

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Gutachten

2531 KN

Fertigung
PDF

zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG unter Beachtung des § 194 BauGB zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das Grundstück



Grundbuch von Konstanz, Blatt Nr. 1382 BV Nr. 1
Flst.-Nr. 3015/15, Bettengasse 4, 78464 Konstanz-Allmannsdorf
bebaut mit einer

**Vierfamilien-Doppelhaushälfte,
einem Garagenblock mit 6 Einstellplätzen,
einer angebauten Einzelgarage und
einer freistehenden Einzelgarage**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 29.01.2026 auf

1.050.000,00 € geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

1	Objektdaten	4
2	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
3	Auftrag	6
3.1	Auftragsbeschreibung	6
3.2	Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag	7
3.3	Grundlagen der Wertermittlung	8
4	Grundstücksbeschreibung	13
4.1	Grundbuch, Nutzung	13
4.2	Beschreibung von Grund und Boden	16
4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	19
4.4	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	20
4.5	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	20
4.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	21
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.1	Gebäudebeschreibung	22
5.2	Bautechnische Beschreibung	26
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	28
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	30
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	31
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	32
6	Verkehrswertermittlung	34
6.1	Ökonomische Objektqualität	34
6.2	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	35
6.3	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	36
6.4	Bodenwert	40
6.5	Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21	43
6.6	Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21	50
7	Marktanpassung und BoG	52
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	52
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	54
7.3	Plausibilitätsprüfung	56
8	Verkehrswert	59
8.1	Verkehrswertermittlung	59
8.2	Zusammenfassung	60

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan	61
Anlage 2	Grundriss DHH Untergeschoss	62
Anlage 3	Grundriss DHH Erdgeschoss	63
Anlage 4	Grundriss DHH Obergeschoss	64
Anlage 5	Grundriss DHH Dachgeschoss	65
Anlage 6	Gebäudeschnitte DHH	66
Anlage 7	Reihengarage	67
Anlage 8	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)	68
Anlage 9	Wohnfläche (WF)	69
Anlage 10	Fotodokumentation außen	71
Anlage 11	Fotodokumentation innen	73
Anlage 12	Abkürzungsverzeichnis	76
Anlage 13	Quellenangaben und Dokumentstatistik	78

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekt	
Art	Mehrfamilienhaus, Garagenhof
Wohnfläche	ca. 251 qm, Mansardenzimmer DG ca. 37 qm
Nutzfläche	ca. 100 qm (Kellerräume und Speicher)
Ausstattung	bauzeitlich, einfach
Zubehör	nicht wertrelevant
Zustand	bauzeitlich, Instandhaltungsrückstand
Baujahr	1929
Grundlegende Modernisierung	keine
Privates Recht	
Grundbuch	Konstanz, Blatt Nr. 1382, BV Nr. 1
Grundstück / Parzelle Flst.-Nr.	3015/15
Fläche	760 qm
Abt.II Lasten / Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Öffentliches Recht	
Baulasten	keine
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Entwicklungszustand	Bauland, bebaut
Nutzungsverhältnisse	Wohnen
Verdacht auf Altlasten	nein
Verdacht auf Schadstoffbelastungen	nicht auszuschließen
Erschließungsbedarf	nein

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW zum 01.01.2025	1.150,00 €/qm
BRW WGFZ-angepasst	955,00 €/qm
BW	726.000,00 €
Wertermittlungsergebnisse	
EW vorläufig	1.027.117,58 €
SW vorläufig	1.017.892,71 €
BoG EW	35.186,47 €
BoG SW	35.460,52 €
EW	1.062.304,05 €
SW	1.053.353,23 €
Verkehrswert / aus EW	1.050.000,00 €

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz, Vollstreckungsgericht, vom 05.09.2025 ist der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB für das unter 4.1 beschriebene Grundstück zu ermitteln.
Verwendungszweck	Das Gutachten dient als Grundlage zur Feststellung des amtlichen Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht Untere Laube 12, 78462 Konstanz
Aktenzeichen	30 K 16/25
Antragsteller	xxx_2 Prozessbevollmächtigter xxx_3
Antragsgegner	xxx_1
Wertermittlungsstichtag	29.01.2026
Qualitätsstichtag	29.01.2026
Ende der Recherchen ²	25.03.2026
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399 D-78333 Stockach, Hauptstraße 23

¹ Eigentümer, Schuldner, Verfahrensbeteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert (nachfolgend mit „xxx“ gekennzeichnet). Namen und Adressen sind dem AG in einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

² Veränderungen am Grundstücksbestand nach dem Datum der letzten Ortsbesichtigung sind nicht erfasst und können daher im Gutachten nicht berücksichtigt sein. Der Abschluss der Recherchen bezieht sich ausschließlich auf Erhebungen von Daten und Unterlagen, Anfragen bei Behörden und Auskünften von sonstigen Beteiligten.

3.2 Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag

a) *Verkehrs- und Geschäftslage?*

Das Grundstück befindet sich an einer Ortsdurchfahrtstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung. Wohn- und Geschäftslage sind gut.

b) *Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?*

Es besteht an der Bausubstanz einiger Instandhaltungsrückstand, Baumängel und Bauschäden. Durchgreifende Modernisierungen haben bislang nicht stattgefunden.

c) *Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?*

Keine vorliegend.

d) *Verdacht auf Hausschwamm?*

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

e) *Mieter oder Pächter vorhanden?*

Alle vier Wohnungen sind vermietet, und einige ausgebaute Räume im Dachgeschoss werden von einem Teil der Mieter zu Wohnzwecken genutzt.

f) *Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?*

Nein

g) *Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?*

Ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb wird nicht geführt.

h) *Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die (im Gutachten) nicht mitgeschätzt wurden?*

Wertrelevante Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die (im Gutachten) nicht mitgeschätzt sind, sind nicht vorhanden.

i) *Energieausweis oder Energiepass vorhanden?*

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3 Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundlagen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020

Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV'21) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 25.06.2021, rechtskräftig ab dem 01.01.2022, inhaltlich ergänzt durch die bisherige Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertrichtlinie

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023

Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 11.12.2018, rechtskräftig ab 01.11.2020

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG BW) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Normen, Verordnungen

die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt

Bewertungsstandards

Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der

- § 194 BauGB

- EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)

Grundstücksspezifische Grundlagen

beglaubigte Grundbuchabschrift (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 18.08.2025

Auskunft aus dem Baulastenbuch

Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Einsicht in die Bauakten im Baupunkt der Stadt Konstanz am 29.01.2026

Einsicht in die Bauakten im Stadtarchiv der Stadt Konstanz am 22.01.2026

Scans aus der Bauakte des Stadtarchiv

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen

Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. KN vom 23.09.2025

Befragung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Konstanz zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz

Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 der Stadt Konstanz
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
(Boris-BW)

Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 17.02.2006. Die Einladung erging an die Antragsteller- und die Antragsgegnerseite sowie alle sonstigen Beteiligten, soweit bekannt. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand am 29.01.2026 von 14:00 bis ca. 16:05 Uhr statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_2 Antragsteller (zu Beginn, ca. 10 Minuten)

xxx_3 PV des AS (zu Beginn, ca. 10 Minuten)

xxx_4 Mieter Wohnung EG rechts

xxx_5 Mieterin Wohnung OG rechts

Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister

Sachverständiger

Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins wurden 166 digitale Lichtbilder vom gesamten Grundstück zum Zweck der Vorbereitung und Ausarbeitung des Gutachtens angefertigt. Die in der Anlage beigefügten Lichtbilder dienen der Nachvollziehbarkeit des textlichen und rechnerischen Inhalts des Gutachtens. Dabei war den Einwendungen der Mieter der Wohnung EG rechts zu entsprechen, dass Übersichtsfotos privater Bereiche der besichtigten Wohnung nicht im Gutachten dargestellt werden dürfen. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation schon aus diesem Grund nicht.

Kamera: Sony DSC-RX100-MIII

Besonderheiten

Beim Ortstermin waren die Wohnungen im EG links, im OG links und die Mansardenzimmer im DG nicht zugänglich und konnten nicht besichtigt werden.

Von den Mietern der beiden besichtigten Wohnungen und der Wohnung im OG links wurden die Mietverträge vorgelegt. Zur Wohnung im EG links und zum überwiegenden Teil der Garagen liegen keine Mietverträge vor. Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden.

Annahmen

Die Datenbasis zum Bewertungsobjekt ist aus Gründen nicht vorliegender Informationen und nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Wohnungen im EG links und im OG links nicht vollständig. In der vorliegenden Bewertung müssen daher zu entsprechenden Anknüpfungstatsachen plausible Annahmen getroffen werden, um ein schlüssiges und nachvollziehbares Bewertungsmodell zu erstellen. Diese werden zur leichten

Lesbarkeit des Gutachtens an den entsprechenden Stellen kenntlich gemacht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der ausgewiesene Verkehrswert auf die tatsächlich festgestellten und die durch Annahmen fiktiv hergeleiteten Fakten sowie die sachverständige Bewertung der dadurch entstandenen Bewertungsrisiken stützt, und dass das Ergebnis ggfs. abweichend ausgefallen wäre, wenn lückenloses Datenmaterial vorgelegen hätte und eine eingehende Ortsbesichtigung in allen Bereichen möglich gewesen wäre.

Allgemeine Hinweise

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen (im Bereich $\pm 0,1\%$) auftreten können.

Sachverständige Zahlenrundungen erfolgen erst nach Abschluss des vollständigen Rechengangs einzelner Wertermittlungsverfahren, um Fehler durch das Aufaddieren von Rundungen zu vermeiden. Folgende allgemeine Rundungsregeln der einschlägigen Fachliteratur finden Anwendung:

Betrag	Runden auf volle	Beispiel
Bis 10.000 €	Fünfhunderter	8.653 € auf 8.500 €
10.000 € bis 500.000 €	Tausender	124.328 € auf 124.000 €
500.000 € bis 1.000.000 €	Zehntausender	658.000 € auf 660.000 €
Über 1.000.000 €	Fünzigtausender Hunderttausender	2.329.000 € auf 2.350.000 € oder 2.300.000 €

Im Übrigen behält sich der SV vor, Rundungsregeln gleitend zu über- oder unterschreiten, wenn diese zu einer für eine Schätzung übertriebenen Genauigkeit führen würden.

Angaben zu Bauteilen und Ausführungen, die nicht unmittelbar überprüfbar waren (z.B. Dachdämmung o.ä.) beruhen auf Angaben des Eigentümers oder seines Vertreters, soweit nicht anders gekennzeichnet.

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Schadensgutachten. Auch Teile des Gutachtens sind nicht in diesem Sinne zu interpretieren. Instandhaltungsrückstand, Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit

aufgenommen, wie sie durch Inaugenscheinnahme festzustellen waren. Bauteilöffnungen oder Untersuchungen, die nur durch Beschädigung von Bauteilen möglich gewesen wären, wurden nicht durchgeführt.

Im Einzelfall kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass der SV Umstände, die nicht in sein Sachgebiet fallen, aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nach bestem Wissen und Gewissen selbst bewertet (z.B. Einschätzungen zum Werteeinfluss aus der erforderlichen Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Baumängeln, Bauschäden, Fertigstellungsarbeiten u.a.m.). Sollten solche Einschätzungen seitens der Parteien bestritten werden, wird empfohlen, einen Fachgutachter hinzuzuziehen. Der SV behält sich für diesen Fall vor, eine Nachbewertung aufgrund der Ermittlungen des Fachgutachters vorzunehmen.

