

44 45/25

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 20.03.2026
Az.: 25-07/aghn-zv/4K45/25

GUTACHTEN

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

für das aus drei rechtlich selbständigen Flurstücken bestehende, mit einem Einfamilienhaus (Endhaus) und einem Pkw-Carport bebaute Grundstück in 74078 Heilbronn, Mainzer Straße 54 u.a.

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	Versteigerungsobjekt (Ifd.Nr. gemäß Beschluss)	Nutzung/Bebauung und Fläche	Verkehrs-/Marktwert, rd.
4 K 45/25	16.09.2025	1	Einfamilienhaus, 349 m ²	550.000 €
		2	Pkw-Stellplatz, 15 m ²	7.000 €
		3	Pkw-Carport, 18 m ²	10.000 €



Haus- und Carportgrundstücke

Zusammenfassung

Seit Mai 2024 leerstehendes, zuvor eigengenutztes Eckhaus (Einfamilienhaus), Bezugsfertigstellung 2015. Eingeschossige, massive Holzbauweise (KfW-70-Haus) auf Massivkeller, Satteldach. Wohnfl. ca. 107 m² zzgl. ausgebaute Dachspitze. Gehobener Standard, baubiologischer Ausbau (unbehandeltes Holz, Lehmputz etc.). Gas-Brennwerttherme, Fußbodenheizung, Solarthermie, Kaminanschluss. Keine Mängel/Schäden offensichtlich, gepflegt. Wohnlage am Rande eines Wohngebiets im Stadtteil Kirchhausen (Stichstraße) angrenzend an Landesstraße (kleiner Lärmschutzwall an östlicher Grundstücksgrenze). Pkw-Carport Baujahr 2018, zusätzlicher offener Pkw-Stellplatz

Etwaiges Zubehör: Keines.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 104 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.: 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 DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 9

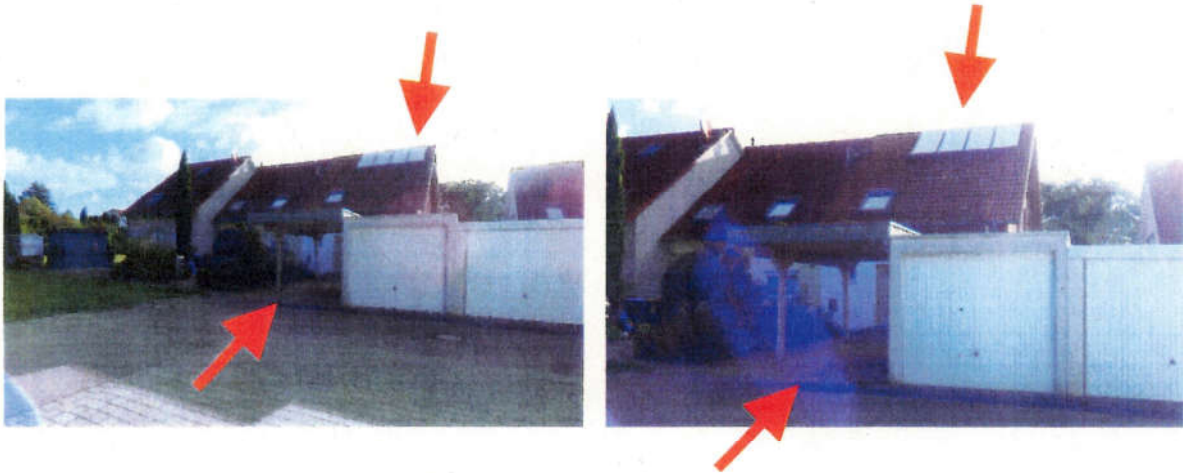


Bild 1: Ansicht aus westlicher Richtung, Haus- und Carportgrundstück (Flst. 3558/23 + /16)

Bild 2:



Bild 3: Stellplatzgrundstück Flst. 3558/12 (ff.)

