

44 67/25

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 12.03.2026
Az.: 25-10/aghn-zv/4K67/25

GUTACHTEN

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

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
4 K 67/25	11.12.2025

Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Bad Friedrichshall	2899	Gebäude- und Freifläche	Tübinger Straße 19, 74177 Bad Friedrichshall	534

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt	Verkehrswert in €, rd.	Etwaiges Zubehör, Zeitwert in €
158/1000	Wohnung im OG mit Balkon	4	an dem Abstellraum im UG Nr. 14	71305 BV-Nr. 1	287.000 €	Konnte nicht festgestellt werden.
Verkehrswert nach Risikoabschlag 10% wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Wohnung						



Zusammenfassung

Seit rd. 5 Jahren unbewohnte Wohnung mit 3 Zimmern, Diele, offener Küche, Bad/WC, Gäste-WC; Abstellraum und Balkon, Wohnfl. ca. 85 m², in Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Baujahr ca. 2010. Mietverhältnisse nicht bekannt. Zentralheizung (Gas, Brennwert), Energieeffizienzklasse B. Mittlerer, baujahresentsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Mängel/Schäden nicht bekannt. Werthaltige Wohnlage am Rande des Wohngebiets „Eichäcker“.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 62 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.:

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 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht aus Südwesten



Bild 2: Wendeplatte südlich des Grundstücks



Bild 3: Ansicht aus Süden



Bild 4: Blick in die Straße nach Westen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 6:



Bild 7:

Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9:

Bild 10:



Bild 11:



Bild 12: Innenansichten (ff.)