Zu folgenden Tatbeständen wurden ausdrücklich keine Untersuchungen vorgenommen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- zum Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zum Zustand von Installationsleitungen im Gebäude und im Untergrund (Wasser, Abwasser, Drainagen u.ä.)

Bezüglich fehlender Informationen zum Grundstück und zum Gebäude werden im Gutachten – soweit unvermeidbar – Annahmen oder Unterstellungen getroffen. Diesbezüglich verbleibt ein Risiko wegen nicht wägbarer Eigenschaften. Im Falle einer geänderten Erkenntnislage ist ggfs. eine Nachbewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an § 287 ZPO.

Die in den Anlagen beigefügten Pläne und Planausschnitte sind urheberrechtlich geschützt und nicht zur Weitergabe an Dritte geeignet.

Die in den Quellenangaben aufgeführte Literatur ist als Arbeitsgrundlage zur Erstellung des Gutachtens zu verstehen. Bei unmittelbarem Textbezug finden sich entsprechende Verweise zu den Quellen in den Fußnoten.

Wörtliche Zitate sind *kursiv* dargestellt.

Gutachten-Fertigungen

Das Gutachten besteht aus insgesamt 78 Seiten, davon 60 Seiten Gutachten und 18 Seiten Anlagen.

Auftraggeber 2 Fertigungen

Handakte SV 1 Fertigung

Zusätzlich erhält der Auftraggeber eine PDF-Datei des Gutachtens ohne Innenansichten sowie das „Datenblatt für die Gutachter des Amtsgerichts“ per E-Mail.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundbuch, Nutzung

Zu bewertendes Grundstück Flst.-Nr. 5085, Litzelstetter Straße 2, 78467 Konstanz-Wollmatingen

Grundbuch	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Konstanz
	Grundbuch von	Konstanz
	Blatt Nr.	1382
	Bestandsverzeichnis	lfd.-Nr. 1: Flst.-Nr. 3015/15, Betten- gasse 4, Gebäude- und Freifläche
	Grundstücksfläche	7 ar 60 qm (760 qm)
	Abt. I Eigentümer	xxx_1 und xxx_2 in Erbengemeinschaft
	Abt. II Belastg.	Nr. 2 – Zwangsversteigerungsver- merk
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsre- levant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Zwangsverwaltung keine

Hausverwaltung selbst verwaltet durch xxx_1

Mieter / Pächter / Nutzer Alle 4 Wohnungen sind vermietet. Von den 8 Garagenstell-
plätzen sind zwei in den vorliegenden Mietverträgen aufge-
führt. Bezüglich der übrigen sechs Garage ist nicht bekannt,
ob und zu welchem Preis sie vermietet sind.

Wohnung EG links xxx_6

Umfang d. Mietsache 3-Zimmer-Wohnung

Mietbeginn nicht bekannt

Netto-Kaltniete nicht bekannt

Nebenkosten-VZ nicht bekannt

Staffel-/Indexmiete nicht bekannt

Kündigung nicht bekannt

<u>Wohnung EG rechts</u>	xxx_4
Umfang d. Mietsache	3-Zi-Wohnung, Speichernutzung, Kellerraum
Mietbeginn	01.06.2023
Wohnfläche lt. MV	ca. 60 qm (nicht verbindlich)
Netto-Kaltmiete	Wohnung 618,00 €/Mon Stellplatz 20,00 €/Mon
Nebenkosten-VZ	200,00 €/Mon
Staffel-/Indexmiete	636,54 €/Mon ab 01.06.2027 655,64 €/Mon ab 01.06.2029 Inflationsangepasst (3 Punkte innerhalb von 2 Jahren)
Kündigung	gesetzlich
<u>Wohnung OG links</u>	xxx_7
Umfang d. Mietsache	3-Zi-Wohnung, Speichernutzung, Kellerraum, 3 Mansardenzimmer DG, davon 1 beheizt
Mietbeginn	01.09.2010
Wohnfläche lt. MV	ca. 65 qm (nicht verbindlich) zzgl. Flächen von 3 Mansardenzimmer
Netto-Kaltmiete	aktuell bezahlte Warmmiete 890,00 €/Mon einschl. Mansardenzimmer, davon gemäß MV 120,00 € NK-VZ Garage 60,00 €/Mon
Nebenkosten-VZ	120,00 €/Mon
Staffel-/Indexmiete	abgelaufen
Kündigung	gesetzlich

<u>Wohnung OG rechts</u>	xxx_5
Umfang d. Mietsache	3-Zi-Wohnung, Speichernutzung, Kellerraum
Mietbeginn	01.04.2006
Wohnfläche lt. MV	ca. 65 qm (nicht verbindlich)
Netto-Kaltmiete	Wohnung 515,00 €/Mon Garage 60,00 €/Mon
Nebenkosten-VZ	120,00 €/Mon
Staffel-/Indexmiete	gesetzlich
Kündigung	gesetzlich, Kündigung war am WST bereits ausgesprochen

Zwangsverwaltung

keine

Hausverwaltung

keine Auskünfte seitens der Verfahrensbeteiligten

4.2 Beschreibung von Grund und Boden

4.2.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Konstanz
Gemeinde	78464 Konstanz
Gemarkung	Allmannsdorf
Straße/Hausnummer	Bettengasse 4
Flurstück Nr.	3015/15

4.2.2 Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Allmannsdorf der Stadt Konstanz. Konstanz liegt im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg am Bodensee zwischen Obersee und Untersee und schließt im Süden an Schweizer Hoheitsgebiet an (Stadt Kreuzlingen im Kanton Thurgau). Zum Stadtgebiet gehören außer Königsbau die Stadtteile Allmannsdorf, Egg, Paradies, Petershausen, Staad und Wollmatingen sowie die Teilortsgemeinden Dettingen, Dingelsdorf, Litzelstetten und Wallhausen. Konstanz hat einschl. der Teilortsgemeinden ca. ca. 86.000 Einwohner (Stand: 2019).

Der Stadtteil Allmannsdorf liegt zwischen den Stadtteilen Staad und Königsbau.

Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1:25000

4.2.1 Überregionale und regionale Anbindung

Konstanz ist Bahnstation an der Strecke Konstanz-Radolfzell-Singen mit Anbindung an das nationale und internationale Fernstreckennetz der Deutschen Bahn. Ein Übergangsbahnhof verbindet Konstanz überdies mit den Bahnlinien der Schweizer Bundesbahn (SBB). Über die Bundesstraße B 33 und die B33 neu ab der Anschlussstelle Allensbach sind die Autobahnen A 81 Singen – Stuttgart und A 98 Stockach-Überlingen nach rd. 25 km zu erreichen. Beim Hauptzoll westlich der Altstadt von Konstanz besteht von der B 33 Anschluss an die Autobahn A 7 und das vignettepflichtige Autobahnnetz der Schweiz. Über die Autofähre Konstanz-Meersburg gelangt man an das nördliche Bodenseeufer mit der Bundesstraße 31 von Donaueschingen nach Lindau in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten.

Konstanz verfügt über einen Regionalflughafen (Verkehrslandeplatz Konstanz) für kleine Maschinen. Der regionale Flughafen Friedrichshafen, von dem aus Anschluss an das nationale und internationale Flugnetz besteht, ist in ca. einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Weitere Flughäfen befinden sich in Zürich (1 Std.) und Stuttgart (2 Std.)

Konstanz ist mit einem gut ausgebauten öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV; Stadt- und Regionalbus) ausgestattet.

4.2.4 Infrastruktur

Die historische Stadt Konstanz ist politisches und wirtschaftliches Oberzentrum in der Region. Der wirtschaftliche Einfluss reicht weit über die Landesgrenze zur Schweiz hinaus. Konstanz hat eine vollumfängliche Infrastruktur und ist Universitätsstadt. Die Stadt verfügt neben allen schulischen Einrichtungen wie Grund- und Hauptschulen, Werkrealschulen, Gymnasien u.a. auch über eine Fachhochschule. Der Hochschulbetrieb beeinflusst den Wirtschaftsstandort nachhaltig in der Forschung, Dienstleistung und Produktion. Daneben sind der Fremdenverkehr sowie die privaten und öffentlichen Kliniken und Kurbetriebe wirtschaftliche Hauptschwerpunkte der Stadt. Konstanz bietet im bundesdeutschen Vergleich ein hohes Maß an Lebensqualität. Dementsprechend ist Wohnraum wertvoll und teuer. Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Wohnungsmieten hat die große Zahl an Studenten. Bei den gewerblichen Mieten ist mitbestimmend die hohe Kaufkraft, die von Grenzgängern aus der Schweiz erheblich gefördert wird. Im Dienstleistungssektor ist die Mietpreisentwicklung eher moderat. Kulturell ist Konstanz unbestrittenes Zentrum in der Region. Der Freizeitwert ist infolge der bevorzugten Lage am Bodensee, der Nähe zu den Schweizer Bergen und dem reichhaltigen Freizeitangebot in der Stadt und der Umgebung äußerst hoch und nachgefragt.

4.2.5 Orts-, Wohn- und Geschäftslage, Grundstücksqualität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Allmannsdorf westlich der Mainaustraße und nördlich der Bettengasse, die das Wohngebiet Jungerhalde erschließt. Nördlich und südlich des Bewertungsgrundstücks schließt eine gemischte Wohnbebauung mit Garagenhöfen an. Die Grundschule Allmannsdorf liegt knapp 100 m nördlich des Grundstücks. Westlich des Grundstücks befindet sich in ca. 30 m Entfernung ein Markendiscounter. Die benachbarten Grundstücke sind im Wesentlichen durchgrünt. Eine Aussichtslage besteht nicht. Die Wohnlage wird in der Bodenrichtwertkarte mit der Lageklasse 3,4 ausgewiesen.

Außer dem benachbarten Discounter sind Läden für den täglichen Grundbedarf sowie eine Bushaltestelle des ÖPNV fußläufig im Umkreis von 300 m zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Petershausen (ca. 1,5 bis 2 km) bzw. im übrigen Stadtgebiet vollumfänglich vorhanden. Von der Altstadt ist das Grundstück gut 3 km und vom Fähranleger nach Meersburg (B 33) rd. 800 m entfernt (jeweils Luftlinie).

Quelle: OpenStreetMap

4.2.6 Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks

Die öffentlichen Erschließungsanlagen (Anbastraßen und Wohnwege gemäß § 33 KAG) sind fertig gestellt. Mit der Erneuerung bzw. Änderung dieser Anlagen ist mittelfristig nicht zu rechnen.

Das Grundstück wird von Süden über die Bettengasse fußläufig erschlossen. Zusätzlich besteht ein Zugang und die Zufahrt zum Garagenhof von der Sepp-Biehler-Straße westlich des Grundstücks. Im öffentlichen Verkehrsraum sind eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden.

4.2.7 Ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Grundstücks

Die öffentlichen Einrichtungen (Wasser und Abwasser) sind fertig gestellt. Mit der Erneuerung bzw. Änderung dieser Anlagen ist mittelfristig nicht zu rechnen.