Bild 4:

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 9

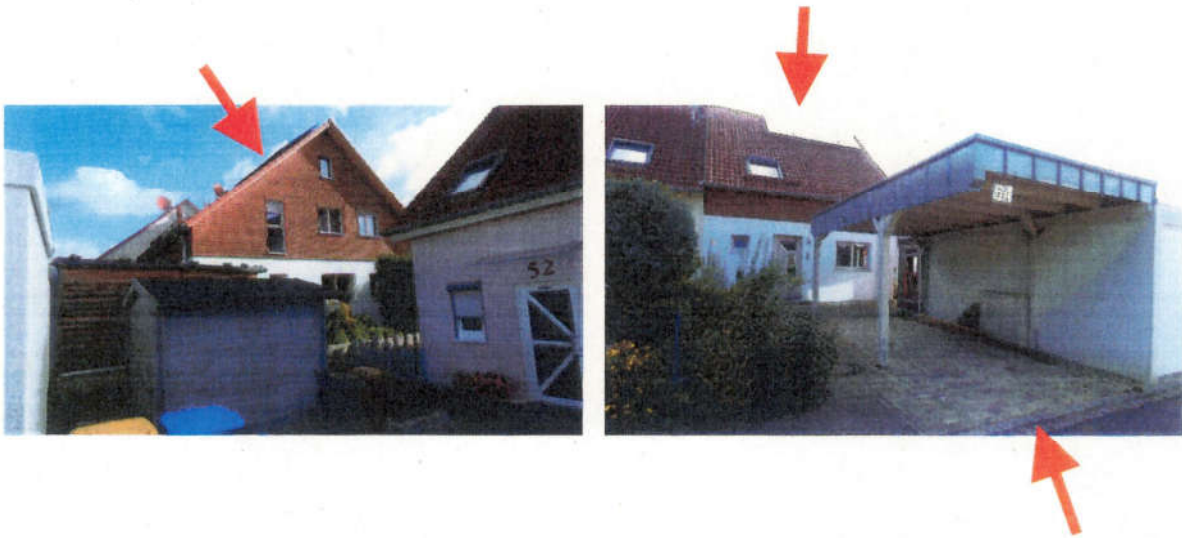


Bild 5: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 6:



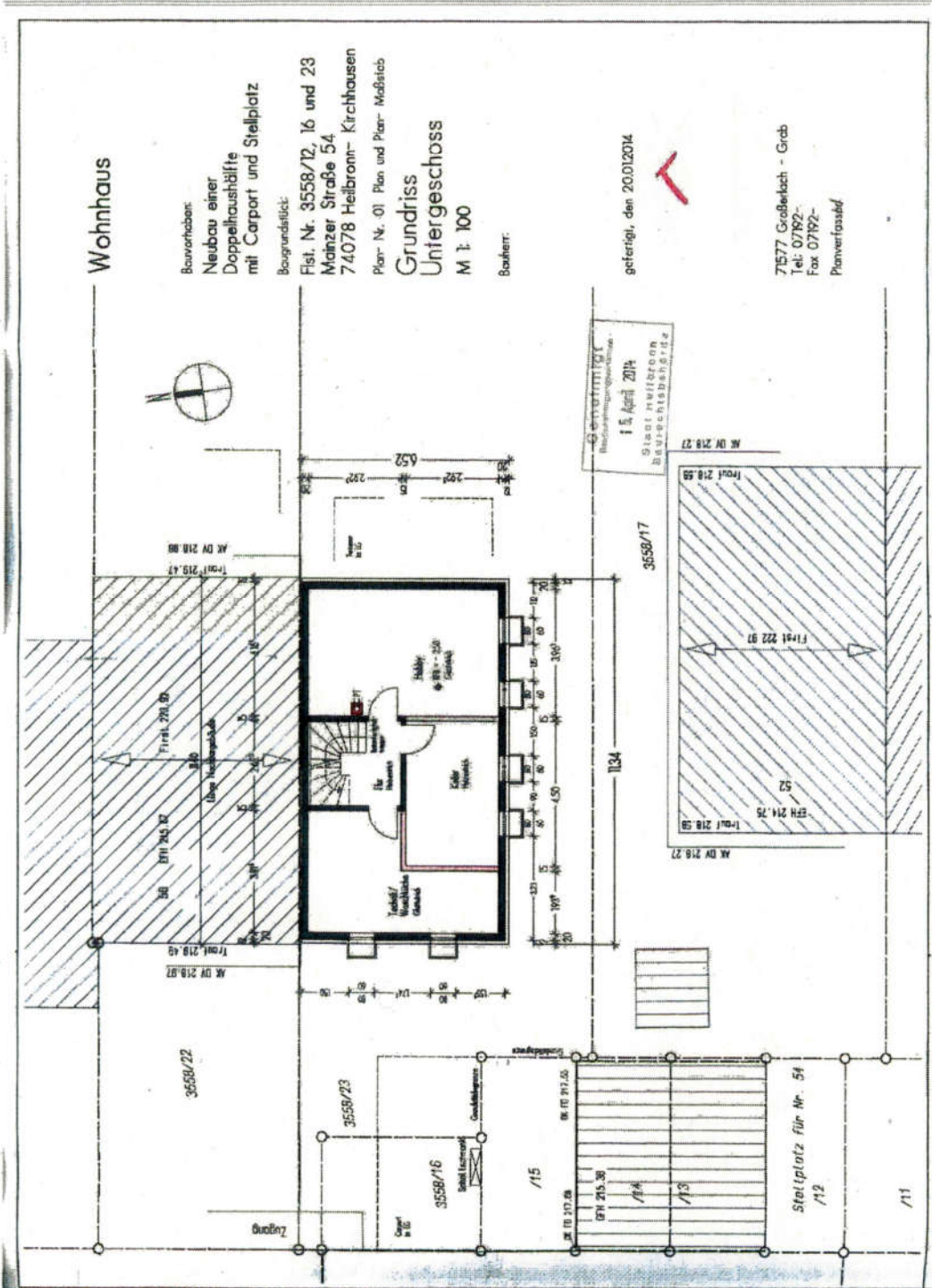
Bild 7:



