

# Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-268)  
 REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS'  
 ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN  
 GRUNDSTÜCKEN – MIETEN UND PACHTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

## GUTACHTEN

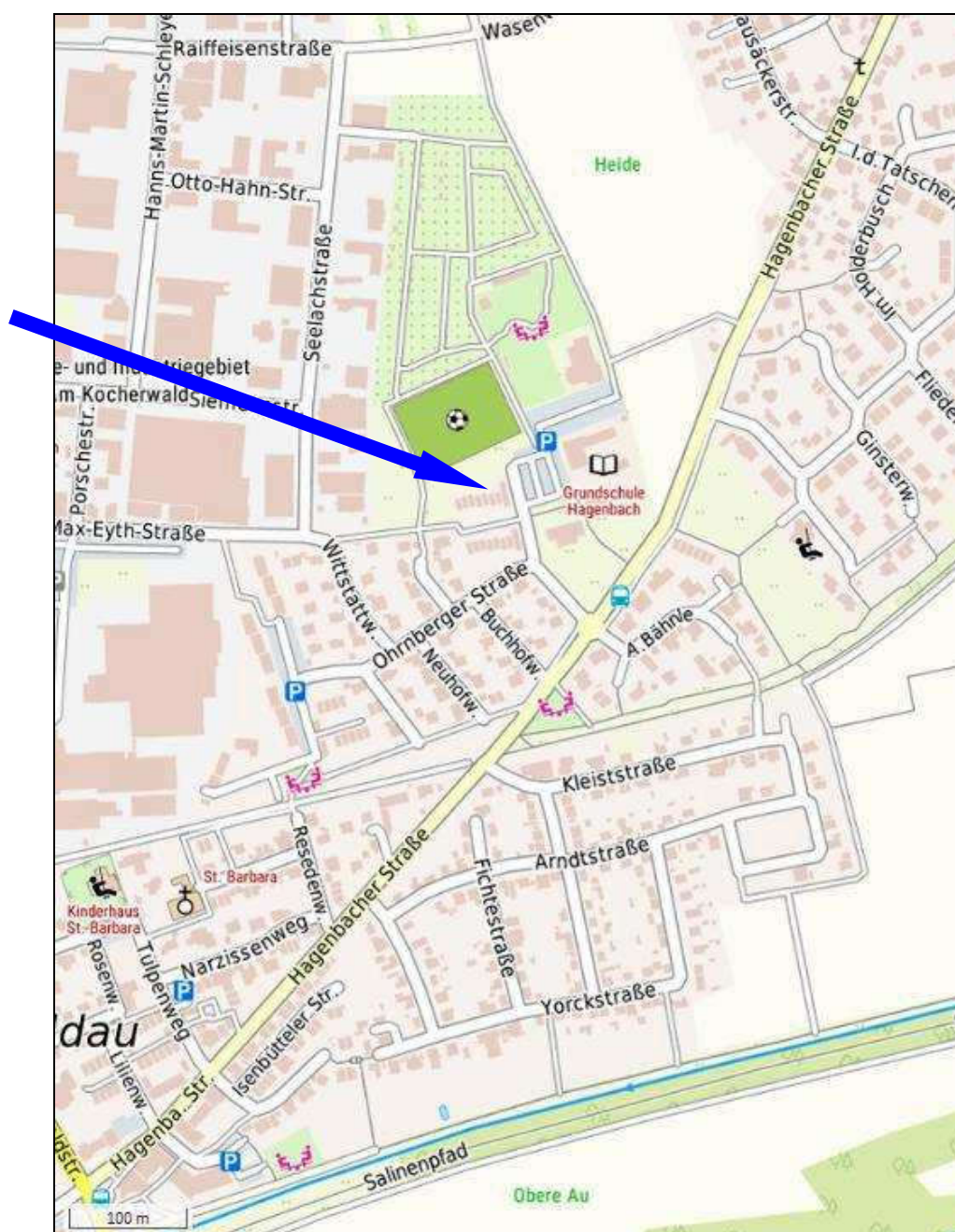
Gutachten - Nr.: VW2256-26 / Aktenzeichen 4 K 116/25 AG Heilbronn