Abwasserentsorgung	Anschluss an zentrale Kläranlage
Wasserversorgung	Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
Stromversorgung	Stromversorgung durch EVU, Erdkabel
Energieversorgung	Öl
Fernmeldeeinrichtungen	Anschluss an das Telekommunikationsnetz, DSL

4.2.8 Bebauung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst.-Nr. 3015/15 ist mit einer 2-geschossigen Mehrfamilien-Doppelhaus-hälfte mit Keller und zurückhaltend teilausgebaute Dachgeschoß bebaut. Im Gebäude befinden sich 4 Wohnungen und 4 Mansardenzimmer im DG.

4.2.9 Zuschnitt, Topografie und Ausrichtung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Grundstücks ist trapezförmig mit einer Grenzlänge entlang der Betten-gasse von ca. 20 m, entlang der Sepp-Biehler-Straße von ca. 32 m und einer mittleren Tiefe in Nord-Süd-Richtung von ca. 31 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück fällt um rd. 1 m nach Süden ab. In den übrigen Bereichen ist das Grundstück weitestgehend eben. Das Grundstück ist im Wesentlichen nach Südwesten ausgerichtet.

4.2.10 Baugrund / Wasserverhältnisse / Grundwasser

Baugrund	Aufgrund der Bebauung auf dem Grundstück und der Umgebungsbebauung wird ein ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt
Wasserverhältnisse	Die Ableitung von Oberflächenwasser ist durch die städtische Kanalisation in ausreichendem Maß gewährleistet.
Grundwasser	Ein hoher Grundwasserspiegel ist nicht bekannt.
Hochwasser	Gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Grundstück weit ab von gefährdeten Bereichen (Bodensee-ufer).

4.2.11 Beeinträchtigungen für das Grundstück

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht der Zulässigkeit nach § 6 BauNVO (Mischgebiet). Außergewöhnliche Beeinträchtigungen für ein Mischgebiet sind nicht festzustellen. Temporär ist mit starkem Verkehr auf der Mainaustraße zu rechnen (Fäh-rezu- und -abfahrt, ca. 100 m), der allerdings keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück hat. Störende Immissionen waren beim Ortstermin nicht festzustellen.

4.2.12 Entwicklungszustand des Grundstücks

baureifes Land (bebaut) – § 3 (4) ImmoWertV`21

4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten**4.3.1 Flächennutzungsplan 2010**

gemischte Bauflächen (M)

4.3.2 Bebauungsplan

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

4.3.3 Ortsrecht

Stellplatzsatzung

Zweckentfremdungssatzung

4.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

4.4.1 Baugenehmigungsverfahren

Erstellung eines Doppelhauses mit 8 Wohnungen (Bettengasse 2 + 4)	baurechtl. gen. 19.11.1928
Errichtung einer Garagenzeile mit 6 Einstellplätzen	baurechtl. gen. 12.07.1968
Einbau einer Heizungsanlage	baurechtl. gen. 14.03.1977
Erstellung einer Stahlbeton-Fertigarage (Garagenzeile Nord)	baurechtl. gen. 08.12.1981
Erstellung einer Stahlbeton-Fertigarage (westl. des Wohnhauses)	baurechtl. gen. 23.05.1989

4.4.2 Baulasten im Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Grundstück ist nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Konstanz baulastfrei. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gegeben.

4.4.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

4.5 Abgabenrechtliche Gegebenheiten

4.5.1 Erschließungsbeiträge

Nach Anfrage beim Baurechtsamt der Stadt Konstanz, Erschließungsbeitragsrecht, wird am 24.02.2026 folgende Auskunft erteilt:

„Das Grundstück Bettengasse 4 in Konstanz, Flst. Nr. 3015/15 grenzt sowohl an die Bettengasse als auch an die Sepp-Biehler-Straße an. Die Bettengasse ist endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet. Die Sepp-Biehler-Straße ist ebenfalls endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet. Eine Sanierung der o.g. Straßen ist derzeit nicht geplant / bekannt. Kosten dafür würden den Eigentümern nach der derzeitigen Rechtslage jedoch auch nicht entstehen.“

4.5.2 Anschlussbeiträge

Auf Anfrage teilen die Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz am 25.03.2026 mit:

„Für die Bettengasse 4 (Fl.: 3015 / 15) liegen uns leider keine Unterlagen vor, lediglich ein Hinweis auf einen Tauschvertrag (= 17.06.1961) mit welchem offensichtlich gleichzeitig die Freistellung des Abwasserbeitrags vereinbart wurde. Wir sehen die Beitragspflicht daher demnach als abgegolten an.“

4.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, vom 23.09.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vor.

Gewerbliche oder sonstige Vornutzungen, die ein Kontaminierungsrisiko ausgelöst hätten, sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Nach Einschätzung des SV bei der Ortsbesichtigung ist das Grundstück altlastenunbedenklich. Sollten sich künftig hierzu Verdachtsmomente ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen und eine Nachbewertung vorzunehmen.

4.6.2 Wohnpreisbindung

Das Grundstück und die Wohneinheiten unterliegen nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

4.6.3 Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 11.12.2018 – sind am Wertermittlungstichtag zu beachten.

Weitere sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen (Denkmalschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Gewässerschutz, Wasserschutz) liegen nicht vor.

5 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die erhobenen Daten aus der Bauakte im Bauamt, die sonstigen von den Beteiligten überlassenen Unterlagen sowie die Angaben der am Ortstermin Beteiligten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ermittlung der notwendigen Daten für den Verkehrswert erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins.

5.1.1 Baukörper / Alter

Die Doppelhaushälfte wurde zusammen mit der benachbarten Haushälfte im Jahr 1929 erbaut. Das Dachgeschoß des unterkellerten, 2-geschossigen Gebäudes ist mit vier einfachen Mansardenzimmern teilausgebaut. Das Gebäude hat gemäß den vorliegenden Bauantragsplänen eine kommune Gebäudetrennwand mit der DHH Bettengasse 2. Das Doppelhaus hat ein Walmdach und steht traufständig zu den Erschließungsstraßen. Balkone sind nicht vorhanden.

5.1.2 Bauweise / Größe

Die DHH ist in Massivbauweise mit Holzbalkendecken über den Wohngeschossen und Holzpfeftendach (Walmdach mit wohl bauzeitlicher Biberschwanzdeckung, DN ca. 45°) errichtet. Mit einer Ausnahme ist das Gebäude noch mit den bauzeitlichen Hol-Kastenfenster und mit Holzklappläden ausgestattet. Der Grundriss der DHH misst ca. 18,30 x 9,50 m. Die Traufkante liegt ca. 7,5 m über Eingangsniveau.

5.1.3 Geschoszahl / Erschließung

Die DHH hat ein Kellergeschoss, ein Erd-, ein Ober- und ein teilausgebautes Dachgeschoß. Der Haupteingang in bauzeitlicher Manier befindet sich zentral an der Südseite der Doppelhaushälfte und ist über eine 2-stufige Außentreppe zugänglich. Weitere 4 Stufen erschließen von hier aus die Erdgeschossebene. Auf der gegenüberliegenden Seite des durchgehenden Treppenflures führen wiederum 5 Stufen hinab zum Nebeneingang an der Nordseite des Gebäudes. Hier befindet sich auch ein außenliegender Treppenabgang in den Keller. Die Geschosstreppe verbindet alle Geschosse miteinander. Der Dachspitz ist in der östlichen Gebäudehälfte dachoffen. Die Wohnungen sind spiegelbildlich zum Treppenhaus als so genannte Zweispänner angeordnet (je 2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss).

Das Gebäude und die Nutzungszonen sind nicht barrierefrei zugänglich.

5.1.4 Energetische Gebäudequalität

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Doppelhauses entsprachen die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht den heutigen Maßstäben. Zur Einschätzung der energetischen Gebäudequalität sind folgende Punkte zu untersuchen:

Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Verbrauchskennzahlen wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht in Erfahrung gebracht.
Bauform	Das Gebäude verfügt wegen der Doppelhausform über eine grundsätzlich energetisch günstige, kompakte Bauform. Das Gebäude ist kubisch angelegt.
Beheizung	Das Gebäude wird mit Öl beheizt; die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energiearten sind nicht vorhanden.
Energ. Grundausstattung	Die Außenwände bestehen gemäß der Bauantragspläne bis zum Obergeschoss aus einem 39 cm starken Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmschichten. Den Außenwänden kann eine hinreichende Wärmedämmeigenschaft zugestanden werden. Keine Dachdämmung in den zugänglichen Bereichen, In den Mansardenzimmern nicht festgestellt, Kastenfenster, wenige neuere Isolierglasfenster.
Energ. Verbesserungen	Wesentliche Verbesserungen wurden bislang weder an der Haustechnik noch an der Gebäudehülle vorgenommen. Die Elektrik deutet auf eine jüngste Erneuerung aus den 1970er Jahren hin.
Energ. Schwachstellen	Als Schwachstellen sind die fehlende Dämmung der Untergeschossdecke und die fehlende Dämmung der Dachflächen bzw. der obersten Geschossdecke anzunehmen. Die bauzeitlichen Fenster wurden als Kastenfenster ausgeführt. Der Wärmedurchgang dürfte gute Werte erreichen, allerdings ist von einer bauartypischen Fugenundichtigkeit auszugehen, die von den Mietern bestätigt wurde. Der Heizkessel ist überaltert und muss ausgetauscht werden.
Fazit	Zum Primärenergieverbrauch und zu anderen Energiekennzahlen kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Nach den vorgenannten Feststellungen ist insgesamt unterdurchschnittlichen Werten zu rechnen. Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird gemäß Kenntnisstand des SV und vorbehaltlich der Einschätzung eines für die Erstellung eines Energieausweises zuständigen Energiesachverständigen mittelfristig erforderlich sein.

5.1.5 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Untergeschoss	Treppenraum Nordseite mit Kellernische unter südlicher Treppe
	Kellerräume der Wohnungen
	Waschküche mit Außenzugang (Außentreppe)
	Heizraum
	Öllageraum
Erdgeschoss	Treppenflur mit Zugängen an der Nord- und Südseite, am Treppenabsatz Südseite Zwischentüre, nicht barrierefrei zugänglich
	<u>Wohnung 1 / EG Westseite (nicht zugänglich beim OT)</u>
	Nach Aktenlage:
	Flur mit Garderobe, ggfs. Einbaudusche
	WC
	Küche und Kammer an der Nordseite
	<u>Wohnung 2 / EG Ostseite (beim OT besichtigt)</u>
	Spiegelbildlicher Grundriss zu Wohnung 1
	Flur
	Badezimmer modernisiert mit Badewanne, WC und Waschtisch (Küche verkleinert)
	WC
	Küche und Kammer an der Nordseite
	2 Zimmer an der Südseite
Obergeschoss	Treppenhaus an der Nordseite
	<u>Wohnung 3 / OG Westseite (nicht zugänglich beim OT)</u>
	Nach Aktenlage: Grundriss wie Wohnung 1 EG, jedoch größeres Zimmer im Bereich des Treppenhauses wegen Wegfall des südlichen Treppenflures
	<u>Wohnung 4 / OG Ostseite (beim OT besichtigt)</u>
	Grundriss wie Wohnung 2 EG, jedoch größeres Zimmer im Bereich des Treppenhauses wegen Wegfall des südlichen Treppenflures, kein modernisiertes Bad, Einbaudusche vor WC

Dachgeschoss

Treppenhaus an der Nordseite

3 Mansardenzimmer mit Zwerggaube an der Südseite (nicht zugänglich, nicht besichtigt). Nach Mitteilung des Mieters xxx_4 nicht beheizt).