Bild 8:

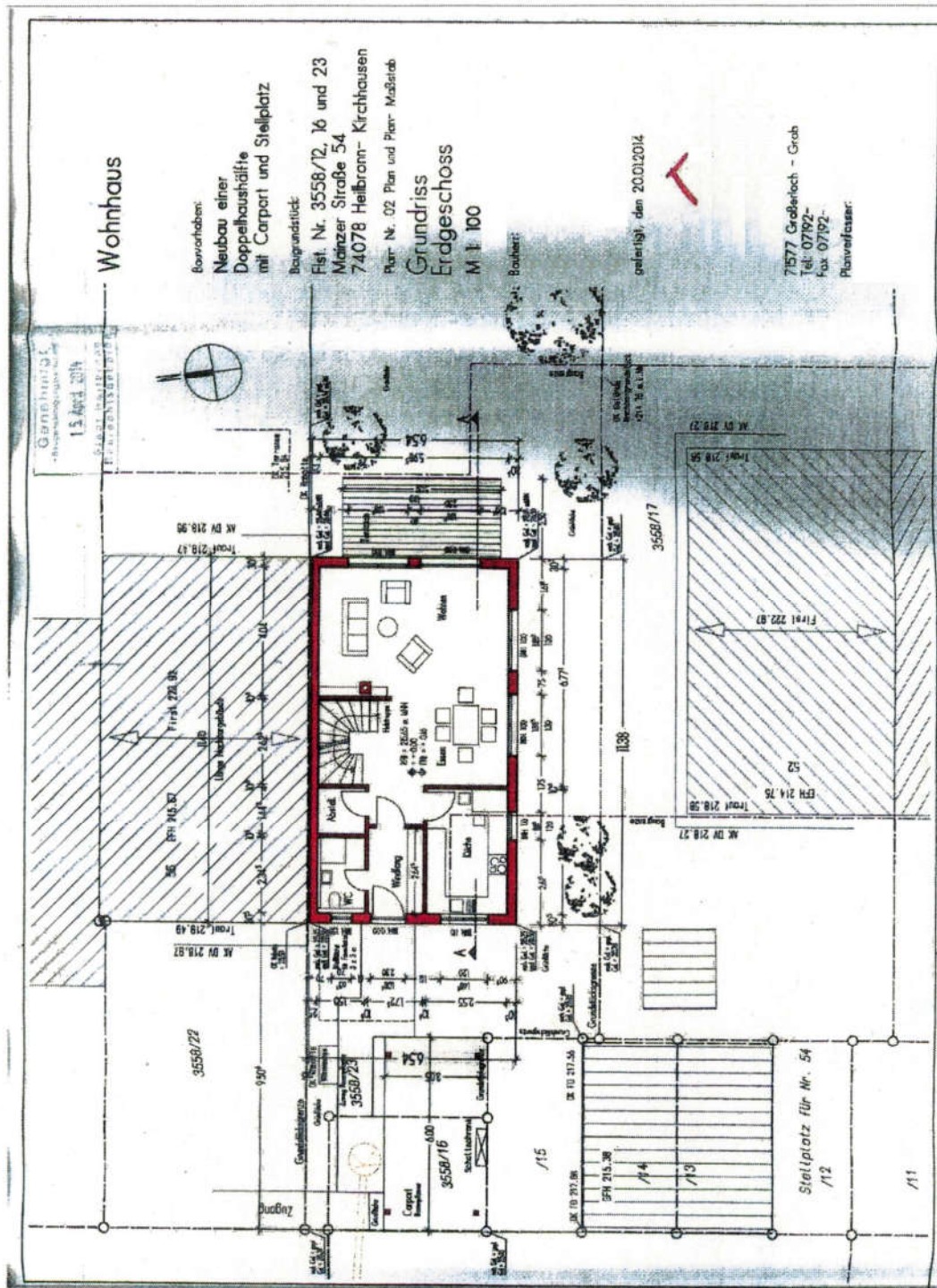
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 5 von 17



