

WERT Gutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 01.08.2026 Az.:
26-04/aghn-zv/4K52/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
74080 Heilbronn, Mühlstraße 45

Gerichts-Az.: 4 K 52/26

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

08.07.2026

Verkehrs-/Marktwert

472.000 €

rd. 3.497 €/m²



Ansicht Straßenseite aus Nordosten

Zusammenfassung

Eigengenutztes Einfamilienhaus, Baujahr 1927, massiv, voll unterkellert. Untergeschoss als Hanggeschoss, **zwei Wohngeschosse**, Walmdach (zugängliches Dachgeschoss, nicht ausgebaut). **Wohnfl. ca. 135 m²**. 2012 umfangreich modernisiert (u.a. Leitungssysteme, Vollwärmeschutz, dreifachverglaste Fenster), weitere Modernisierungen in letzten Jahren. Im Wesentlichen gehobener Ausstattungsstandard. Öl-Zentralheizung (Brennwertkessel), Herstellungsjahr 2008.

Grundstück ca. 237 m² in Alt-Böckingen, angelegt, leicht hängig. Gute bis mittlere Wohnlage am Ende einer Stichstraße, angrenzend an Treppenanlage (Staffelweg), **keine Zufahrt zum Grundstück möglich**. Glasfaseranschluss auf dem Grundstück, Gasleitung in der Straße.

Etwaiges Zubehör: Einbauküche, Einbau 2012, mittler Standard, gepflegt. Zeitwert ca. 1.500 Euro.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für meine Unterlagen.

Anschrift
WERT Gutachten 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: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