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

- a) eines mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks,  
 Flurstück Nr. 2264/5, Gemarkung Friedrichshall,  
 Ohrnberger Straße 12 in 74177 Bad Friedrichshall sowie
- b) 1/7 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Flst. Nr. 2264 und
- c) Flurstück Nr. 2264/12, Ohrnberger Straße (Garagengrundstück)



|                                                                  |                         |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 18.02.2026 gesamt:</b> | <b><u>316.000 €</u></b> |
| a) Verkehrswert Flurstück Nr. 2264/5 (Hausgrundstück)            | <b>293.000 €</b>        |
| b) Verkehrswert Flurstück Nr. 2264 (Verkehrsfläche)              | <b>1.000 €</b>          |
| c) Verkehrswert Flurstück Nr. 2264/12 (Garagengrundstück)        | <b>22.000 €</b>         |

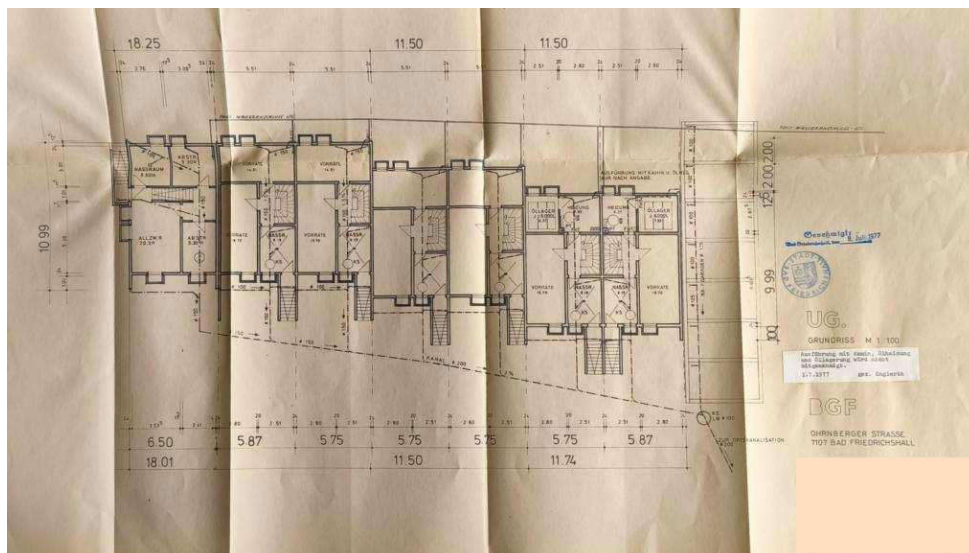
**Auszug aus dem Stadtplan von Bad Friedrichshall**

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

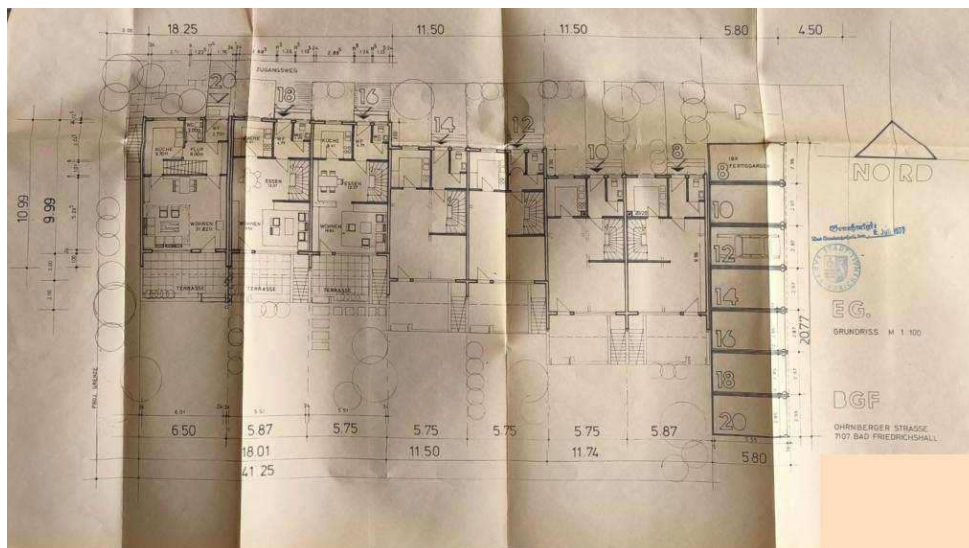
**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