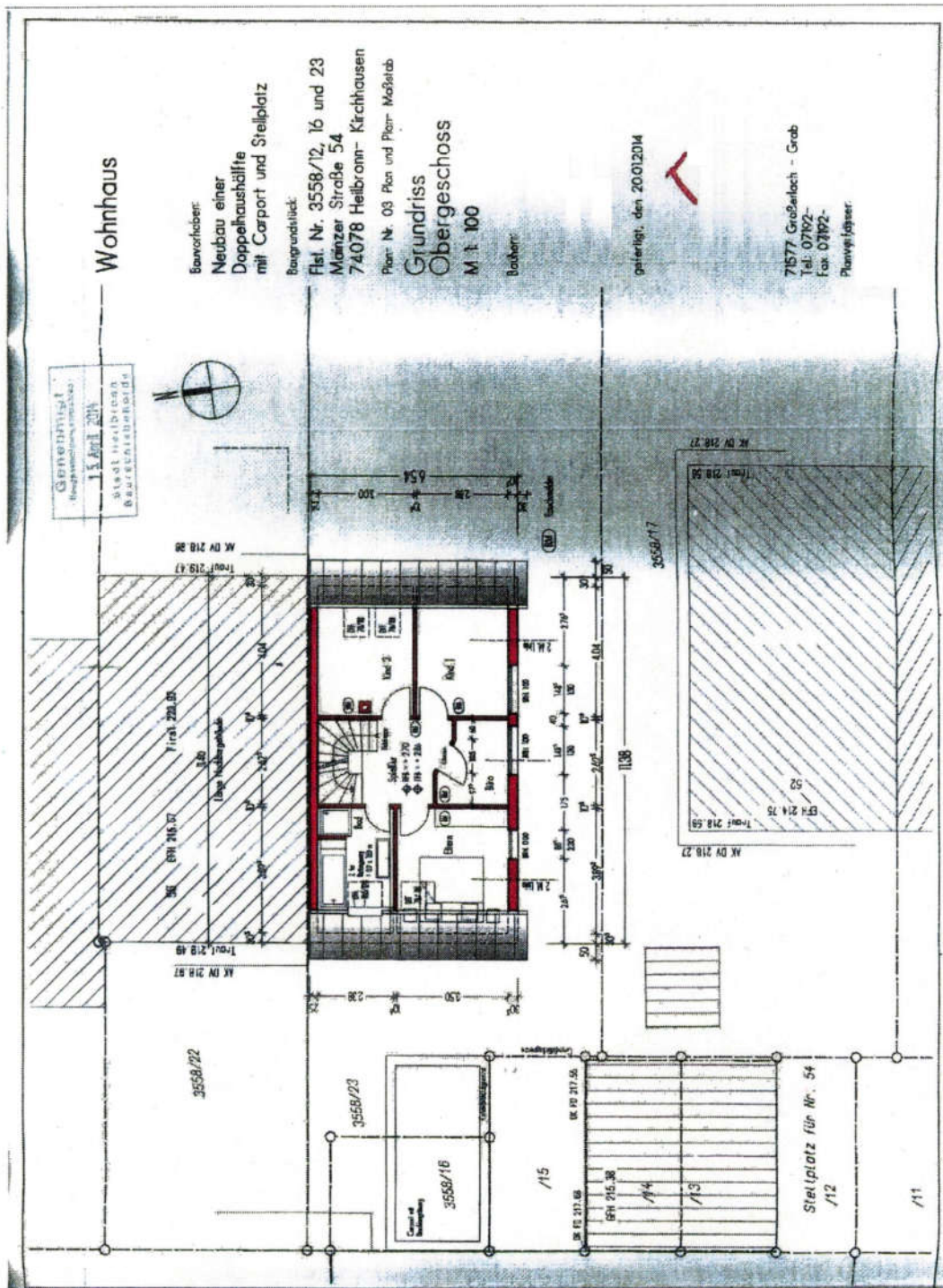
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 6 von 17