1 Mansardenzimmer mit Zwerggaube an der Westseite (nicht zugänglich, nicht besichtigt). Nach Mitteilung des Mieters xxx_4 beheizt).

Wirtschafts- und Trockenspeicher im Ostteil des DG und an der Nordwestseite, jeweils dachoffen

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.2 Bautechnische Beschreibung

5.2.1 Baukonstruktion / Gemeinschaftseigentum³

Statische Konstruktion		Massivbauweise
Fundamente		Beton
Bodenplatte		Beton
Kelleraußenwände		Beton
Decken	UG EG-OG	Betonträger-Hourdisdecken Holzbalkendecken
Außenwände ab EG		Mauerwerk
Innentreppen	UG-EG EG-DG	Werkstein Holz, gestemmt, Holzgeländer
Eingangstreppe Süd		Werkstein
Außenbekleidung		Putz
Innenwände		Mauerwerk, Riegelwände
Fenster/Verglasung	UG+WC Wohngeschosse Übrige ab EG	Holz-Einfachfenster Holz-Kastenfenster bauzeitlich wenige Kunststoff-Iso-Fenster
Außentüren	Südseite Nordseite	Holz-Blockelement mit geschlossenem Türblatt, Oberlicht mit Sprossenteilung (bauzeitlich) Holzblockelement, Türblatt mit Glastausschnitten
Sonnen-/Sichtschutz		Holz-Lamellenklappläden
Dach		Walmdach, Holzpfeifendachstuhl, Holzkastengesims, Zwerchgauben Holz (Mansardenzimmer)
Dachhaut		Biberschwanzziegel
Dachentwässerung		Kupfer

³ Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag, auf anderweitigen Quellen oder soweit diese nicht vorliegen, auf Einschätzung des SV auf Erfahrungsgrundlage.

5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung	Öl-Zentralheizung	Kessel Viessmann, BJ 1973, Brenner Weishaupt (erneuert, Datum unbekannt)
Wärmeübertragung	Röhrenradiatoren	
Elektroinstallation	Teilmodernisiert (1970er Jahre?)	
Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre	
Warmwasser	über Zentralheizung	
Abwasserleitungen	Guss bauzeitl. PE-Rohre teilw.	Aufputzverlegung in den Wohngeschossen mit Ausnahmen
Solartechnische Anlagen	Keine vorhanden	
Verbrauchsabrechnung	Heizung Wasser Strom	Wärmezähler, Umlage Zähler (Waschmaschinenplätze), Umlage Einheitenbezogen durch Zähler

5.2.3 Innenausstattung

Wohnungseingangstüren		Holz-Füllungstüren mit Glas-ausschnitten (bauzeitlich)
Zimmertüren		Holz-Füllungstüren (bauzeitlich), Holz-Umfassungszargen
Bodenbeläge	Flur, Küche, WC Whg. 2+4 Bad Whg. 2	Holz-Riemenboden bauzeitl. Klinkerfliesen Wabenform bauzeitl. Fliesen (mod.)
Wandbekleidung		Raufasertapete
Deckenbekleidung		Raufasertapete
Sanitärausstattung	Wohnung 2 EG / Bad WC Whg. 2 +4	Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, AP-Spülkasten

5.2.4 Ausstattungsstandard

1. Überwiegend bauzeitlicher Gesamtzustand (ca. 96 Jahre alt), einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard⁴;
2. Unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften;
3. Für die Wertermittlung werden die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt.
4. Teilweise erheblicher Instandhaltungsrückstand, Baumängel und Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften berücksichtigt.

5.3 Flächen, Rauminhalte und Kennziffern**5.3.1 Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird auf der Grundlage der DIN 277 Ausgabe 01/2016 ermittelt (Berechnung s. Anlage). Berücksichtigt werden hierbei die Teilflächen nach dem Regelfall R und die Teilflächen b der Vornorm DIN 277/2005⁵. Die BGF ist Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Sachwertes und der bebauten Fläche.

BGF Wohnhaus gesamt ca. 687 qm

BGF Garagen gesamt ca. 138 qm

5.3.2 Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche (BF) wird benötigt zum Nachweis der Grundflächenzahl und wird ermittelt aus der senkrechten Projektion der begrenzenden Außenbauteile der Gebäude auf dem Grundstück.

BF gesamt ca. 310 qm

5.3.3 Wertrelevante Geschossfläche

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse. Nach überschlägiger Ermittlung des SV ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO. Gem. § 6 Abs. 6 BRW-RL ist die GF eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses anzusetzen., wenn keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

WGF Wohnhaus ca. 472 qm

⁴ Nach der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21 für den Typ 4.xx aufgeführten Ausstattungstabelle für Mehrfamilienhäuser; entspricht überwiegend der Standardstufe 3. Im Übrigen erfolgt die Einordnung ohne Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstand, nicht fachmännisch oder mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

⁵ Regelfall R = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Teilfläche b gem. DIN 277/2005 = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

5.3.4 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der bebauten Flächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der überbaubaren Fläche (hier: nicht festgesetzt).

GRZ gesamt 0,41

5.3.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie als GFZ das max. zulässige Maß der Geschossfläche (hier: nicht festgesetzt). Gemäß Bodenrichtwertkarte liegt dem Bodenrichtwert eine WGFZ 0,9 zugrunde.

WGFZ gesamt 0,62

5.3.6 Wohnfläche

Die Mietfläche im Wohnungsbau entspricht der Wohnfläche. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 ermittelt. Maßgrundlage sind die Bauantragspläne und das Teil-Kontrollaufmaß des SV vom 29.01.2026. Zusätzlich werden die Wohn-/Nutzflächen der abgeschlossenen und vermieteten Mansardenzimmer ausgewiesen (Berechnung s. Anlage).

Wohnfläche Wohnung EG links ca. 61 qm

Wohnfläche Wohnung EG rechts ca. 61 qm

Wohnfläche Wohnung OG links ca. 64 qm

Wohnfläche Wohnung OG rechts ca. 64 qm

Wohn-/Nutzfläche 1 Mansardenzimmer West, beheizt ca. 10 qm

Wohn-/Nutzfläche 3 Mansardenzimmer Süd, nicht beheizt ca. 27 qm

Wohnfläche EG, OG gesamt ca. 251 qm

Wohn-/Nutzfläche 4 Mansardenzimmer gesamt ca. 37 qm

5.3.7 Nutzfläche

Die Nutzflächen im Keller und im Dachgeschoss (Speicherräume) werden nur überschlägig und rein nachrichtlich nach DIN 277/2016 ausgewiesen.

Kellerräume ohne Technik und Verkehrsflächen ca. 50 qm

Speicher ohne Verkehrsflächen ca. 50 qm

5.4 Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen

5.4.1 Einfriedungen

Flechtzaun an der Erschließungsstraße (ca. 5 m)

5.4.2 Freiflächen (befestigte / begrünte Flächen)

befestigte Flächen	Zugangsbefestigung	Betonpflaster, Betonstufen
	Hoffläche	Splitt
Begrünte Flächen	Sträucher, Pflanzrabatten, Rasen, klein- und großkronige Zierbaumpflanzungen	

5.4.3 Sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück

Reihengarage	Fertigbetonkonstruktion	Grundfläche ca. 18 x 6 m
2 Einzelgaragen	Fertigbetonkonstruktion	Grundfläche jeweils ca. 3 x 6 m
Betonstelenbegrenzung	an der Sepp-Biehler-Straße	ca. 12 m, Höhe bis 80 cm
Beton-Sockelmauer	an der Bettengasse	Höhe bis ca. 50 cm

5.4.4 PKW-Stellplätze

In der Reihengarage sind 6 Einstellplätze und in der daran angebauten Einzelgarage sowie in der freistehenden Einzelgarage 2 Stellplätze mit jeweils üblichen Einstellmaßen für PKW vorhanden. Mithin sind 8 Garagenstellplätze nachgewiesen. Die Hoffläche an der Nordseite des Wohnhauses wird ebenfalls als Stellplätze genutzt (s. Fotos).

Bislang nicht erfüllte Anforderungen aus der Stellplatzverordnung sind nicht aktenkundig. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzverpflichtung erfüllt ist.

5.5 Besondere Einrichtungen, Zubehör

5.5.1 sonstige wesentliche Bestandteile nach § 94 BGB

keine festgestellt

5.5.2 Zubehör nach § 97 ff BGB und § 55 ZVG

Die Rechtsvorschrift des § 97 BGB regelt den Begriff des Zubehörs normativ. Zusätzlich ist für die Würdigung von Zubehörgegenständen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens § 55 ZVG maßgeblich. Aus dem Gesetzestext ergibt sich, dass der SV nicht zu entscheiden hat, in wessen Eigentum sich die auf dem Bewertungsgrundstück im Besitz des Schuldners festgestellten Zubehörgegenstände befinden (Rechtsfrage!).

Einbauküchen

In der besichtigten Wohnung im EG rechts ist eine rd. 20 Jahre alte Einbauküche eingebaut. In der darüber befindlichen Küche ist ein Küchenblock mit Einbaugeräten vorhanden. Der Zeitwert wird jeweils als marginal eingeschätzt.

Mit Nichtwissen wird in dem vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass in den beiden nicht besichtigten Wohnungen ähnliche Einbauküchen oder entsprechende Möblierungen vorhanden sind, deren Zeitwert sich nicht relevant auf das Wertermittlungsergebnis auswirken würde.

Zubehöreigenschaft unterstellt, kann der Zeitwert der festgestellten Einbauküchen mit insgesamt ca. 500,00 € angesetzt werden. Die Verkehrsanschauung hinsichtlich der Zubehöreigenschaft von Einbauküchen wird jedoch in der in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert und entschieden⁶, wie auch Stöber⁷ darlegt. Die Rechtsfrage, ob im vorliegenden Fall Zubehöreigenschaft vorliegt oder nicht, ist vom SV nicht zu beantworten. Im Gutachten wird die fehlende Zubehöreigenschaft unterstellt, der oben angegebene Zeitwert wird nicht im Verkehrswert ausgewiesen. Im Falle der Zubehörbejahung ist der Zeitwert im Rundungsbereich des Verkehrswertes zu vermuten.

Zigarettenautomat

Der SV ist nicht Fachgutachter für die Bewertung von Zigarettenautomaten. Im Gutachten wird ungesichert unterstellt, dass der Zigarettenautomat nach der Rechtslage und nach der allgemeinen Verkehrsanschauung als Zubehör im Sinne der §§ 97 ff BGB und 55 ZVG anzusehen ist. Allgemeingültige Kenntnisse über solche Automaten, insbesondere über deren nachhaltig erzielbaren Erträge und Kaufpreise, sind allenfalls nach eingehenden Recherchen nicht zu erlangen. Allerdings hat die Betreiberin Fa. xxx_8 zugesichert, den Eigentumsnachweis als Voraussetzung zur Freigabe aus der Beschlagnahme zu führen. Dieser wird dem Gericht vorgelegt. Insofern wird vorliegend darauf verzichtet, den Wert des Zigarettenautomaten zu bemessen.