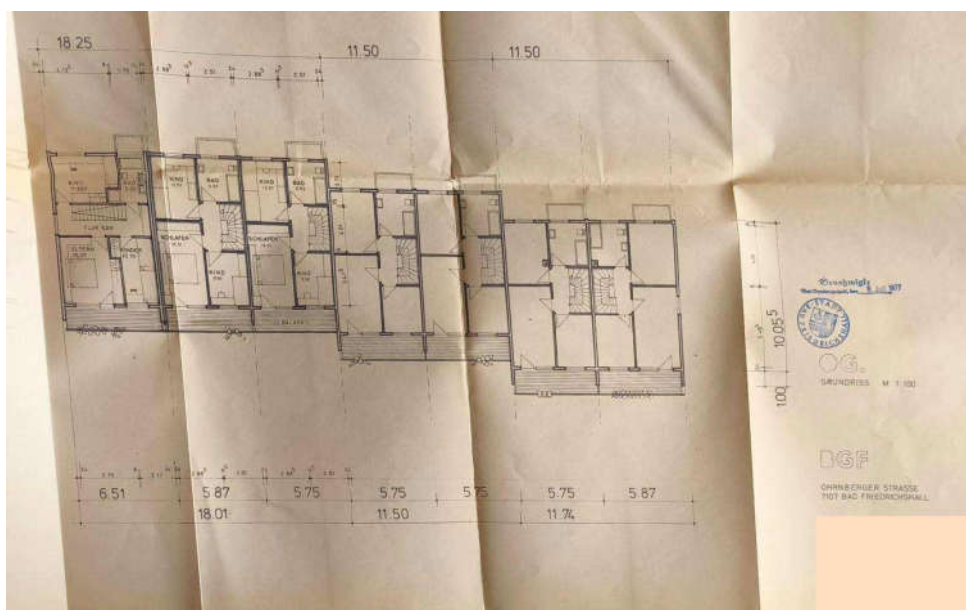
## Grundrisse



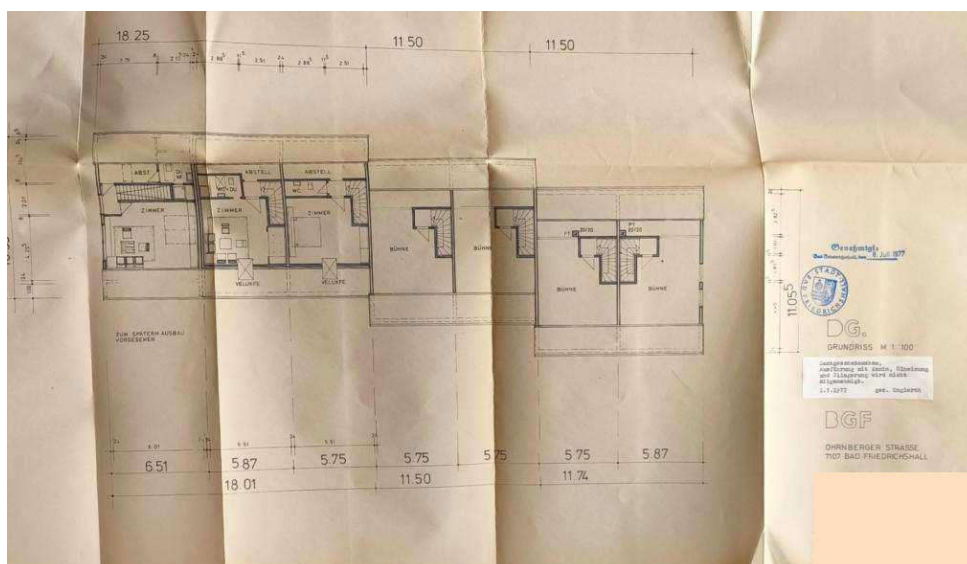
Grundriss Untergeschoss (aus Bauakte)