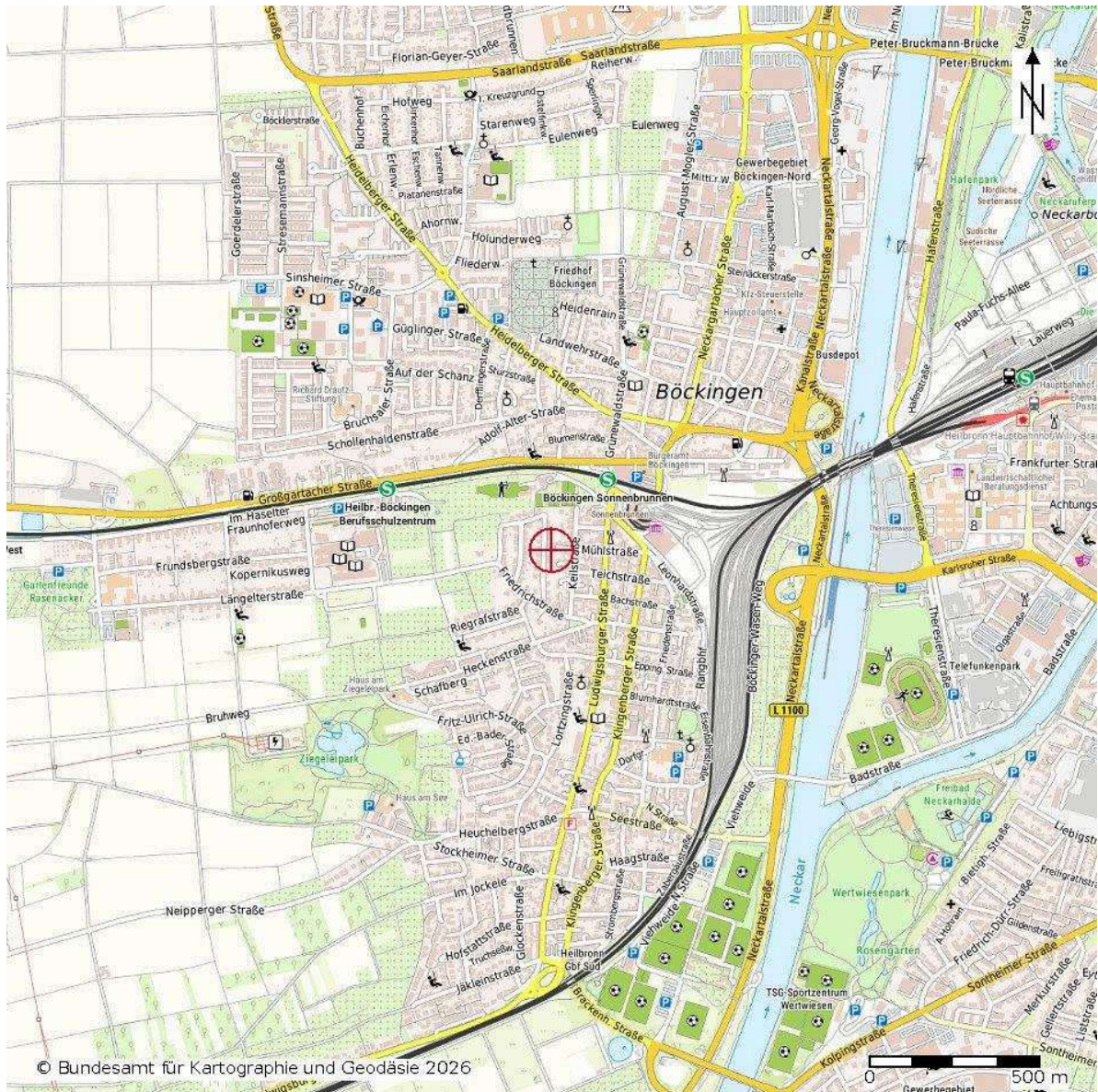
Seite 1 von 6



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

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 6



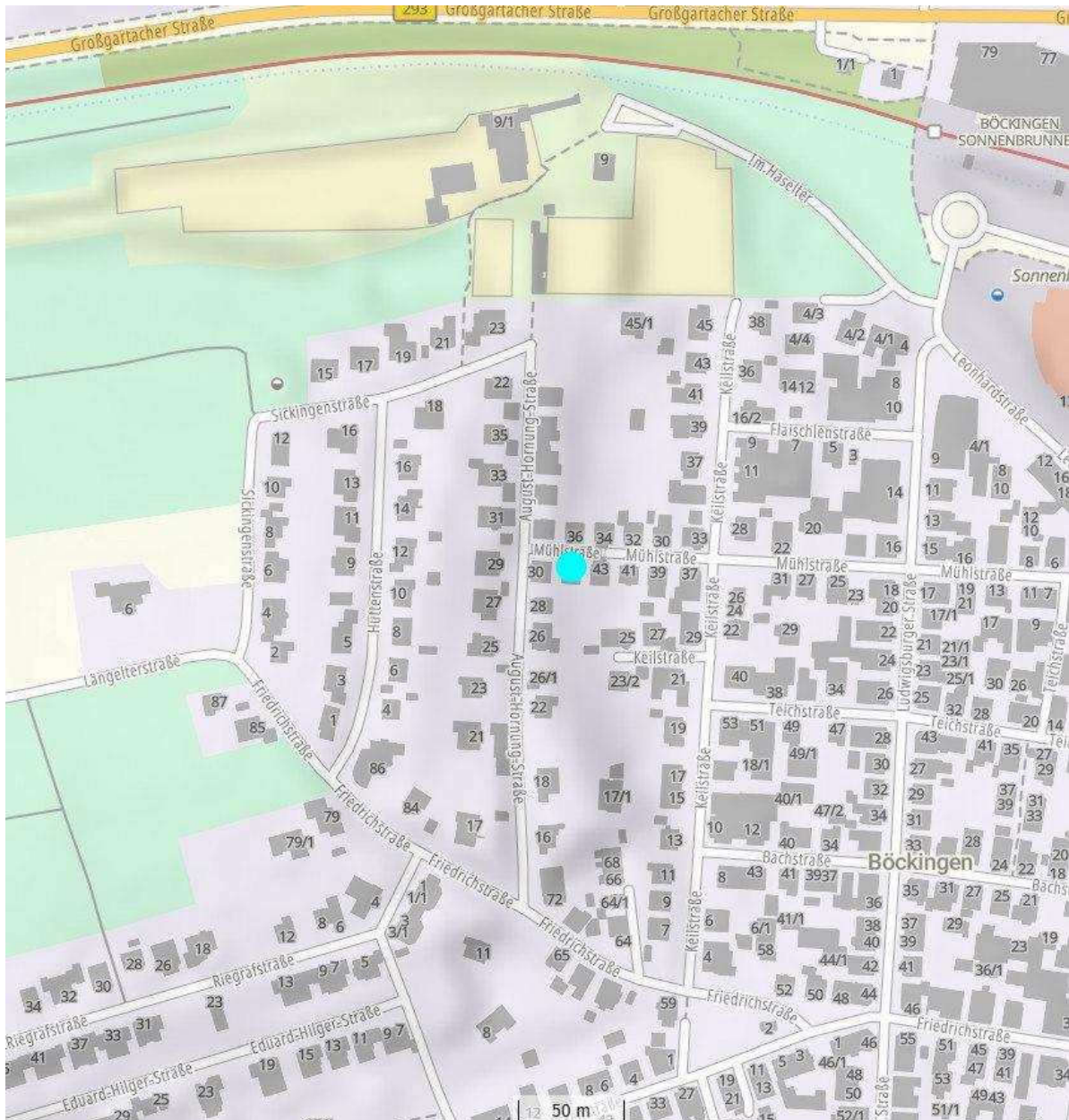
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 6

Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>

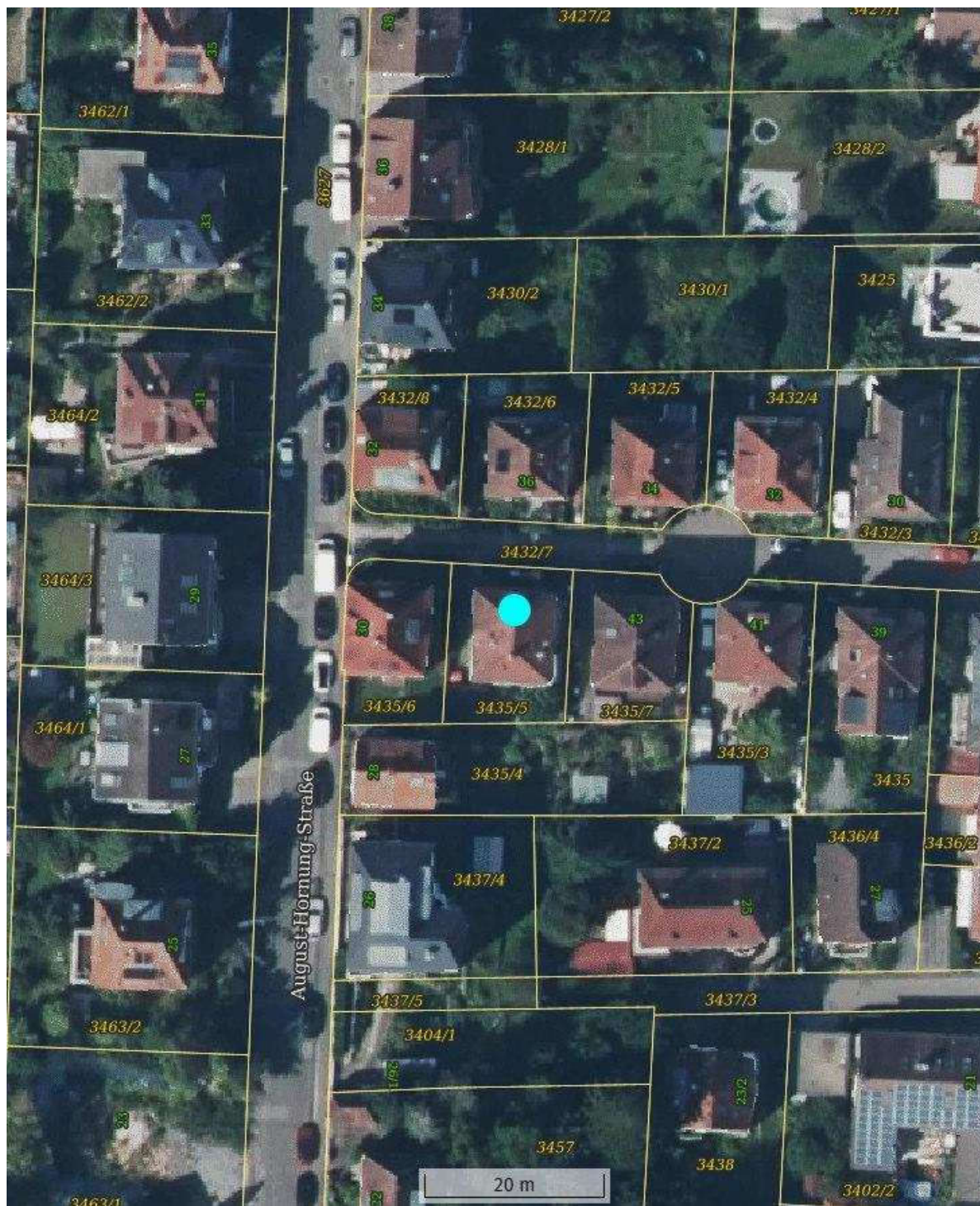
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