⁶ Zubehöreigenschaft bejaht vom, OLG Köln (VersR 1980, 51/52) und OLG Celle (NJW-RR 1989, 913/914), jedoch verneint vom BGH v. 20. November 2008 (IX ZR 180/07), OLG Karlsruhe (VersR 1980, 51 (52), vom OLG Frankfurt a. M. (ZMR 1988, 136), vom OLG Hamm (NJW-RR 1989, 333, FamRZ 1998, 1028) und vom OLG Düsseldorf (NJW-RR 1994, 1039/1040)

⁷ [17], § 20, RN 3.2 c)

5.6 Zustand der baulichen Anlagen

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit ungesichert unterstellt.

Baumängel⁸ und Bauschäden⁹ wurden nach Augenschein und nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, die über die reine Inaugenscheinnahme hinausgehen, wurden nicht durchgeführt.

5.6.1 Allgemeinzustand der baulichen Anlagen

5.6.1.1 Wohnhaus

Die Vierfamilien-Doppelhaushälfte ist entsprechend dem Kenntnisstand der Bautechnik zum Gestehungszeitraum 1929 solide gebaut, befindet sich allerdings in einem weitestgehend bauzeitlichen Gesamtzustand. Insofern sind viele Bauteile überaltert und müssen zumindest instandgesetzt werden, um eine überschaubare wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Die gemeinschaftlichen Bereiche weisen einen altersentsprechenden Abnutzungsgrad auf. Mieterseits befinden sich zumindest die besichtigten Wohnungen in einem gepflegten Zustand.

Die Dachdeckung ist insbesondere im Bereich der Gauben undicht, hier wird mieterseits von nicht unerheblichem Wassereintritt berichtet, der an den zugänglichen Gauben bestätigt werden kann. Die Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) ist augenscheinlich intakt. Die Kastenfenster entsprechen nicht mehr einem zeitgerechten Standard und müssen, soweit sie erhalten werden können, zumindest instandgesetzt und mit einem neuen Anstrich versehen werden. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1973 und muss ausgetauscht werden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Körper- und Luftschallschutz konstruktionsbedingt nachteilig ist (leichte, bauzeitliche Wohnungsabschlüsse, Wohnungstrennwände, Holzbalkendecken, Fassadenfenster). Im Fall einer beabsichtigten baulichen Erweiterung werden brandschutzrechtliche Themen relevant werden. Der Gebäudesockel an der West- und Südseite wurde augenscheinlich einmal erneuert. Aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich des Kellersockels ist gleichwohl vorhanden. Die Haustechnischen Installationen (Wasser, Abwasser, Heizung) sind weitestgehend aufputz ausgeführt.

Insgesamt besteht an den Außentüren, Fenstern, Fassade, Dachuntersichten etc. Anstrichbedarf. Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruchswahrnehmung bestanden ebenfalls nicht.

5.6.1.2 Garagen

Die Garagen konnten von innen nicht besichtigt werden. Der Anstrich der Tore und Fassaden muss erneuert werden. Im Gutachten wird ungesichert davon ausgegangen, dass die Dachdeckung jeweils intakt ist und keine wertrelevanten Schäden vorhanden sind.

⁸ Bei dem Begriff „Baumangel“ oder „Mangel“ handelt es sich nicht um eine rechtliche Beurteilung, sondern um die technische Beschreibung der Abweichungen von vereinbarten oder üblichen Beschaffenheitsmerkmalen ohne vollständige Funktionsbeeinträchtigung des Bauteils.

⁹ Durch einen „Bauschaden“ verliert ein Bauteil die ihm zugeordnete Funktion mit der Folge, dass auch die Funktion angrenzender Bauteile oder sogar des Bauwerks gefährdet ist.

5.6.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Nach Augenschein wurden in den vergangenen 10 bis 15 Jahren keine wesentliche Maßnahmen durchgeführt¹⁰. Die laufende Instandhaltung erscheint vernachlässigt.

5.6.3 Instandhaltungsrückstand

- Fenster
- Außentüren
- Heizkessel
- Anstrich Dachgesimse, Gauben
- Garagentore
- Fassadenanstrich Garagen

5.6.4 Bauschäden und Baumängel

- Dachdeckung Wohnhaus
- Bauteilanschlüsse (Verwahrungen) Wohnhaus

5.6.5 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

keine festgestellt

5.6.6 Asbest, Formaldehyd, sonstige Schadstoffbelastungen

Im Gutachten kann die Belastung mit gesundheitsgefährdenden Stoffen wegen der überwiegend alten Kernsubstanz nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung, ob ein weichgebundenes Material (Asbest) oder sonstige schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Sofern sich mithin Verdachtsmomente bezüglich schadstoffhaltiger Materialien ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur, Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen bzw. Baustoffen zu rechnen¹¹.

Weichgebundenes Asbest kann im Übrigen in Abwasser- und Lüftungsleitungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in alten Nachtspeicheröfen u.a.m. vorhanden sein. Der Baustoff Asbest wurde erst 1993 verboten, seit 1.1.1992 besteht in Deutschland jedoch ein Verwendungsverbot für Asbestzement.

¹⁰ Der Einbau eines Edelstahlhandlaufs an der Kellertreppe, die Instandsetzung des Sockelputzes in Teilbereichen, der Einbau einer Dusche im Garderobenbereich der Wohnung EG rechts und die Modernisierung des Bades in der Wohnung OG rechts einschl. Fenster tragen zu keiner erkennbaren Verjüngung des Gebäudes bei.

¹¹ Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert¹² ist der am Markt voraussichtlich erzielbare Preis (Marktpreis). Das Wertermittlungsverfahren, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird, versucht die Denkweise der Kaufinteressenten am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Marktsituation nachzuvollziehen.

Auftragsgemäß dient das Gutachten der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht. Das aus diesem Grund lastenfreie Ergebnis kann daher im Einzelfall erheblich vom belasteten Verkehrswert nach § 194 BauGB abweichen. Insofern zielt die Verwendung des Gutachtens nicht auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB ab, da zumindest einer Partei die Möglichkeit der freien Willensentscheidung zur Veräußerung des Grundstücks genommen ist. Dem Grundsatz der Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie in § 194 BauGB gefordert, wird im Übrigen gefolgt.

6.1 Ökonomische Objektqualität

6.1.1 Bisherige Entwicklung des Grundstücks

Das Grundstück ist augenscheinlich seit der Bebauung mit der Vierfamilien-Doppelhaushälfte unverändert wohnwirtschaftlich genutzt worden. In den 1960er und 1980er Jahren kamen noch die Garagen hinzu. Eine weitere Entwicklung durch An- oder Umbau, Nutzungsänderung o.ä. liegt nicht vor. Eine Inventarisierung durch das Landesdenkmalamt mit Eintragung in die Denkmalliste ist bislang nicht erfolgt.

6.1.2 Drittverwendungsfähigkeit

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB impliziert die Erfordernis, nicht nur das tatsächlich Vorhandene, sondern auch das „*bei nüchterner Betrachtung unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten Mögliche*“¹³ zu betrachten. Demnach ist die Drittverwendungsfähigkeit, mithin die „Nutzungsfähigkeit“ im Sinne einer entsprechenden Entwicklung des Grundstücks zwingend zu untersuchen, worauf der BGH explizit hinweist¹⁴. Dabei kann nur das zugrunde gelegt werden, was nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten erwartet werden kann und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Vierfamiliendoppelhaushälfte bildet mit dem Nachbarhaus eine optische Sachgesamtheit. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten könnte das Grundstück durch Freilegung und/oder Anbau bzw. Ersatz höher ausgenutzt werden. Gemäß den bau- und planungsrechtlichen Bedingungen (§34 BauGB) ist dies grundsätzlich denkbar, und im Falle einer Freilegung kann das Grundstück für einen Investor interessant sein. Allerdings wird ein Ersterher abwägen, ob die hierfür erforderlichen Aufwendungen gegenüber dem Erhalt und Modernisierung der Bausubstanz tatsächlich einen wirtschaftlichen Vorteil erbringen. Solche Überlegungen müssen einer Projektierung durch den Ersterher vorbehalten bleiben. Insofern wird als wahrscheinlichste Entwicklung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen

¹² BauGB § 194

¹³ ¹³ [1] S. 339, Rn 51

¹⁴ BGH, Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61

erhalten und einer durchgreifenden Modernisierung unterzogen werden. Dabei kann – vorbehaltlich eines entsprechenden Rechtsentscheides – z.B. das DG vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und das Gebäude ggfs. auch durch einen Anbau erweitert werden. Eine höhere Ausnutzung kann auch zu einem höheren Bodenwert führen.

6.2 Zutreffendes Wertermittlungsverfahren

6.2.1 Standardisierte Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind in Deutschland drei Hauptverfahren entwickelt worden. Es sind dies das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV'21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV'21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV'21). Aus diesen drei Hauptverfahren haben sich verschiedene spezifische Nebenverfahren entwickelt (z.B. Residualwertverfahren, Pachtwertverfahren, Liquidationswertverfahren).

6.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Gepflogenheiten in der Wertermittlung und gemäß aktueller Rechtsprechung ist dem (direkten) Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 1, erste Priorität einzuräumen. Dabei orientiert sich der Kaufinteressent vor allem an Vergleichspreisen, die sich auf ähnliche Objekte beziehen. Basis für die Bewertung sind dementsprechend Vergleichsobjekte und deren Preise, die auf eine Bezugsgröße (üblicherweise Preis/qm) ausgerichtet sind. Der Bodenwert hat dabei weitestgehend keinen Einfluss. Um marktkonforme Bewertungsergebnisse zu erzielen, wird eine möglichst große Anzahl von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ausgewählt. Vom Gutachterausschuss wurden 10 Verkaufsfälle von Drei- und Vierfamilienhäusern mitgeteilt, aus denen zwar ein plausibles Kaufpreisniveau ableitbar ist, ein direkter Vergleich mangels relevanter Anknüpfungstatsachen jedoch nicht möglich ist (s. Ziff 7.3.5.). Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden.

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um ein als Mietobjekt bewirtschaftetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, drei mitvermieteten Mansardezimmern und einem Garagenblock mit sechs Einstellplätzen und 2 weitere Einzelgaragen auf einem Wohngrundstück. Miet-Wohngrundstücke werden im Regelfall zum Zwecke der Gewinnerzielung vermietet bzw. verpachtet. Nach den Marktgepflogenheiten ergibt sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 2. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass der Kaufinteressent in erster Linie die Verzinsung seines investierten Kapitals für seine Kaufentscheidung zugrunde legt. Der langfristig erzielbare Ertrag stellt somit den eigentlichen Wert des Grundstücks dar.