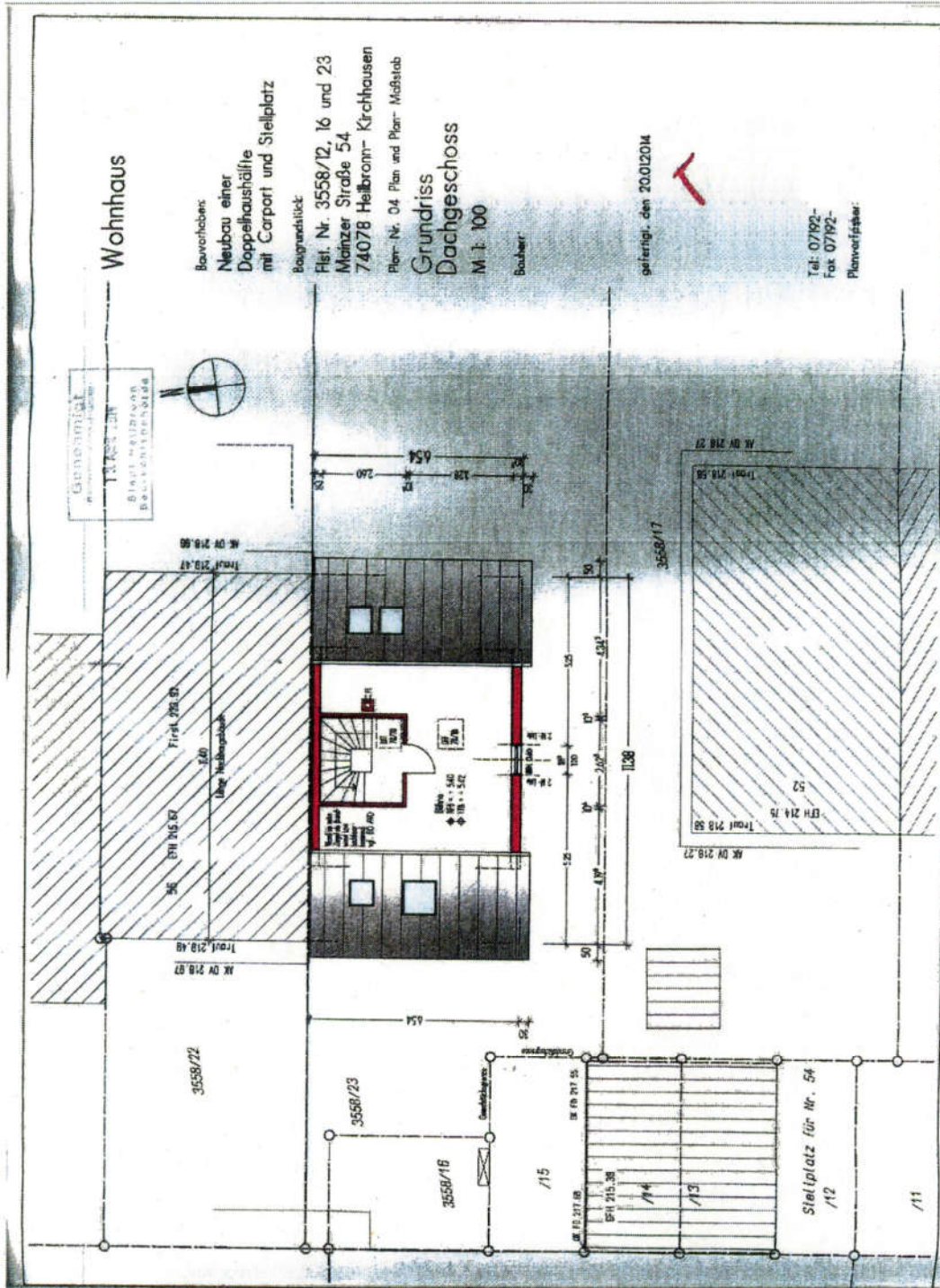
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 7 von 17