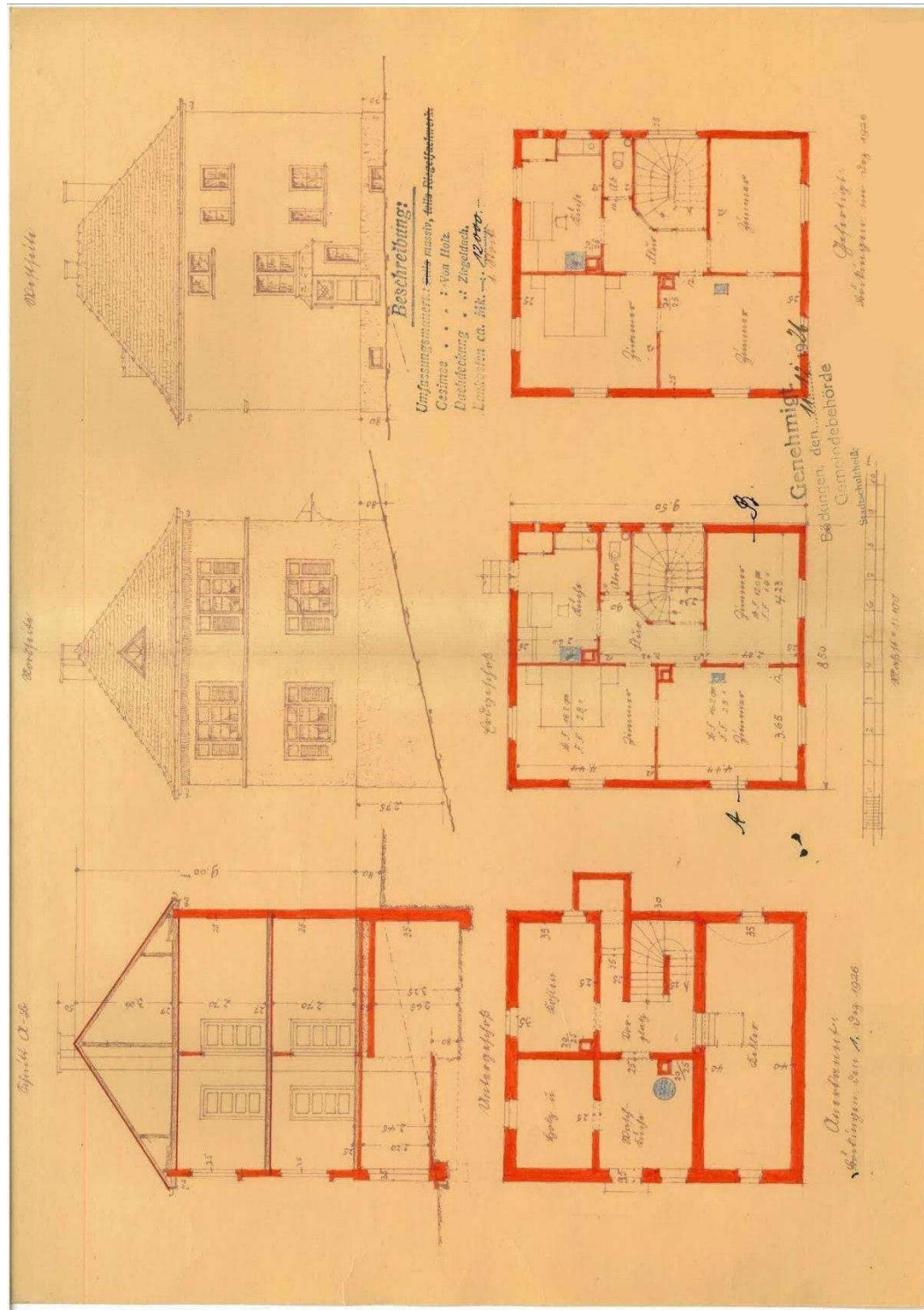
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 3 von 3



Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 5 von 17



Auszug Wohnlagenkarte

Anlage 5: Fotos Ortstermine

Seite 1 von 4



Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.), Blick von August-Hornung-Straße



Bild 2: Blick von August-Hornung-Straße nach Osten



Bild 3: Blick von Treppenanlage nach Osten



Bild 4:

Anlage 5: Fotos Ortstermine

Seite 2 von 4



Bild 5:



Bild 6:



Bild 7:



Bild 8: Staffelweg und Wohnhaus aus Osten

Anlage 5: Fotos Ortstermine

Seite 3 von 4



Bild 9:



Bild 10:



Bild 11: Hauseingang Westeite



Bild 12:

Anlage 5: Fotos Ortstermine

Seite 4 von 4



Bild 13:



Bild 14: Rückseitiger Terrassenvorbau EG-Ebene



Bild 15: Freisitz / Terrasse Rückseite

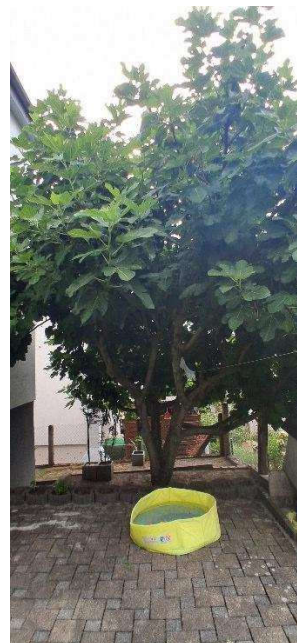


Bild 16: