



RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 51/25

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 06.02.2026 -
des 12,2300/1000 ME-Anteils am Grundstück Fl.Nr. 1855 u.a., Gemarkung Bad Brückenau,
Berliner Platz 2, 4, 6, 8, 10 in 97769 Bad Brückenau
1-Zimmer-Eigentumswohnung



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

12,2300/1000 Miteigentumsanteils an dem vereinigten Grundstück der Gemarkung Bad Brückenau, bestehend aus Fl.Nr. 1832/14, Nähe Berliner Platz, 97769 Bad Brückenau; Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche zu 0,0101 ha, Fl.Nr. 1854/1, Berliner Platz, 97769 Bad Brückenau; Verkehrsfläche zu 0,0513 ha, Fl.Nr. 1854/3, Berliner Platz 2, 97769 Bad Brückenau; Gebäude- und Freifläche zu 0,0702 ha, Fl.Nr. 1855, Berliner Platz 4, 6, 8, 10, 97769 Bad Brückenau; Ödland, Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche zu 0,2239 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Wohngebäude Berliner Platz 10 im 2. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 40

1-Zi.-Eigentumswgh., gelegen im 2. OG des Mehrfamilien-Reihenendhauses Berliner Platz 10 (insg. 12 Wohneinheiten); Bauwerk Berliner Platz 10 ist als viergeschossiges, unterkellertes, massives Mehrfamilien-Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Satteldach zu beschreiben; Bj. um 1964 errichtet, um 2021 umfangreich saniert

Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter/Pächter:	Wohnung vermietet (siehe Mietvertrag)
Hausverwaltung:	Protect & Care Real Estate GmbH, Hans-Thoma-Str. 98, 68163 Mannheim
Maschinen/Betriebseinrichtung:	keine
Beschränkungen/Besonderheiten:	--
Küche/Zubehör:	Zeitwert der Kucheneinbauten, geschätzt rd. 1.500,- EUR
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Stichtag:	06.02.2026
Ertragswert:	90.000,- EUR
Vergleichswert:	114.000,- EUR
Verkehrswert:	114.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Berliner Platz 2, 4, 6, 8, 10 der Gemarkung Bad Brückenau als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB. Weiterhin ist anzumerken, dass eine Einstufung als Sanierungsgebiet nicht gegeben ist.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das aus den Flurstücken Nr. 1855, Nr. 1854/3, Nr. 1832/14 und Nr. 1854/1 der Gemarkung Bad Brückenau bestehende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks fällt von Süden in Richtung Norden etwas ab.

Abmessungen Fl.Nr. 1855

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 58 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 40 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 60 m

Abmessungen Fl.Nr. 1854/3

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 24 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 28 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 25 m

Abmessungen Fl.Nr. 1854/1

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 60 m
Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 30 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 6 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 90 m

Abmessungen Fl.Nr. 1832/14

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 10 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 10 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Grundstückseigentümer bzw. der Beteiligten wurden keine Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) o.ä. erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Orts-termin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Weiterhin ist anzuführen, dass sich das Grundstück in einem wassersensiblen Gebiet befindet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z.B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden

Immissionen

Das Grundstück befindet sich in einem älteren Wohngebiet, im südlichen Stadtbereich von Bad Brückenau, circa einen Kilometer Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums. Das mit fünf Mehrfamilienhäusern (Berliner Platz 2, 4, 6, 8, 10) bebaute Grundstück liegt südlich der Bahnhofstraße. Die als Gebieterschließungsstraße fungierende Düssel-dorfer Straße verläuft rund 35 m Luftlinie nordöstlich des Wohnhauses Berliner Platz 10. Die Hammelburger Straße, zugleich Staatsstraße St 2790, befindet sich rund 130 m Luftlinie westlich des Bewertungsobjekts. Die Verkehrsimmissionsbelastung (Fahrzeuglärm/-abgase) ist für die nach Süd-Westen ausgerichtete Eigentums-wohnung SE-Nr. 40 insgesamt betrachtet als gering bis mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gastronomieanwesen etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Grundstück gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten von angrenzenden Verkehrsflächen. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Beim Bewertungsobjekt SE-Nr. 40 handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen auf der 2. Obergeschossetage des Mehrfamiliengebäudes Berliner Platz 10, das über zwölf Wohneinheiten verfügt und Teil der Wohnanlage Berliner Platz 2, 4, 6, 8 und 10 ist. Das Bewertungsobjekt – Eigentumswohnung SE-Nr. 40 – ist zum Wertermittlungstichtag vermietet

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bewertungsobjekt SE-Nr. 40 handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen auf der 2. Obergeschossetage des Wohngebäudes Berliner Platz 10, das über zwölf Wohneinheiten verfügt. Die auf dem Grundstück bestehende Wohnanlage mit insgesamt 44 Wohneinheiten besteht aus den fünf in Reihenbebauung errichteten Mehrfamilienhäusern Berliner Platz 2, 4, 6, 8, 10. Das Mehrfamiliengebäude Berliner Platz 10 ist als viergeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Mehrfamilien-Reihenendhaus mit unausgebautem Satteldach zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1964 errichtet und um 2021 umfangreich saniert.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses Berliner Platz 10 befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Die zu bewertende Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 40, weist einen Flur, ein innen liegendes Badezimmer sowie ein Wohn- und Schlafzimmer mit Küchennische auf. Die Wohnung ist als abgeschlossene Wohneinheit im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Der Wohnung ist der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichnete Kellerraum zugeordnet. Im Kellergeschoss befinden sich darüber hinaus diverse Gemeinschaftsräume (Heizung etc.). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivbauweise
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppe/n:	Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine o.ä.
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung; Balkone

Ausbau – Bewertungsobjekt (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	Putzfassade auf Außendämmung (Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz), Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat- bzw. Vinylbelag (bzw. Designboden) und Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag
Deckenverkleidung:	vorherrschend verputzt/gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	verglaste Haustüranlage mit Seitenteil und integrierter Klingel- und Briefkastenanlage; innen Holztüren mit Holzzargen (tlw. mit Glasausschnitt)
Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (3-fach)
Heizung:	Gas-Zentralheizung, wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	Badezimmer verfügt über Waschbecken, Dusche und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; Sprechanlage mit Türöffner

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung keine nennenswerten Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumanordnung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Zustand der Wohnung als gepflegt zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt weist insgesamt betrachtet einen guten Wohnwert auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wegefläche, Geländegestaltung: Die Weg- und Kfz-Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster bzw. asphaltierten Flächen befestigt. Die Freifläche weist zudem Rasenflächen, vereinzelt Pflanzbestand (Büsche etc.), Ziergartenpflanzen und einen Schuppen auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Eigentumswohnung SE-Nr. 40****Ergebnis der Ertragswertermittlung** **90.000,- EUR****Ergebnis der Vergleichswertermittlung** **114.000,- EUR****Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt – 1-Zimmer-Eigentumswohnung, SE-Nr. 40 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt auf Grund ihrer Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit über einen guten Wohnwert. Als positive Faktoren des Objekts sind der gepflegte Zustand und die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen anzuführen. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung SE-Nr. 40 leitet sich aus dem ermittelten Vergleichswert ab. Demnach ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung SE-Nr. 40 zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 ein Verkehrswert in Höhe von geschätzt rd. 114.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Eigentumswohnung SE-Nr. 40

