

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 08.05.2026
Az.: 25-12/agn-zv/4K54/25

GUTACHTEN

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

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
4 K 54/25	17.02.2026

Grundstück

Gemarkung	Flur-stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Böckingen	6888	Gebäude- u. Freifläche, Unland	Ludwigsburger Straße 268, 74080 Heilbronn	1.514

Grundbuch von Böckingen
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungs-recht	Blatt	Verkehrswert in €, rd.	Etwaiges Zubehör, Zeitwert in €
138/1000	Wohnung im OG rechts	5	Abstell-/Keller-raum im Garten-geschoss und Tiefgaragenstell-platz, je Nr. 5	19337, BV-Nr. 1	376.000	Keines.



Zusammenfassung

Leerstehende Neubauwohnung, fast bezugsfertig (Waschbecken im Bad/WC fehlt), Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten. Aufzug. 4 Zimmer, Flur, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon, Loggia, ca. 109,25 m² WF. gehobener Standard. Kellerraum und Stellplatz in Tiefgarage. Mängel am Gemeinschaftseigentum, laufendes Mängel-/Gerichtsverfahren. Einfache bis mittlere Wohnlage, hängiges Grundstück ca. 1.515 m².

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 89 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Papier-Ausfertigungen und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

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

IBAN
BIC



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 49: Feuchte Stelle im UG (Außenwand)

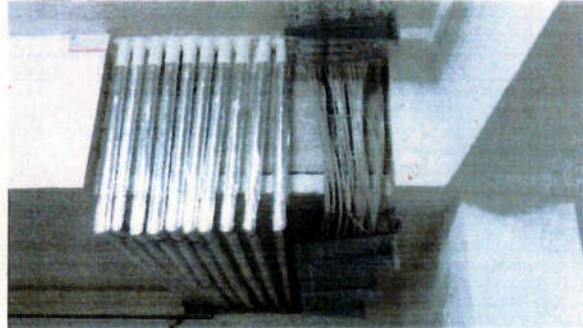


Bild 50: Schlampig verlegte und befestigte Leitungsführung

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 45: Offenliegende Perimeterdämmung



Bild 46: Durchfeuchtete Stützwände



Bild 47:

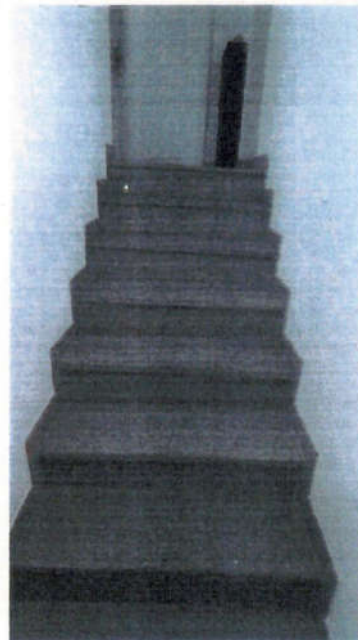


Bild 48: Geschosstreppe ohne Handlauf

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 41:



Bild 42:



Bild 43: Erhebliche Setzungen und Unebenheiten
am Hausweg



Bild 44:

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 37:



Bild 38:



Bild 39:



Bild 40: Vermutete Mängel und Schäden (exemplarisch ff.); Putz- und Platten-schäden an feuchten Stützmauern

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 13:



Bild 14:



Bild 15:



Bild 16: Innenansichten Treppenhaus (ff.)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 9:

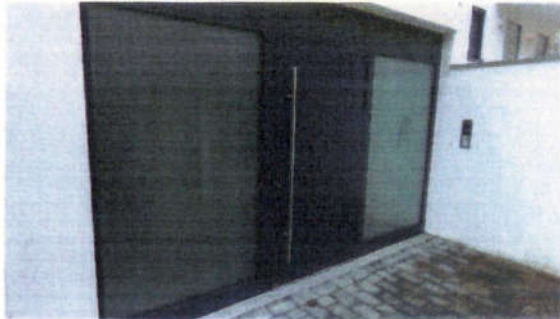


Bild 10:



Bild 11:



Bild 12:

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 5:



Bild 6:



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Ansicht aus Süden

Bild 2: Blick in die Straße nach Osten



Bild 3: Blick in die Straße nach Westen



Bild 4: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)