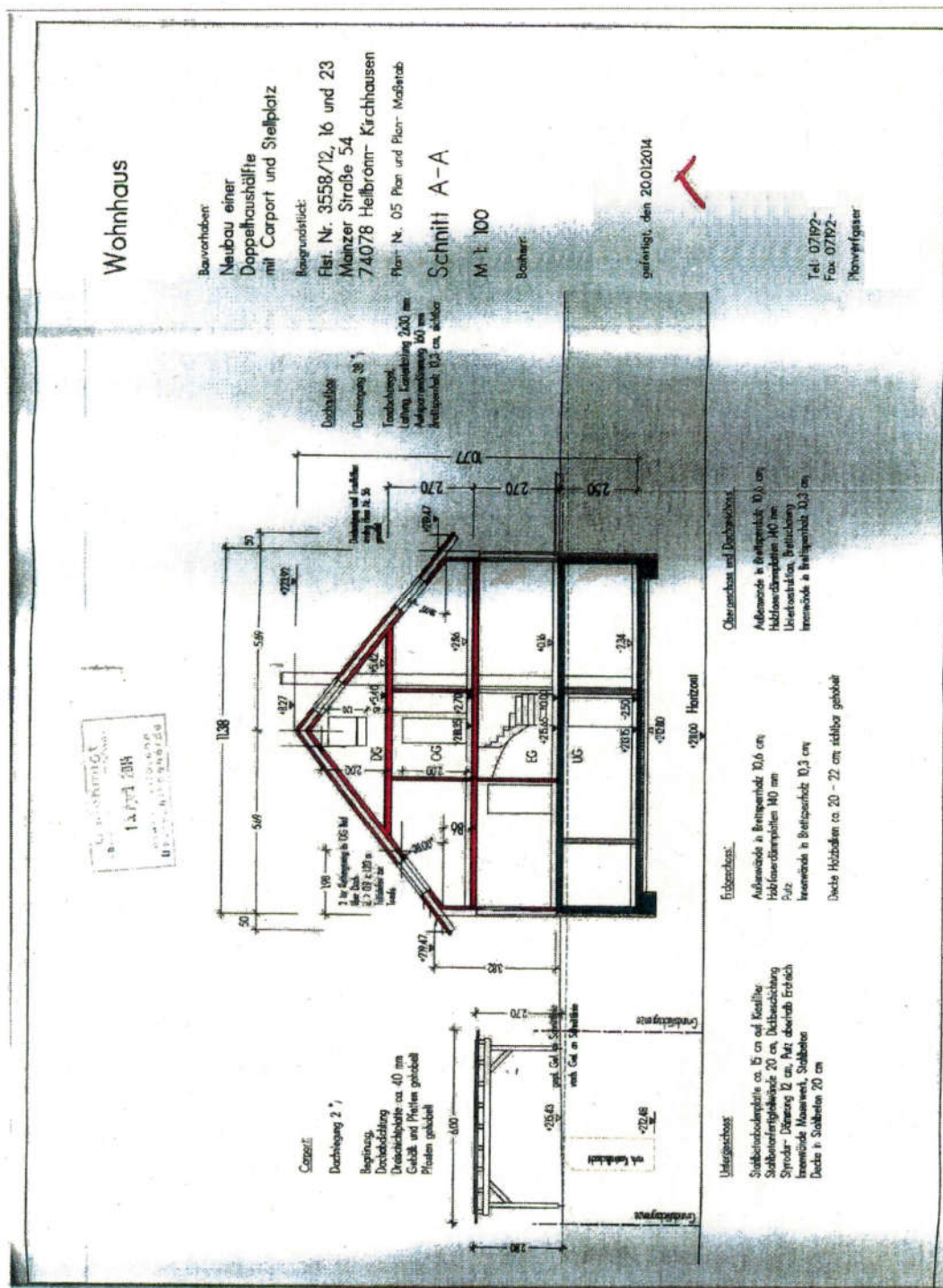
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 8 von 17



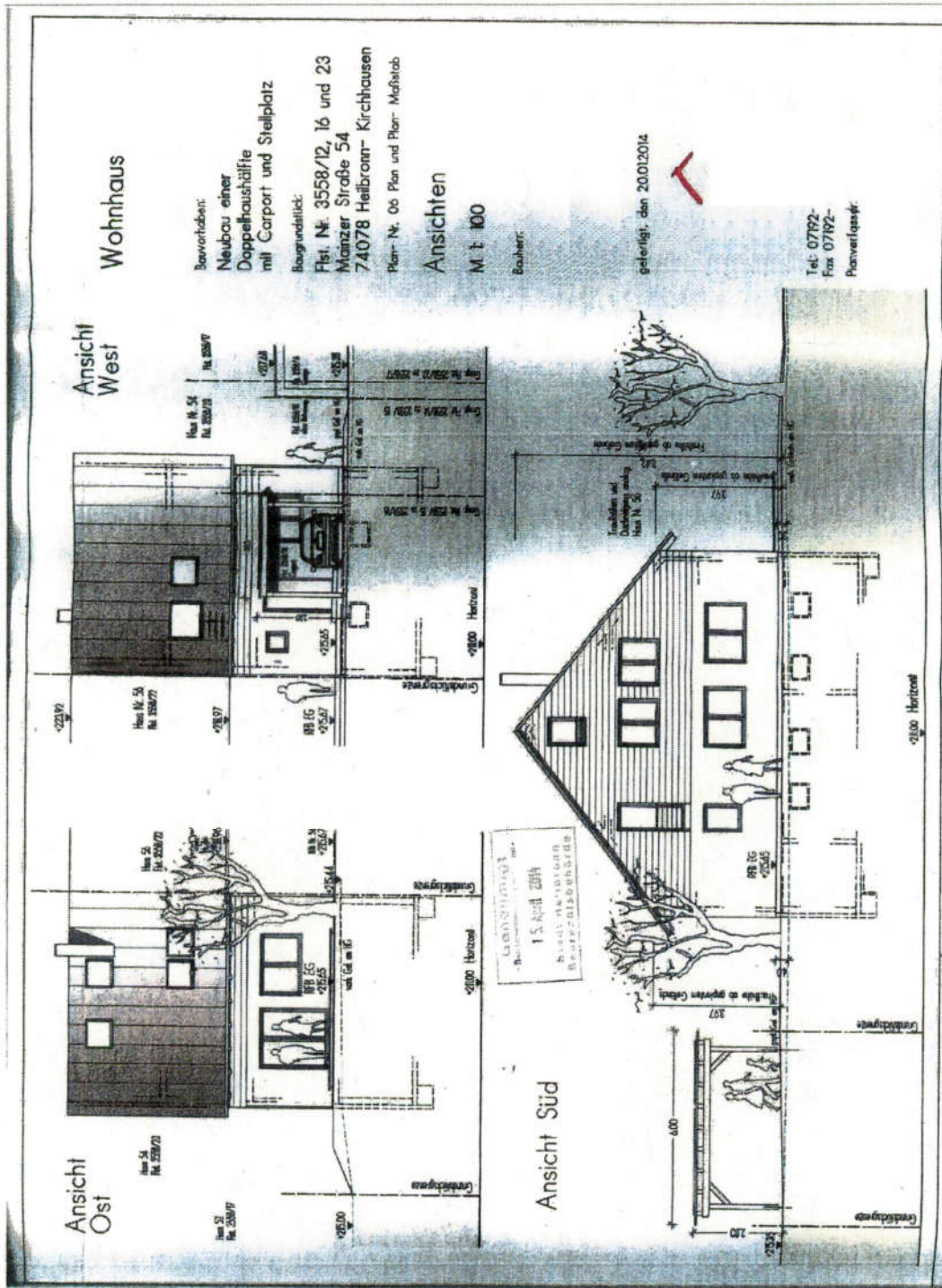
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 9 von 17