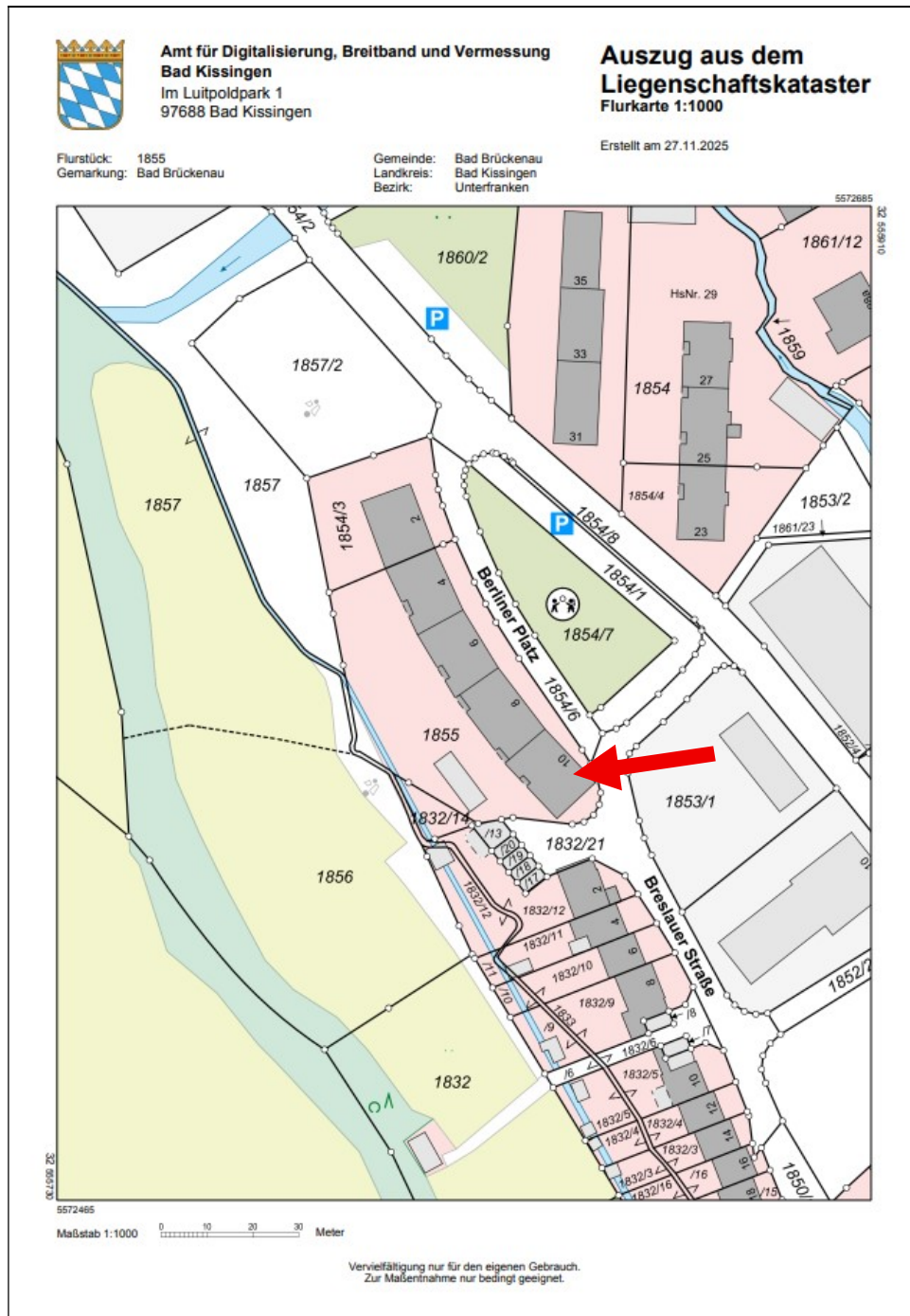
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) des Amtsgerichts Bad Kissingen von Bad Brückenau Blatt 7840 eingetragenen 12,2300/1000 Miteigentumsanteils an dem vereinigten Grundstück der Gemarkung Bad Brückenau, bestehend aus Fl.Nr. 1832/14, Nähe Berliner Platz, 97769 Bad Brückenau; Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche zu 0,0101 ha, Fl.Nr. 1854/1, Berliner Platz, 97769 Bad Brückenau; Verkehrsfläche zu 0,0513 ha, Fl.Nr. 1854/3, Berliner Platz 2, 97769 Bad Brückenau; Gebäude- und Freifläche zu 0,0702 ha, Fl.Nr. 1855, Berliner Platz 4, 6, 8, 10, 97769 Bad Brückenau; Ödland, Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche zu 0,2239 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Wohngebäude Berliner Platz 10 im 2. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 40, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichsverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026, auf rund:

114.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierzehntausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörige Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
 mit 6°- Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
 5388331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf die Wohnanlage von Norden



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht des Wohngebäudes Berliner Platz 10



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht des Wohngebäudes Berliner Platz 10



Bild 4: Süd-Ansicht des Wohngebäudes Berliner Platz 10