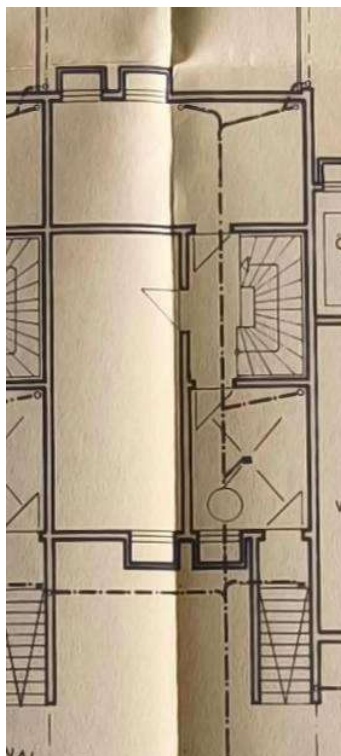
Grundriss Erdgeschoss (aus Bauakte)



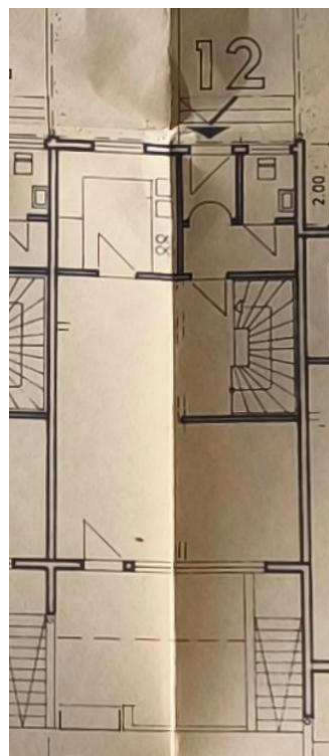
Grundriss Obergeschoss (aus Bauakte)



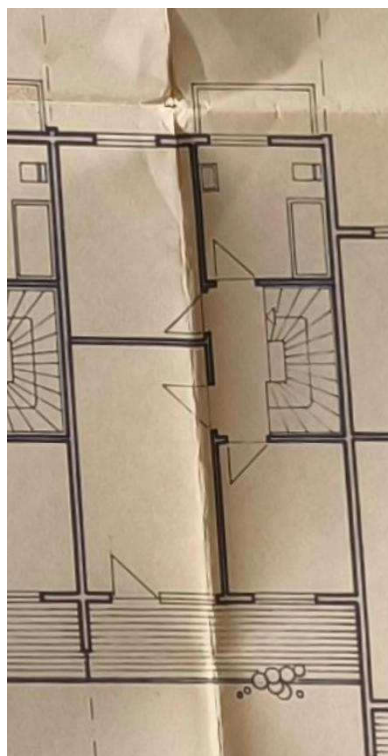
Grundriss Dachgeschoss (aus Bauakte)

