



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 10/25

 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 22.08.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen,

Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4 in 97688 Bad Kissingen



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen, Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4, 97688 Bad Kissingen, Gebäude- und Freifläche zu 0,1078 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Unbebautes Grundstück</u> : Bauparzelle, erschlossener Zustand, Lage in einem Ortsbereich ohne Bebauungsplan; bebaubar nach § 34 BauGB
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- bebaubar nach § 34 BauGB - erschlossener Zustand - lt. Unterlagen wurde im Jahr 2021 ein Mehrfamilienhaus mit 12 WE von der Baubehörde genehmigt
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	22.08.2025
Vergleichswert:	272.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	272.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 1329/83, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als Wohnbaufläche (WA) aus.

Bebauungsplan

Für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1329/83 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben dient § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*).

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Ferner ist zu konstatieren, dass das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs liegt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4, Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen, ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft hängig und steigt von Südwesten in Richtung Nordosten teils steil an (Südwesthang-Grundstück).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1329/83

Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 20 m
Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 49 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 21 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 50 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1329/83 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden

keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin 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 die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1329/83 liegt in einem älteren Wohngebiet im nordöstlichen Stadtgebiet, unweit des Parkfriedhofs. Die überwiegend von Anliegern des Gebiets frequentierte Tilman-Riemenschneider-Straße verläuft entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Verkehrsimmissionsbelastung ist für das Bewertungsgrundstück daher im Wesentlichen als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1329/83 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Abgrenzung zum „wassersensiblen Bereich“ ist für das Bewertungsgrundstück gemäß der Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht möglich.

Heilquellenschutzgebiet

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befindet sich das zu bewertende Grundstück Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4 innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets mit dem Gebietsnamen „Bad Kissingen“ (Gebietskennzahl: 2220582600080; Festsetzungsdatum: 31.01.1981).

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 unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Telekommunikation, Gas, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und

Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Laut Auskunft der Behörde erfolgten bisher Beitragsveranlagungen. Gegebenenfalls ist nach einer Bebauung mit weiteren Kosten zu rechnen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das unbebaute Grundstück Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4, Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen, ist zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 als baureifes Grundstück bzw. Bauparzelle für Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung zu beschreiben. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Außenanlagen Fl.Nr. 1329/83

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück Fl.Nr. 1329/83 weist Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes (Gas, Wasser, Strom etc.) auf.
Freifläche / Sonstiges:	Die Freifläche weist im Wesentlichen Wildwuchs auf. Im nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich einige Betonrabatten (Beton-Tiefbordsteine o.ä.).
Gesamturteil:	Das Grundstück ist nicht gestaltet und angelegt.

Verkehrswert

Verfahrensergebnis: Fl.Nr. 1329/83, Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4

Ergebnis der Vergleichswertermittlung

272.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 1329/83 – unbebautes Grundstück / Bauparzelle – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit (insb. hängiges Gelände) und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist, dass laut vorliegender Unterlagen ein Bauantrag hinsichtlich eines Mehrfamilienhauses von der zuständigen Behörde genehmigt wurde. Der Verkehrswert leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Vergleichsverfahrens ab und ist mit geschätzt rd. 272.000,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktdäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Fl.Nr. 1329/83, Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Bad Kissingen Blatt 12791 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1329/83 der Gemarkung Bad Kissingen, Tilman-Riemenschneider-Straße 2, 4, 97688 Bad Kissingen, Gebäude- und Freifläche zu 0,1078 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025, auf rund:

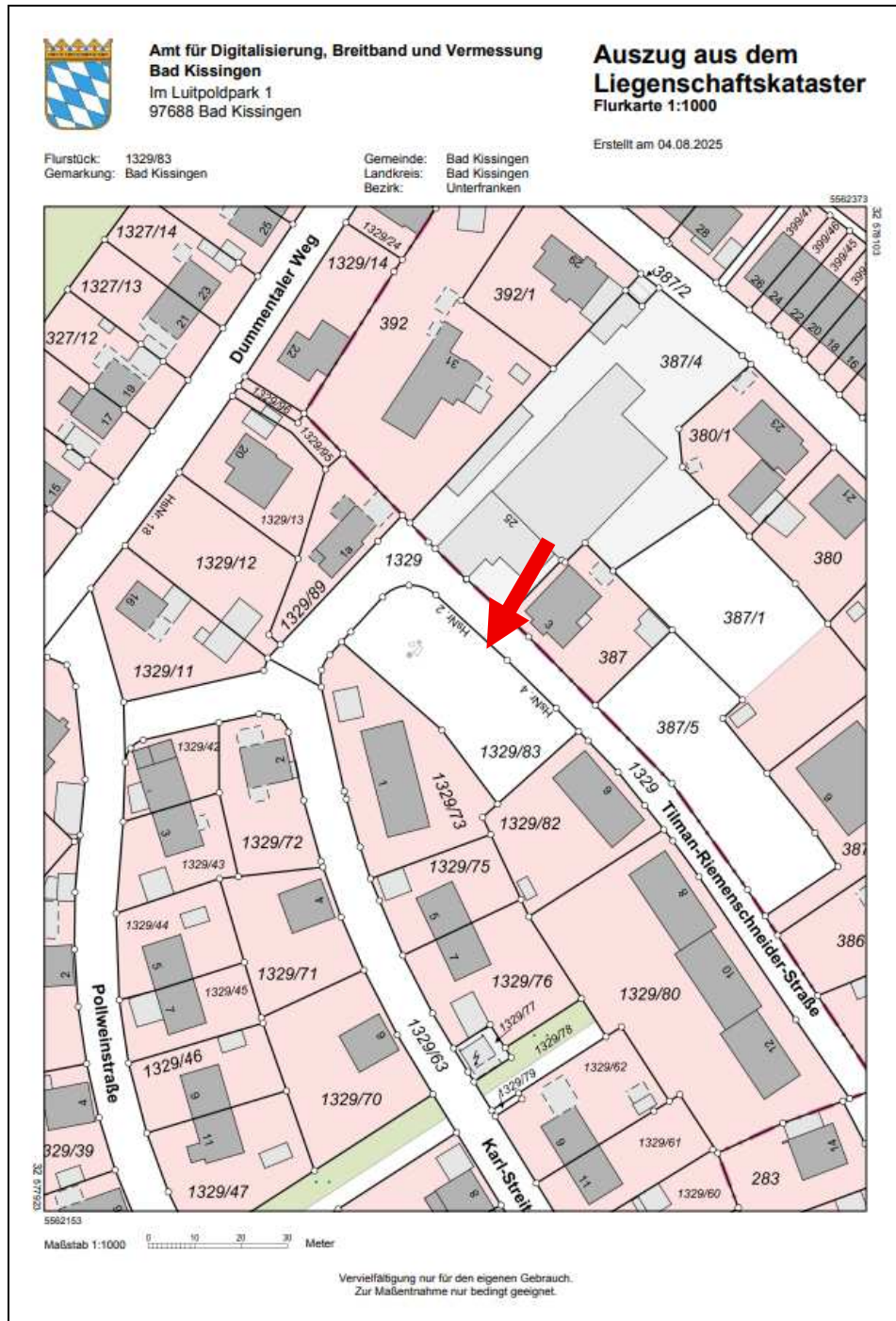
272.000,- EUR

(in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen sowie Kücheneinbauten etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffbelastungen, Belastungen, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- und Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende 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

Amtliches 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
 5338331,78 [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://a.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem
 QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das unbebaute Grundstück von Norden



Bild 2: Nord-Ansicht