6.2.3 Marktanpassung, BoG

Aus den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren ergibt sich der „vorläufige“, neutrale Wert, in den gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV'21 die allgemeinen Grundstücksmerkmale bereits eingeflossen sind. Der vorläufige Verfahrenswert ist ggfs. an die allgemeinen Marktverhältnisse anzupassen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) entsprechend der nicht abschließenden Aufzählung in § 8 Abs. 2 ImmoWertV'21 (Kosten für die Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände) erfolgt in einem abschließenden Schritt als Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes, sofern sie nicht bereits in die Verfahrensansätze eingeflossen sind und dort kenntlich gemacht wurden.

6.2.4 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich auf den Vorgaben der ImmoWertV'21. Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren ist für Drei- bis Vierfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde zu legen. Grundsätzlich ist vom ursprünglichen Baujahr auszugehen. Im Fall von Modernisierungen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem in Anlage 2 zur ImmoWertV'21 beschriebenen Restnutzungsdauermodell zu ermitteln. Die RND beträgt bei Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden jedoch mindestens 25 Jahre. Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV'21 zzgl. 1% Betriebskostenanteil.

In den jeweiligen Wertermittlungsverfahren wird auf das Auswertungsmodell abgestellt, um Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere Daten des GAA anwenden zu können.

6.3 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände**6.3.1 Tatsächliches Baujahr**

Ursprungsbaupjahr 1929

6.3.2 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Unter der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) versteht man die Zeitspanne, während der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung im Durchschnitt wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Die GND ist entgegen der technischen Lebensdauer eines Gebäudes beeinflusst von gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, der Baukostenentwicklung, dem technischen Fortschritt, der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft bzw. der privaten Haushalte usw. Die GND ist eine empirisch ermittelte nutzungsspezifische Durchschnittsgröße.

In Anlage 1 zur ImmoWertV'21 sind folgende Werte für die GND festgesetzt (Abweichungen nach sachverständiger Einschätzung sind dann unproblematisch, wenn es das von den Gutachterausschüssen angewendete Wertermittlungsmodell zulässt):

Dem nachfolgenden Restnutzungsdauermodell ist die GND von 80 Jahren zugrunde zu legen.

6.3.3 Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) im Sinne der ImmoWertV'21 ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen GND und dem Alter eines Gebäudes. Bei bereits erfolgten Modernisierungen kann sich für ein Gebäude eine „Verjüngung“ ergeben, die dann zu einer verlängerten RND führt. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen (relatives Alter) Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren renoviert und teilmodernisiert. Zur Überprüfung, ob und inwieweit sich die unter Ziff. 6.6.1 f. aufgeführten Maßnahmen ggfs. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken, wird das in Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV'21 beschriebene Restnutzungsmodell angewandt. Der Modernisierungsgrad kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente gemäß nachstehender Tabelle 1 oder durch sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 ermittelt werden. Vorliegend wird folgende Punktzahl für die erfolgten Maßnahmen unter Einschätzung ihrer Relevanz vergeben:

Tabelle 1 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21

Gemäß der ermittelten Punktzahl handelt es sich nach der nachstehenden Tabelle 2 um „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt wird. Bei 2 Modernisierungspunkten wird das relative Alter in Tabelle 3 / Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21 mit mindestens 55% angegeben, ab dem sich eine Modernisierung verjüngend auswirkt:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%

Tabelle 3 / Anlage 2

Der Prozentanteil des relativen Alters beim Wertermittlungsobjekt wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Das relative Alter beträgt mithin

$$97 \text{ Jahre} : 80 \text{ Jahre} = 121,3\%$$

und liegt damit weit über dem Mindestwert von 55%. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist daher nach der in der Anlage 2 zur ImmoWertV'21 angegebenen Formel zu ermitteln. Die RND beträgt am WST 05.12.2025 nach der Formel

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

17 Jahre. Das Modell des Gutachterausschusses geht von einer RND von mindestens 25 Jahren aus. Auf Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz wird mitgeteilt, dass eine kürzere RND dann unproblematisch ist, wenn als objektspezifisches Grundstücksmerkmal eine zusätzliche Anpassung erfolgt (z.B. durch einen pauschalen Abschlag oder andere geeignete Methoden) Der Wertermittlung werden insofern abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

- Gesamtnutzungsdauer modellgerecht 70 Jahre
- wirtschaftl. Restnutzungsdauer (s.o.) bewertungsrelevant 17 Jahre
- Wertermittlungstichtag 29.01.2026

6.3.4 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche Bedingungen

Bewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Einträge im Baulastenbuch

Das Grundstück ist baulastenfrem.

6.3.5 Wertbeeinflussung durch Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

Nach Kenntnis des SV und nach Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus den Bestimmungen des GEG 2020 zunächst nur die Erneuerung der Heizungsanlage abzuleiten ist.

Ausdrücklich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei einer Änderung des Gebäudes zu prüfen ist, inwieweit die Auflagen der EnEV bzw. des GEG erfüllt werden müssen. Dies gilt auch für reine Instandsetzungsmaßnahmen. Falls Bauteile aufgrund der Gesetzeslage verändert, ergänzt oder erneuert werden müssen, kann dies mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Gebäudezustand wird in den gewählten Ansätzen zur Wertermittlung berücksichtigt (Miete, Liegenschaftszinssatz, Ansatz der Bewirtschaftungskosten etc.).

6.3.6 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen sind nicht gegeben

6.3.7 Zeitwert der besonderen Betriebseinrichtungen bzw. Ausführungen

keine vorhanden

6.3.8 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: die Außenanlagen) fließen im Ertragswertverfahren unmittelbar in die Wertansätze ein.

6.4 Bodenwert

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV²¹ ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV²¹ zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV²¹ können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

6.4.1 Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden.

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 der Stadt Konstanz¹⁵ sind für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Angaben aufgeführt:

¹⁵ BORIS-BW, online-Abruf

4.7 Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist noch wie folgt zu überprüfen und ggfs. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen:

Lage Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist zonentypisch; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Grundstückstiefe Die Grundstückstiefe entspricht dem Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone.

Ausnutzung Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine maßgebliche WGFZ von 9,0. Das Grundstück hat im Bestand eine WGFZ von 0,62. Im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz werden folgende Umrechnungsfaktoren ausgewiesen:

WGFZ	Faktor	WGFZ	Faktor	WGFZ	Faktor	WGFZ	Faktor
0,3	60	1,0	100	2,0	145	3,0	185
0,4	66	1,1	105	2,1	149	4,0	205
0,5	72	1,2	110	2,2	153	5,0	215
0,6	78	1,3	114	2,3	157	6,0	220
0,7	84	1,4	119	2,4	161		
0,8	90	1,5	124	2,5	165		
0,9	95	1,6	128	2,6	169		
		1,7	132	2,7	173		
		1,8	136	2,8	178		
		1,9	141	2,9	180		

Aus der Tabelle ergibt sich unter Interpolation der WGFZ ein Faktor von

$$F_{\text{WGFZ}} = 79 : 95 = 0,83$$

Hieraus ergibt sich ein Ausgangsbodenwert für den baulichen Bestand von

$$1.150 \text{ €/qm} \times 0,83 = 954,50 \text{ €/qm}$$

Zuschnitt Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks erscheint durchschnittlich.

Erschließung Erschließungskosten sind ausgeglichen und stehen nicht an.

Indexierung Eine Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergab, dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 tendenziell nicht angepasst werden müssen. Insofern wird auf eine Indexierung (z.B. über den VPI) nicht vorgenommen.

WGFZ-angepasster Bodenwert Flst.-Nr. 3015/15, gerundet

955,00 €/qm

4.3 Ermittlung des Bodenwertes für den baulichen Bestand

Flist.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
3015/15	Bauland	760 qm x	955,00 €/qm =	725.800,00 €
gerundeter Bodenwert				726.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.5 Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Rohertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ff. ImmoWertV'21 gesetzlich geregelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV'21) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinste Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV'21) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinste Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV'21); es entspricht dem als DCF (discounted cash flow) bezeichneten angelsächsischen Verfahren.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet in allen drei Fällen die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen Wert beeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Der Ertragswert der Immobilie wird als Summe der Barwerte aller Reinerträge, einschließlich des Barwertes des Bodenwertes, ermittelt. In das Ertragswertverfahren einfließende Parameter sind (im Wesentlichen): Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sonstige wertbeeinflussende Umstände.

Der Rohertrag resultiert dabei aus den Erträgen, die auf lange Sicht voraussichtlich erzielt werden können. Dies sind i.d.R. aus der nachhaltig erzielbaren Miete erzielbaren Erträge (ImmoWertV'21 § 5 Abs. 3: „marktüblich erzielbare Erträge“).

6.5.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

Vorliegend wird das allgemeine Ertragswertverfahren als das zuverlässigste angesehen, weil alle Parameter detailliert nachvollziehbar abzuleiten sind.

6.5.2 Nachhaltig erzielbare Miete

Die „marktübliche“ bzw. in diesem Sinne nachhaltig erzielbare Miete ist die Grundmiete (Netto-Kaltmiete), die auf lange Sicht an dem Markt-Standort und mit den baulichen Gegebenheiten im Durchschnitt mit großer Wahrscheinlichkeit erzielt werden kann. Die nachhaltig erzielbare Miete kann im günstigsten Fall aus qualifizierten oder einfachen Mietspiegeln des Ortes, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, abgeleitet werden. Alternativ können Vergleichsmieten aus Mietspiegeln von Nachbargemeinden¹⁶ und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

Die bestehenden Mietverträge für die Wohnungen im EG rechts sowie OG links und rechts einschl. Mansardenzimmer und Garagen auf ihre Relevanz hin diskutiert.

¹⁶ In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

6.5.2.1 Nachhaltig erzielbare Grundmiete / Wohnflächen

In Konstanz besteht ein qualifizierter Mietpreisspiegel. Die Wohnflächen betragen für die beiden EG-Wohnungen ca. 61 qm und für die OG-Wohnungen jeweils ca. 64 qm. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von einer mittleren Wohnfläche von 62 qm ausgegangen. Wesentliche Abweichungen zu den unterschiedlichen Flächen sind nicht zu erwarten. Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde in der online-Version des für den QST maßgeblichen Mietspiegels Konstanz 2025¹⁷ wie folgt ermittelt:

Objektname: 2531 KN Wohnfläche: 62 m ² Baujahr: 1929	
Basismiete pro m ² : 10,03 €/m ²	
Vollsanierung ±0%	
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Teilmodernisierung ±0%	
keine zutreffenden Optionen ausgewählt	
Sanitärausstattung ±0%	
Sanitärausstattung ohne Wertung (+3 Punkte) (+0%)	
— separate WC-Bayett (+1 Punkt)	
— Perimeter-Verdämmung/Trennbaugestriche (+1 Punkt)	
— Wanddacheisung im Nassbereich (+1 Punkt)	
Ausstattung und Beschaffenheit -1%	
Einbauküche vom Vermieter – ohne zusätzlichen Mietzuschlag – gestellt mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten und Schränke und Geräte überwiegend älter als zehn Jahre (+3%)	
keine Balkone/Loggia/Terrasse vorhanden (-6%)	
Wohnlage +5%	
Der Lagewert der Adresse Balthargasse 6 setzt sich wie folgt zusammen:	
Lageklasse 2: (+5%)	
Summe der Zu- und Abschläge +4%	
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	10,43 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	646,66 €
Preisspanne in Euro pro m ²	8,03 € – 12,83 €/m ²
Preisspanne	497,93 € – 795,39 €

¹⁷ <https://online-mietspiegel.de/konstanz-allensbach-reichenau/>

Der Punktwert 10,43 €/qm wird innerhalb einer 20%-Spanne von 8,03 bis 12,83 €/qm ausgewiesen. Die Vertragsmieten bzw. die am WST bezahlten Netto-Kaltmieten betragen für die

- Wohnung EG rechts 10,07 €/qm
- Wohnung OG links (einschl. Mansardenzimmer) 11,84 €/qm
- Wohnung OG rechts 8,02 €/qm

Die aktuell bezahlte Miete der Wohnung EG rechts liegt rd. 4% unter der ermittelten Mietspiegelmiete und kann insofern als ortsübliche Vergleichsmiete gelten. Ausgehend von einem homogenen Zustand aller vier Wohnungen (durch den Augenschein der beiden besichtigten Wohnungen weitestgehend bestätigt) wird in der Ermittlung des Jahresrohertrages für alle Wohnungen von einer erzielbaren Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel von rd. 10,50 €/qm ausgegangen.

