

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück Gemarkung Langenbeutingen, Flurstück Nr.292

Hohenloher Str. 129, 74243 Langenbrettach  
Doppelwohnhaus, Doppelgarage, Scheunengebäude

Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 4 K 55/25

**Achtung: Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

Doppelwohnhaus: augenscheinlich leerstehendes Doppelwohnhaus; Baujahr unbekannt; bereits 1834 katastermäßig erfasst; Doppelhaus rechts: ca. 52,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG) + ca. 51,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche (OG) + ca. 32,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DG); EG: Vorplatz, WC, Küche, 2 Zimmer, Wintergarten; OG: Vorplatz, WC, 3 Zimmer, Bad, Balkon; DG: Aufteilung unbekannt; Doppelhaus links: ca. 45,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG) + ca. 45,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche (OG) + ca. 37,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DG); EG: Vorplatz, WC, Küche, 2 Zimmer; OG: Vorplatz, WC, 2 Zimmer, Bad (OG); DG: Aufteilung unbekannt; Scheunengebäude: Baujahr unbekannt; bereits 1834 katastermäßig erfasst; ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche (geschätzt); Doppelgarage: Baujahr ca. 1985; ca. 47,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche; Instandsetzungs-/ Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag: 02. Februar 2026**

**Verkehrswert (Marktwert) 291.000,00 €**



Blick auf das zu bewertende Doppelwohnhaus nebst Garage und Scheunengebäude von Osten.



Südostansicht der Bewertungsobjekte. Diese liegen direkt an der K 2129.



An der Fassade des Doppelwohnhauses sind neben Farb- und Putzabplatzungen auch vereinzelt Rissbildungen sichtbar.



Der Schornsteinkopf bedarf einer Sanierung bzw. Erneuerung.



Rückansicht des Doppelwohnhauses von Westen.



An dem angebauten Wintergarten mit Balkon sind deutliche Feuchtigkeitsspuren sichtbar.



Blick auf die Doppelgarage nebst Verbindungsbau von Süden.



Sicht auf die Doppelgarage mit Schuppengebäude und Verbindungsbau von Osten. Die Tore der Garagen fehlen.



Blick auf das Schuppengebäude nebst Scheune von Südwesten. An der Fassade des Scheunengebäudes sind teilweise Putzabplatzungen, im unteren südlichen Fassadenbereich ist Feuchtigkeit sichtbar. Auf der südlichen Gebäudeseite fehlt ein Teil der Ausmauerung.



Ansicht des Doppelwohnhauses von Nordosten. Die gelben Pfeile zeigen auf die jeweiligen Hausgänge.



Im Zuge der Erneuerung der Fenster wurde das Mauerwerk beschädigt. Ferner ist ein größerer Riss sichtbar.



Blick auf die Bewertungsobjekte von Nordosten.

