager und Garagen). Eigennutzung, gemeldeter Weinbaubetrieb. Wohnhaus Baujahr 17. Jhd., einfache, überalterte Ausstattung, erheblicher Modernisierungstau. Baujahr Scheune unbekannt, weitere Nebengebäude ca. 1958-1969. Gesamtanlage mit Unterhaltungstau und ohne wirtschaftlichen Zukunftswert.

Grundstück ca. 3.370 m² in zentraler Innenortslage von Wimmatal. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), erschlossen, Dorf- bis Mischgebietscharakter.

Etwaiges Zubehör: Unbekannt.

Digitale Kopie-Ausfertigung (PDF-Format)

Dieses Gutachten besteht aus 113 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Papier-Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
 WERTGutachten Brunner
 Kirchbrunnenstraße 3
 74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
 USt-IdNr.: DE 227795505

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

Bankverbindung
 Kreissparkasse Heilbronn
 IBAN DE3062050000010146370
 BIC HEISDE66XXX



Geprüfte Fachkompetenz
 Geprüfter Sachverständiger
 GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
 Mitglied Expertengremium
 Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

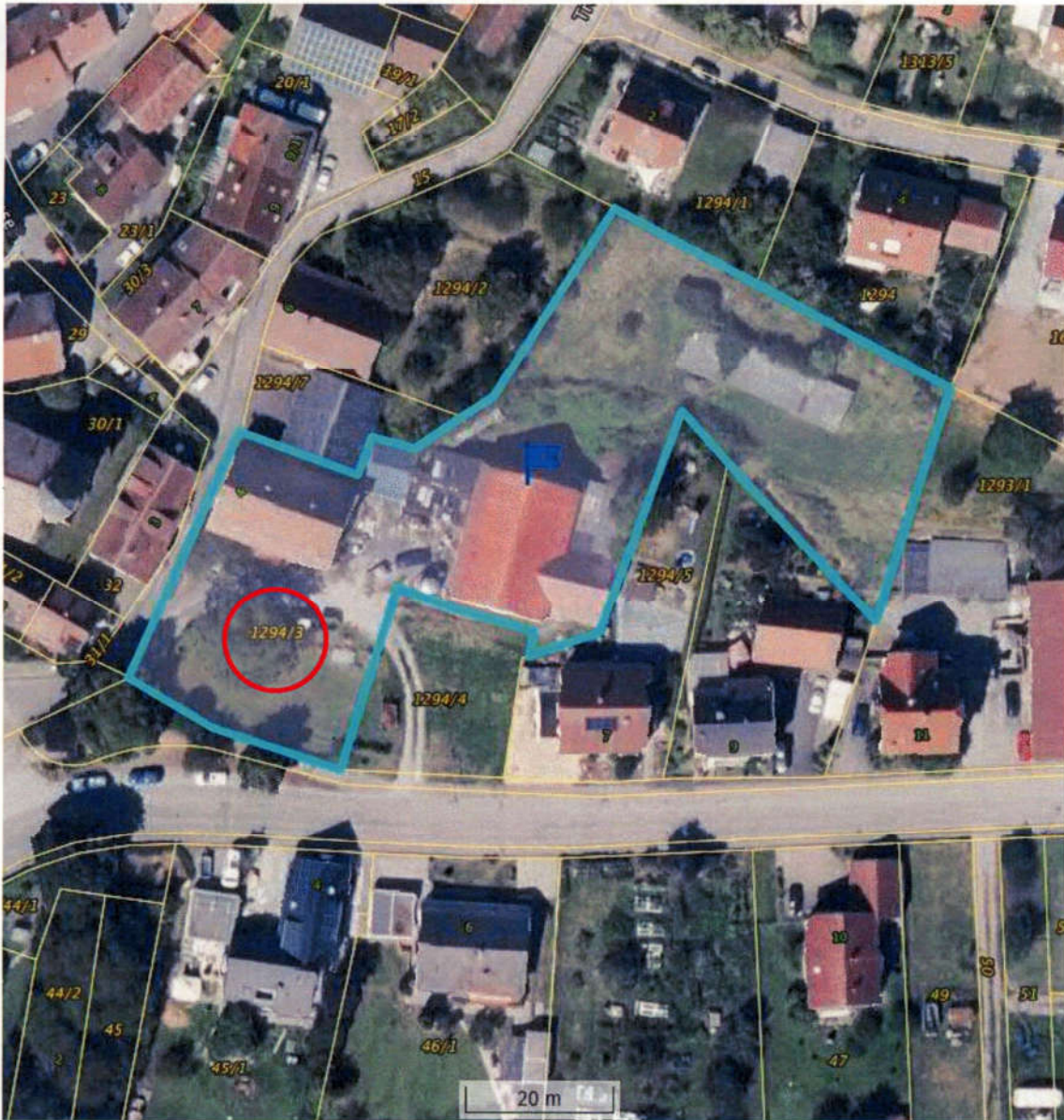
Seite 4 von 7



Quelle (ff.): www.geportal-bw.de

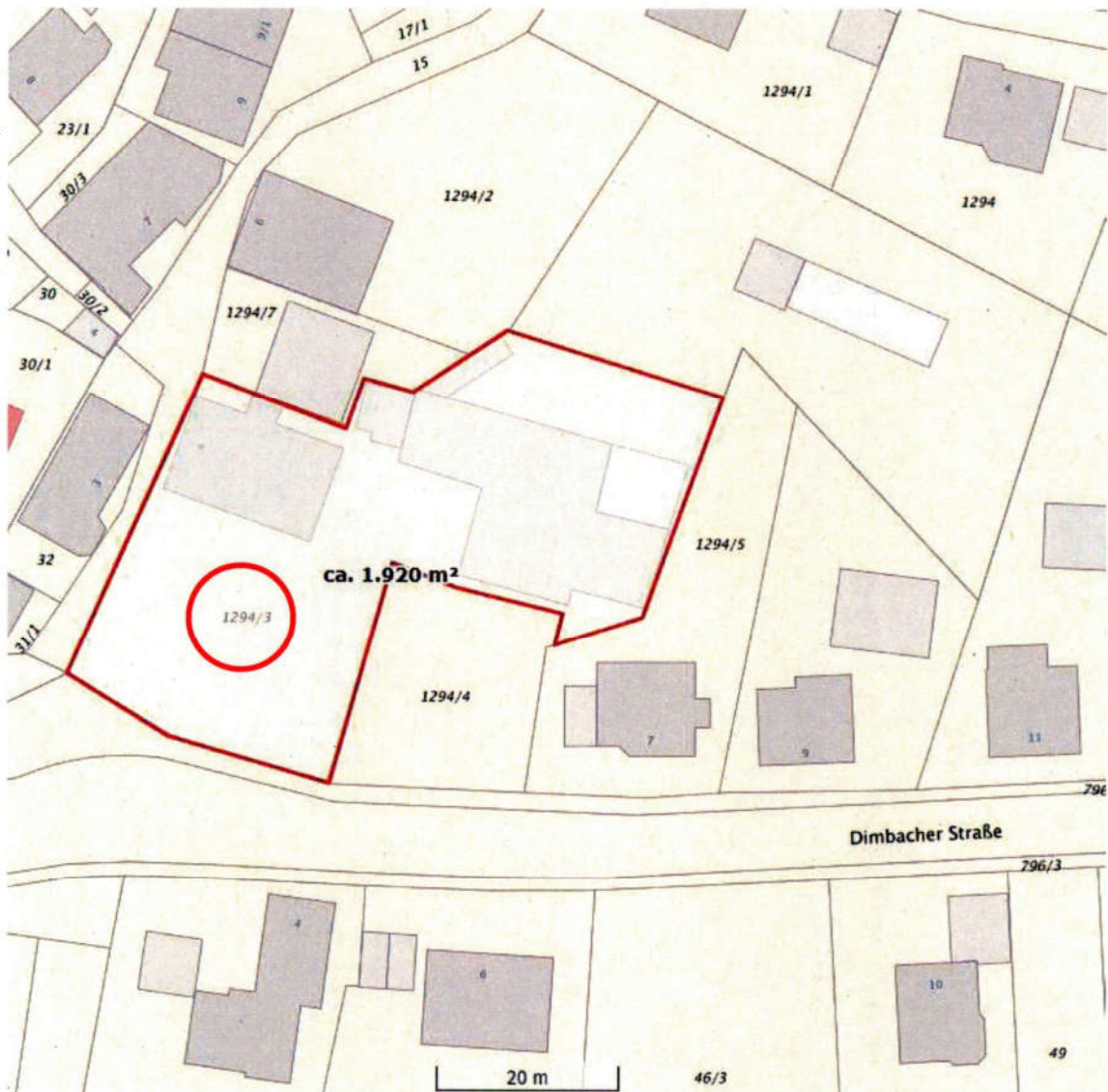
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