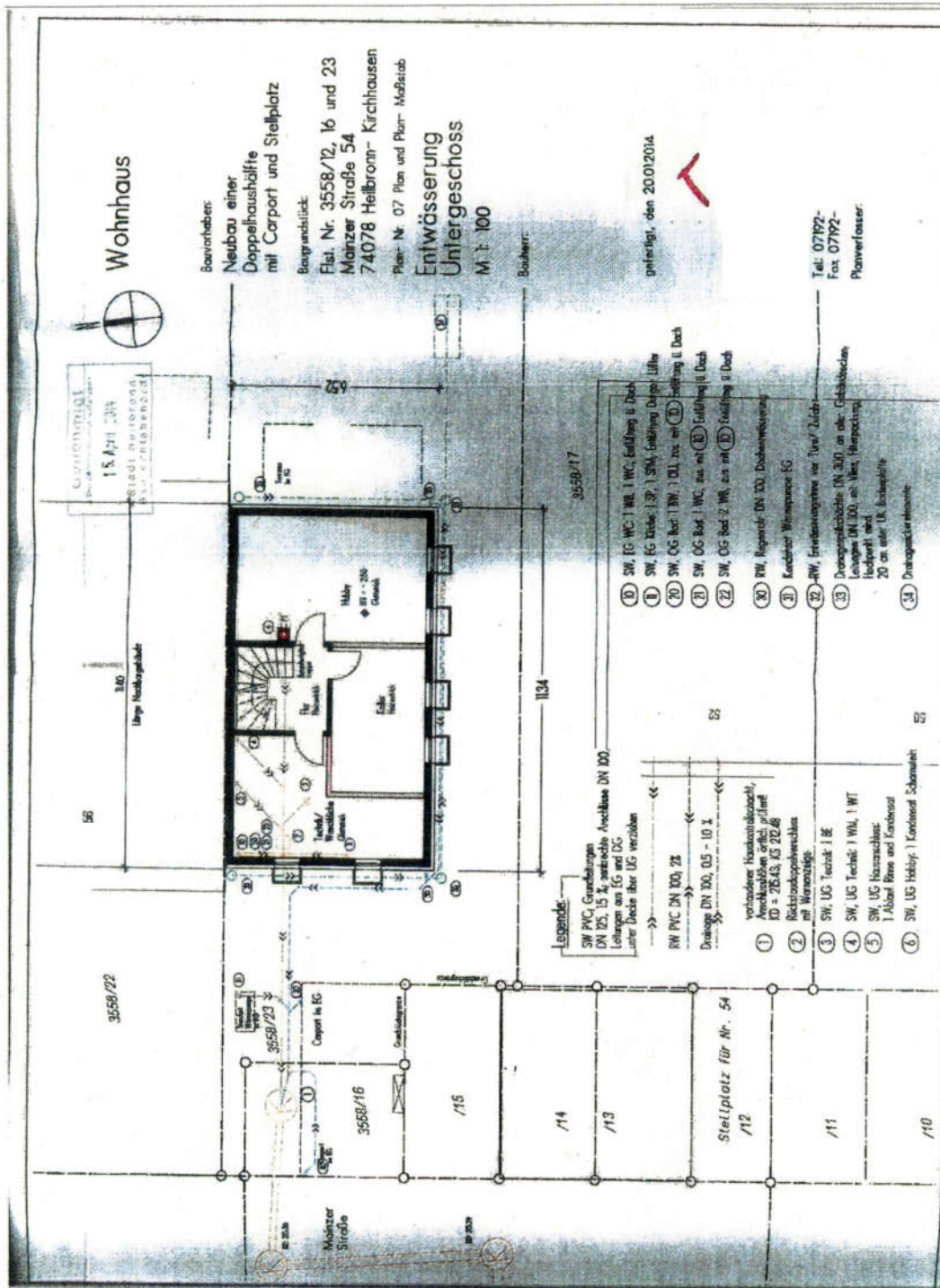
Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 10 von 17



Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 11 von 17



Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 12 von 17