Zur aktuell bezahlten Miete der Wohnung OG links wird im Folgenden überprüft, welcher Mietanteil auf die Mansardenzimmer entfällt. Der „Underrent“ der Wohnung OG rechts (rd. 23% unter der Mietspiegelmiete) wird nicht berücksichtigt, da zu diesem Vertrag am WST die Kündigung vorliegt und die Wohnung mithin zum ermittelten Mietzins neu vermietet werden kann.

Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnungen EG + OG 10,50 €/qm

6.5.2.2 Nachhaltig erzielbare Grundmiete / Mansardenzimmer

In der Miete der Wohnung OG links ist die Nutzung von drei Mansardenzimmer mit insgesamt rd. 29 qm enthalten. Hierfür ist ein eigener Mietansatz zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass für die Wohnung OG links analog zur Wohnung EG rechts eine Basismiete von 10,50 €/qm erzielt wird und die Nebenkosten-VZ unverändert 120,00 €/Mon beträgt¹⁸, ergibt sich ein Mietansatz von

$$\begin{aligned} & 890,00 \text{ €/Mon} - 120,00 \text{ €/Mon} - (64,2 \text{ qm} \times 10,50 \text{ €/qm}) \\ & = 95,90 \text{ €/Mon} : 29 \text{ qm} \\ & = 3,30 \text{ €/qm} \end{aligned}$$

Der Mietzuschlag entspricht für die Wohnung OG links (11.84 €/qm) einem Aufschlag von rd. 13% gegenüber der nachhaltig erzielbaren NKM und liegt nach Auffassung des SV in einem plausiblen Bereich. Der Mietzuschlag für zwei unbeheizte und ein beheiztes Mansardenzimmer wird insofern als marktgerecht eingeschätzt und für alle 4 vermietbaren Mansardenzimmer mit insgesamt rd. 37 qm übernommen.

Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete Mansardenzimmer DG 3,30 €/qm

¹⁸ Bezüglich der Nebenkosten herrscht bei den Mietern Unschlüssigkeit. Es sei schon lange keine NK-Abrechnung erfolgt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die jeweils vertraglich vereinbarten NK-Vorauszahlungen unverändert sind.

6.5.3 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für PKW-Stellplätze

Mietpreise für PKW-Stellplätze werden in Konstanz nicht ausgewertet. Hilfsweise werden die im Mietspiegel für die Stadt Friedrichshafen ausgewiesenen Mietwerte herangezogen, die sich auf Einstellplätze beziehen, die im Zusammenhang mit Wohnungen vermietet werden.

Im Mietpreisspiegel 2024 von Friedrichshafen werden folgende Mietpreise angegeben:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne; Durchschnitt
Garage	30,- bis 99,- Euro; 53,- Euro
Garage mit Heizung, Licht und Wasser	39,- bis 100,- Euro; 63,- Euro
Offener PKW-Stellplatz	14,- bis 50,- Euro; 31,- Euro
Überdachter Stellplatz	15,- bis 100,- Euro; 41,- Euro
Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage	30,- bis 110,- Euro; 58,- Euro
Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage	30,- bis 112,- Euro; 64,- Euro

Die jeweiligen Ansätze beziehen sich auf Stellplatzmieten, die im Zusammenhang mit vermieteten Wohnungen erzielt werden. Aktuell sind in zwei Mietverträgen Garagenmieten von 60,00 €/Monat vereinbart. Dieser Mietansatz liegt im mittleren Bereich der für Garagen ausgewiesenen Spanne in Friedrichshafen und wird auch in Konstanz als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Garagenstellplätze

60,00 €/Monat

6.5.4 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21¹⁹.

Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehen und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähig sind hierbei:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

6.5.4.1 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21, Ziff.1. Die dort angegebenen Kosten beziehen sich auf das Bezugsjahr 2015 und sind an den jeweiligen WST anzupassen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat die Anpassung für die Jahre ab 2015 (Bezugsjahr der EW-RL) zusammengestellt (die angegebenen Werte gelten für Wohnimmobilien):

¹⁹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV'21), Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Der Instandhaltungsaufwand für die nur zurückhaltend ausgebauten und untergeordneten Mansardenzimmer wird auf ca. 50% des Ansatzes für Wohnflächen geschätzt. Modellgerecht werden für das 1. Quartal 2026 (WST = 29.01.2026) folgende Sätze angenommen:

Verwaltungskosten	Wohnungen	367,00 € p.a.
	Garagen-Stellplätze	48,00 € p.a.
Instandhaltungskosten	Wohnungen	14,40 €/qm WF
	Mansardenzimmer	7,20 €/qm WF
	Garagen-Stellplätze	108,00 € p.a.

6.5.4.2 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. In Anlage 3 zur ImmoWertV'21 wird für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte ein Ansatz von 2% des Rohertrages angegeben.

Mietausfallwagnis	2% des Rohertrages p.a.
--------------------------	--------------------------------

6.5.4.3 Betriebskosten

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt zunächst, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden. Gemäß des Ertragswert-Modells des Gutachterausschusses ist allerdings ein pauschaler Ansatz von 1% des Jahresrohertrages vorgesehen.

5.5.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV'21 ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Grundstücken im Durchschnitt bei marktüblicher Miete/ Pacht verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss bei der Stadt Konstanz in Spannen, bezogen auf die Restnutzungsdauer, ausgewertet. Die niedrigste RND ist dabei mit 25 – 40 Jahren angegeben. Am Markt ist entsprechend der Auswertungen anderer Gutachterausschüsse zu beobachten, dass der Liegenschaftszinssatz umso höher ausfällt, je länger die RND ist. Folgende LZ werden für Drei- und Vierfamilienwohnhäuser ausgewiesen:

- MW LZ bei RND = 25 – 40 Jahre = 1,50% (Spanne 1,17 – 2,53%)

Mangels anderer Erkenntnisse wird ein zunächst der beschlossene LZ von 1,50% begutachtet.

Liegenschaftszinssatz

1,5%

5.5 Ermittlung des Ertragswertes

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)

Wohnung	10,50 €/qm x	251 qm x	12 Mon =	31.626,00 €
Mansarde	3,30 €/qm x	37 qm x	12 Mon =	1.465,20 €
Gar	60,00 €/Stpl x	8 Stpl x	12 Mon =	5.760,00 €

Jahres-Rohertrag gesamt 38.851,20 €

Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)

Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten (werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)

Verwaltungskosten	Whg.	367,00 €/qm a x	4 WE =	1.468,00 €
Verwaltungskosten	Gar	48,00 €/Stpl a x	8 Stpl =	384,00 €
Instandhaltungskosten	WF	14,40 €/qm a x	251 qm =	3.614,40 €
Instandhaltungskosten	Mans	7,20 €/qm a x	37 qm =	266,40 €
Instandhaltungskosten	Gar	108,00 €/Stpl a x	8 Stpl =	864,00 €
Betriebskostenanteil	GAA	1,0% aus	38.851,20 € =	388,51 €
Mietausfallwagnis		2% des RHE/a	=	777,02 €

Bewirtschaftungskosten (entspricht 20% des RHE) 7.762,34 €

Jahres-Reinertrag gesamt 31.088,86 €

./. Bodenwertverzinsung 726.000,00 € x 1,50% = -10.890,00 €

Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage 20.198,86 €

Berechnung des Ertragswertes

Wertermittlungsstichtag	29. Januar	2026
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	modellgerecht	70 Jahre
RND gem. Anlage 2 ImmoWerV'21	fiktiv	17 Jahre
Liegenschaftszinssatz		1,50%
Vervielfältiger		14,908
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)		301.117,58 €
Bodenwert		= 726.000,00 €

vorläufiger Ertragswert 1.027.117,58 €

6.6 Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21

Der Sachwert entspricht dem Zeitwert der Bausubstanz der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Der Sachwert des Grundstücks ist aus dem alterswertgeminderten Herstellungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert zu ermitteln.

6.6.1 Berechnungsgrundlage

Mit Inkrafttreten der novellierten ImmoWertV'21 am 01.01.2022 sind die bisherigen Wertermittlungsrichtlinien in die Verordnung übernommen worden (Teil 3 Abschnitt 3). Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten SW-Faktoren beziehen sich auf diese Verordnung. Insofern wird nachfolgend der Sachwert der baulichen Anlagen auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 und der Bruttogrundfläche nach DIN 277/16 ermittelt (Berechnung der Bruttogrundfläche s. Anlage). Dabei wird von folgenden Grundlagen ausgegangen:

Gebäudetyp	Wohnhaus Typ 4.1 (Mehrfamilienhaus)		
	Garage Typ 14.1		
Korrekturfaktoren	Wohnhaus	Wohnungsgröße	0,98
		Grundrissart Zweispänner	1,00
Standardstufe	jeweils Stst. 3		
Normalherstellungskosten	Wohnhaus	825,00 €/qm x 0,98	808,50 €/qm
		Whs. gerundet	810,00 €/qm
	Garagen		245,00 €/qm
Nebenkosten	in den NHK enthalten		
Zuschläge	Dachgauben		
Kosten der Außenanlage	5% der Herstellungskosten		
Wertminderung wegen Alters	linear		

6.6.2 Ermittlung des Sachwertes

Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart/ Typ NHK 2010		Mehrfamilienhaus 4.1
		Garagen 14.1
Standardstufe		Mehrfamilienhaus 3
		Garagen 3
Brutto-Grundfläche n. DIN 277/2016	MFH	687 qm
	Gar	138 qm
NHK 2010/BGF einschl. NK + Korr.	MFH	810,00 €/qm BGF
	Gar	245,00 €/qm BGF
Wertermittlungstichtag		29. Januar 2026
Baupreisindex St. Bundesamt BRD IV-2025 (BPI)		1,906

Normalherstellungskosten d. baul. Anlagen im Jahr 2000

Mehrfamilienhaus	687 qm	x	810,00 €/qm	=	556.583,40 €
Garagen	138 qm	x	245,00 €/qm	=	33.875,86 €
Dachgauben			pauschal		10.000,00 €
bauliche Anlagen KG 300, 400 gesamt					600.459,26 €
Außenanlagen			5,00%	=	30.022,96 €
Zwischensumme (Gebäude u. Außenanlage)					630.482,22 €
(Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276)					
Zuschlag BPI					571.216,89 €

Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag **1.201.699,11 €**

Zeitwert d. baul. Anlagen nach Alterswertminderung

wirtsch. Gesamtnutzungsdauer			70 Jahre		
Wertermittlungstichtag	29. Januar		2026		
wirtsch. Restnutzungsdauer	fiktiv		17 Jahre		
Alterswertminderung	1.201.699,11 €	x	0,7571	=	-909.806,40 €
Zeitwert d. baul. Anlagen n. Alterswertminderung					291.892,71 €

Sachwertzusammenstellung

Zeitwert d. baul. Anlagen	291.892,71 €
Bodenwert	726.000,00 €

vorläufiger Sachwert

1.017.892,71 €

7 MARKTANPASSUNG UND BOG

7.1 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

In den verwendeten Wertermittlungsverfahren wurde zunächst der vorläufige, unbelastete Wert des Grundstücks ermittelt. Nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV'21 hat daher zunächst die Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfolgen, soweit sie nicht bereits durch Anpassung in den Wertermittlungsansätzen möglich war. In einem zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV'21.