**Grundrisse des Haus Nr. 12 (Ausschnitt):**

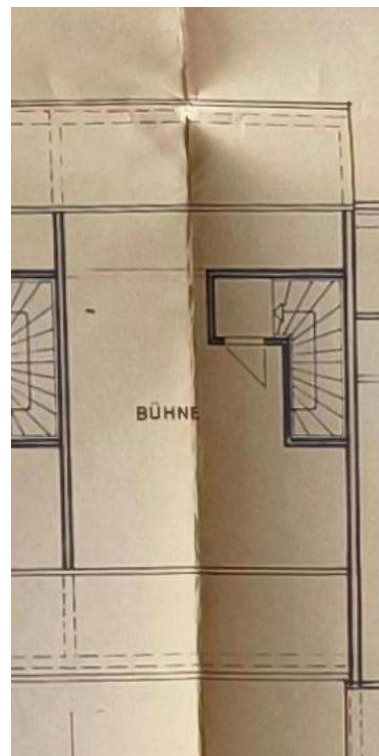
UG



EG



OG



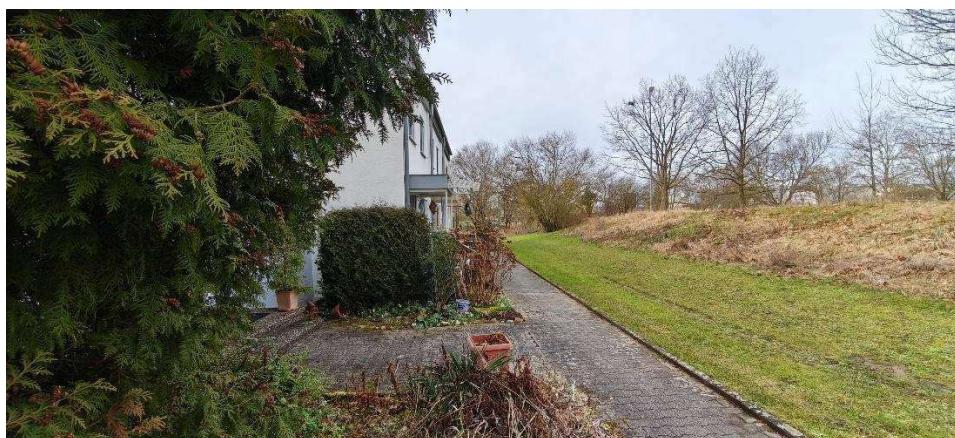
DG

## Fotodokumentation, Foto 1 bis 10

### 1. Gebäudeansicht von Norden (Hauseingang)



### 2. Zuwegung Fußweg auf der Nordseite (Flurstück Nr. 2264)



### 3. Gebäudeansicht von Süden (Garten)



### 4. Gebäudegruppe, Ansicht von der Südwestseite



## 5. Gebäudegruppe, Ansicht von der Nordseite



## 6. Gebäudegruppe, Ansicht von der Südostseite (Straße)



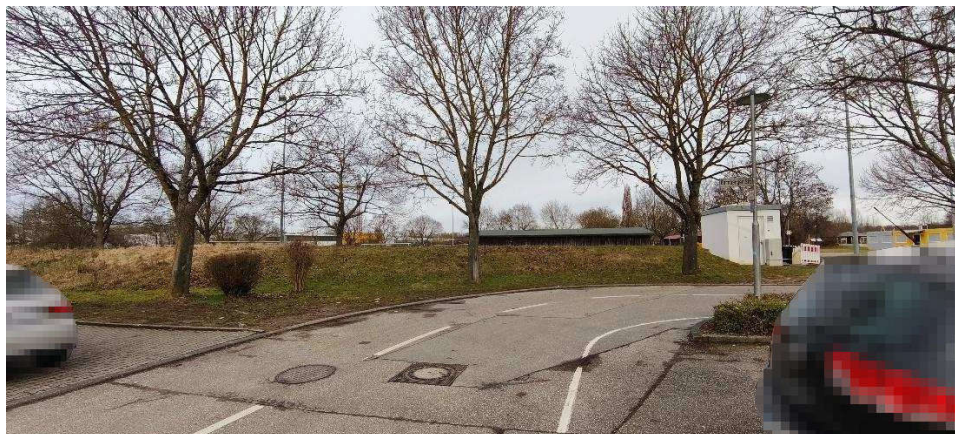
## 7. Pkw-Garage (Flurstück Nr. 2264/12)



## 8. Zufahrtsweg Flurstück Nr. 729/1



9. Umgebungsbebauung, Ohrnberger Straße Blick Richtung Norden  
(Sportgelände)



10. Umgebungsbebauung, Ohrnberger Straße Blick Richtung Osten  
(Parkplatz/Grundschule)