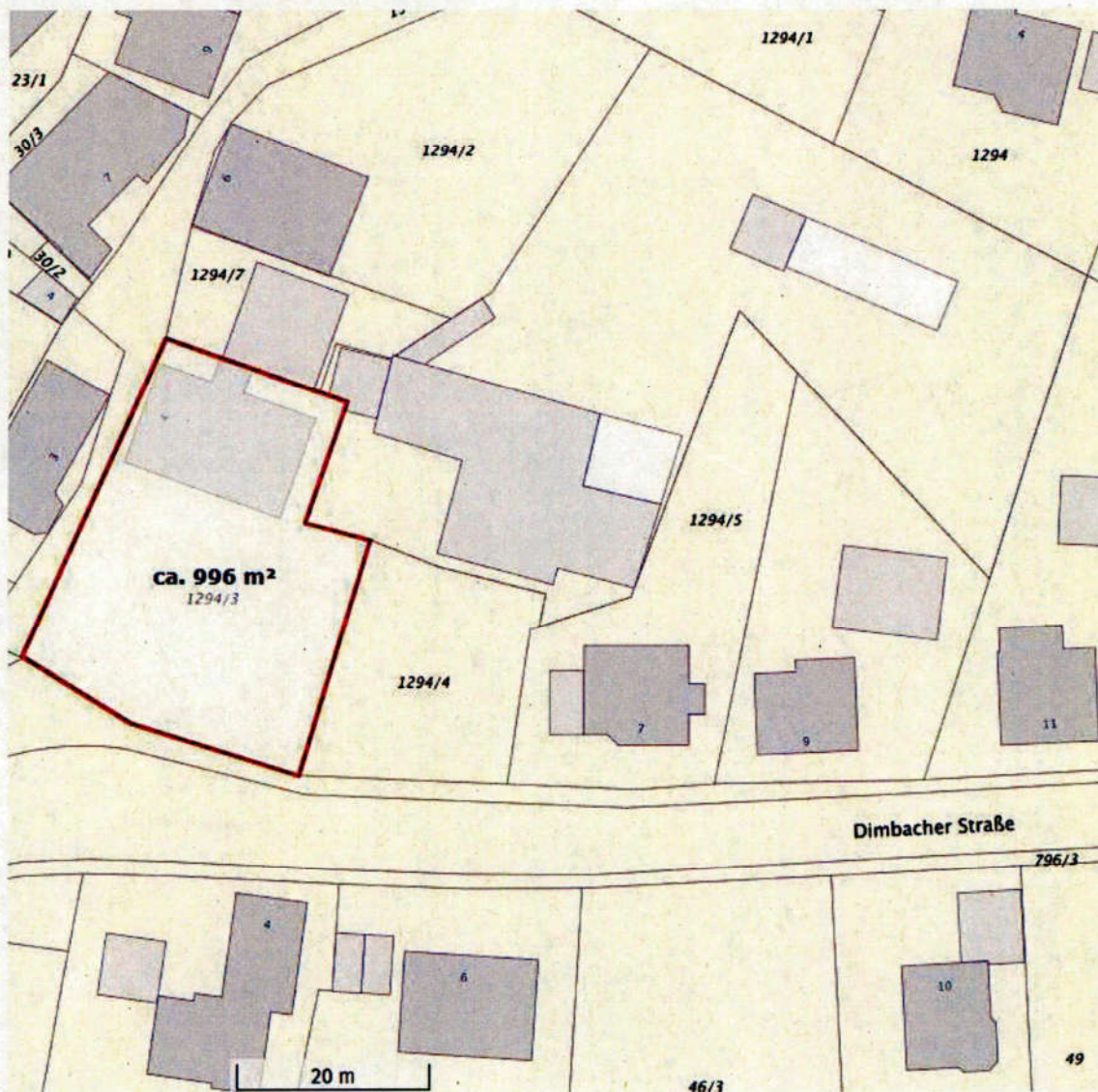
Seite 6 von 7



Bewertungsteilbereiche Wohnhaus und Nebengebäude

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 7 von 7



Bewertungsteilbereich Wohnhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6

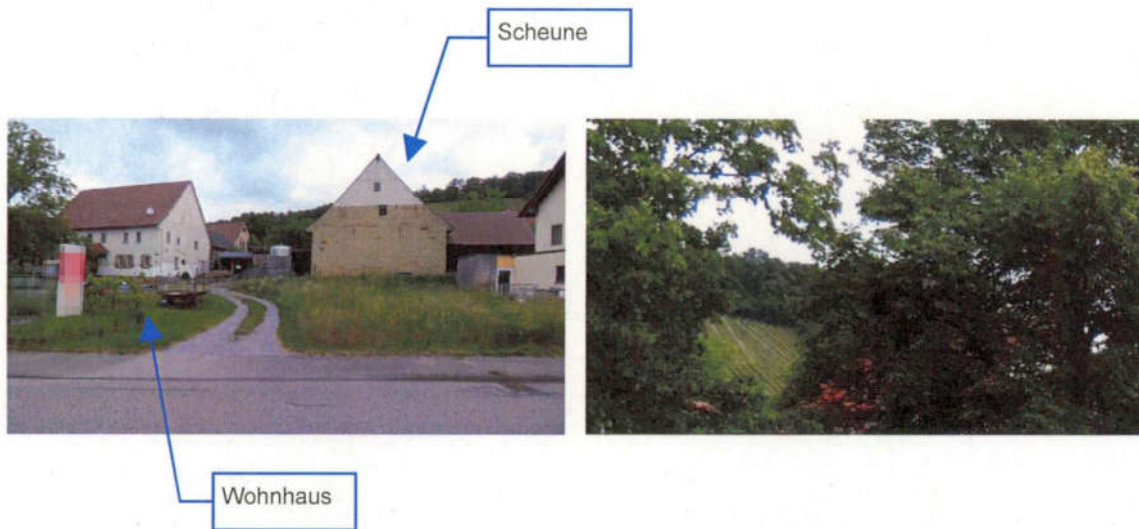


Bild 1: Gesamtansicht aus Süden (Dimbacher Straße / Ortsdurchfahrt)

Bild 2: Blick in die Straße nach Osten



Bild 3: Blick in die Straße nach Westen

Bild 4: Bushaltestelle ÖPNV an südwestlicher Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Scheune mit Anbau aus Süden

Bild 6:



Bild 7: Scheunenanbau

Bild 8: Wohnhaus, Nebengebäude und Vorplatz aus Südosten

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 8:

Bild 9: Scheune, Nebengebäude und Vorplatz aus Südwesten



Bild 11: Wohnhaus und Vorplatz aus Süden

Bild 12: Wohnhaus und Vorplatz aus Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Vorplatz und Grünfläche aus Norden



Bild 14: Grundstückszufahrt von Trollingerstraße aus Norden



Bild 15: Grundstückszufahrt von Trollingerstraße aus Südwesten



Bild 16:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 17: Südwestliche Wohnhausecke aus Westen



Bild 18: Wohnhaus aus Südwesten (Trollingerstraße)



Bild 19: Wohnhaus aus Nordwesten (Trollingerstraße)



Bild 20: Wohnhaus aus Norden (Trollingerstraße)

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: Wohnhaus aus Westen



Bild 22: Scheune mit Anbau aus Norden (gezoomt)