7.1.1 Gegenwärtige Marktlage / Stand IV. Quartal 2025

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist der Häuserpreisindex gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes²⁰ für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt und zum II. Quartal 2025 wieder an Fahrt aufgenommen. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,2% gestiegen (DESTATIS). Nach aktueller Berichterstattung beträgt die aktuelle Steigerung im Januar 2026 gegenüber dem Vorjahr rd. 2,1%.

Quelle: Statista.de (Basis: Häuserpreisindex Statistisches Bundesamt DESTATIS)

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG schreibt hierzu: „*Der Immobilienmarkt bleibt auch 2025 spannend: Die Zinsen und die Inflationsrate stabilisieren sich, aber die Immobilienpreise ziehen regional wieder etwas an und die energetische Sanierung rückt noch stärker in den Fokus.*“ Hierzu merkt Jörg Utecht, Baufinanzierungsberater Interhyp im März 2025 an: „*Der Immobilienmarkt hat sich über das ganze Jahr 2024 hinweg deutlich erholt.*“ Dies gilt auch für das Jahr 2025, allerdings bundesweit in einem moderaten Rahmen. In hochpreisigen Regionen, auch in Konstanz, entwickeln sich die Kaufpreise stärker.

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und dem

²⁰ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

ersten Halbjahr 2023 etwas ab und beträgt im Januar 2026 ca. 2,1% (Auswertung DESTATIS). Die Bauzinsen bewegen sich unverändert bei rd. 3,1% bei 10-jähriger Zinsbindung²¹. Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbrauchervertrauen und das Investitionspotenzial sinken angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Die Immobilienpreise ziehen insbesondere im Wohnungssektor und in höherpreisigen Städten und Regionen an.

7.1.2 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung im Ertragswertverfahren als Hauptwertermittlungsverfahren berücksichtigt. Besondere untypische Merkmale oder Umstände für eine darüberhinausgehende Marktanpassung wurden nicht festgestellt. Der Marktanpassungsfaktor für den vorläufigen Ertragswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird damit auf 1,0 als markt- und sachgerecht eingeschätzt.

Marktangepasster Ertragswert

1.027.117,53 €

7.1.3 MAP im Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt ca. 1.018.000,00 €. Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird (reiner Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters). Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und die Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die für den Verkehrswert wesentlich sind, blieben bislang unberücksichtigt. Zur Anpassung an die Marktlage sind daher noch Ab- bzw. Aufschläge vom Sachwert erforderlich. Die Höhe der Ab- bzw. Aufschläge ist von der Art des Objektes, der Höhe des Sachwertes, der Lage und sonstiger wertbestimmenden Faktoren abhängig. Die Gutachterausschüsse sind gehalten, entsprechende Marktanpassungsfaktoren auszuweisen. In Pfullendorf und im Landkreis Sigmaringen werden solche Faktoren allerdings allgemeingültig nicht ausgewiesen. Außenbereichsgrundstücke nehmen ohnehin eine Sonderstellung ein, da sie infolge ihrer Individualität regelmäßig von den Gutachterausschüssen hinsichtlich der erwähnten Faktoren nicht ausgewertet werden können.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren (SWF) in grafischer Form und in Abhängigkeit vom Gebäudetyp aus. Für Drei- und Vierfamilienhäuser liegen die ausgewerteten Sachwerte in einem Bereich zwischen ca. 640.000 und 1.900.000 €. Für die maßgebliche Spanne > 1.000.000 bis 1.900.000 € liegt der Sachwertfaktor in der Auswertung zwischen 0,76 und 1,62.

²¹ Quelle: <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

Grundlagen			Ergebnisse				Beschluss
Grundstücksart	Vertragsjahr	Anzahl	vorläufiger Sachwert in 1.000 €	Sachwertfaktor Min	Sachwertfaktor Max	Sachwertfaktor arithm. Mittelwert	Sachwertfaktor Stichtag 01.01.2024
Reihen-/ Doppelhäuser	2023	8	300-450	1,07	1,73	1,35	1,4
		10	451-600	1,01	1,83		
		5	601-1.000	0,87	1,84		
		3 23					
Ein- und Zweifamilien- wohnhäuser	2023	5	330-600	0,70	1,81	1,13	1,1
		5	601-800	0,80	1,76		
		5	801-1.000	0,95	1,58		
		7	>1.000 - 1.500	0,79	1,28		
		3 22					
Drei- und Vier- familienwoh- nhäuser	2023	4	640-1.000	0,98	1,14	1,04	1,0
		7	>1.000 - 1.500	0,76	1,07		
		3 11					

Eine begründete Anpassung innerhalb der ausgewiesenen Spanne ist mangels ausreichenden Datenmaterials nicht möglich. Insofern wird der vom Gutachterausschuss beschlossene Sachwertfaktor 1,0 herangezogen. Mithin weicht der in dieser Form angepasste Sachwert nur um 0,84% vom marktangepassten Ertragswert ab. Das Ergebnis belegt an dieser Stelle eine hinreichende Plausibilität des Ertragswertes.

Marktangepasster Sachwert

1.017.892,71 €

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Das Bewertungsobjekt wurde bislang so betrachtet, als sei es vollständig fertiggestellt und schadensfrei bei altersentsprechendem Abnutzungsgrad. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale können insofern Werteinflüsse aus der Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiken, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

Vorliegend wurden Baumängel und Instandsetzungsbedarf festgestellt, die über das „Übliche“ hinausgehen und als Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb über die RND behoben werden müssen. Außerdem sind grundstückseigene Besonderheiten wie der infolge „Unternutzung“ gegenüber dem Maßstab in der Bodenrichtwertkarte resultierende Bodenwert, die modellabweichende kürzere Restnutzungsdauer des Objekt und der festgestellte Underrent zu bewerten.

7.2.1 Baumängel und Bauschäden

Der SV ist nicht Fachgutachter für Bauschäden. Nach überschlägiger Mengenermittlung können die Kosten für die unter Ziff. 5.6 ff. unter Bezug auf Baukostentabellen²² und nach Eliminierung von Modernisierungsanteilen überschlägig auf rd. 50.000,00 € angesetzt werden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzung

50.000,00 €

²² Hier: [13] Schmitz/Krings 2021, indexiert auf den WST

7.2.2 Modellabweichende Restnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss weist in seinem Ertrags- und Sachwertmodell eine RND von mindestens 25 Jahren für wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke aus. Die gemäß des Modells nach Gesetzesvorlage ermittelte Restnutzungsdauer (Anlage 3 ImmoWertV'21) ergibt allerdings nur eine (plausible) RND von 17 Jahren. Faktoren zur Anpassung des auf Grundlage dieser RND ermittelten Ertragswertes liegen nicht vor. Ein Abschlag im Bereich von 1 bis 5% wird vorliegend als angemessen erachtet und daraus ein mittlerer Ansatz von -3% auf den jeweiligen Verfahrenswert gewählt.

7.2.3 Bodenwertanpassung

Die Ausnutzung des Grundstücks liegt bei einer WGFZ von 0,62 gegenüber 0,90 als Bezugswert zum ausgewiesenen Bodenrichtwert. Modellgerecht wurde daher bei der Ermittlung des Bodenwertes die WGFZ-Anpassung mittels der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Faktoren vorgenommen. Die RND der baulichen Anlagen wurde mit 17 Jahren ermittelt. Für diese Zeit wurde in Ziff. 6.1.2 angenommen, dass die baulichen Anlagen soweit instandgesetzt werden, dass die Wirtschaftlichkeit bis Ablauf der RND gewährleistet ist. Danach wird eine durchgreifende Modernisierung (oder auch die Freilegung und Neubebauung im Rahmen der Zulässigkeit) anstehen, in deren Zuge ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer einen Ausbau bzw. Erweiterung in der Form durchführen wird, dass die Ausnutzung gemäß Bodenrichtwertkarte erreicht wird. Rechtssicherheit über die Genehmigungsfähigkeit von damit verbundenen Maßnahmen kann allerdings nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag und Beurteilung nach § 34 BauGB erlangt werden. Mithin wird jedoch davon ausgegangen, dass nach Ablauf der RND der volle Bodenwert realisiert werden kann. Die Differenz zwischen diesem und dem in Ziff. 6.4.3 ermittelten, objektbezogenen Bodenwert ist auf den WST 29.01.2026 abzuzinsen und als Barwert werterhöhend den jeweiligen Wertermittlungsergebnissen zuzuschlagen. Es ergibt sich unter Ansatz eines Abzinsungsfaktors bei 1,5% und 17 Jahren Laufzeit von 0,77639:

Bodenwert Richtwert	760 qm x 1.150,00 €/qm	875.000,00 €
Bodenwert Bestand		726.000,00 €
Abzuzinsender Differenz-Bodenwert	875.000,00 ./. 726.000,00 €	149.000,00 €
Barwert des Differenz-Bodenwertes	149.000,00 € x 0,77639	115.682,11 €
Barwert der Werterhöhung gerundet		116.000,00 €

7.2.4 Wertansatz BoG gesamt

Baumängel und Bauschäden, Instandsetzung	- 50.000,00 €	
Geringere Restnutzungsdauer - 3%		
	Im EW 1.027.117,58 x 3%	- 30.813,53 €
	Im SW 1.017.982,71 x 3%	- 30.539,48 €
Bodenwertanpassung	+ 116.000,00 €	
Wertansatz BoG im Ertragswertverfahren		+ 35.186,47 €
Wertansatz BoG im Sachwertverfahren		+ 35.460,52 €

7.2.5 Verfahrenswerte unter Berücksichtigung der BoG

Im Ertragswertverfahren ergibt sich:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	1.027.117,58 €
Wertansatz BoG	35.186,47 €
Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG	1.062.304,05 €

... und im Sachwertverfahren:

Sachwert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	1.017.892,71 €
Wertansatz BoG	35.460,52 €
Sachwert nach Berücksichtigung der BoG	1.053.353,23 €

7.3 Plausibilitätsprüfung

7.3.1 Einzel- und Verfahrenswerte

Folgende (marktangepasste) Verfahrenswerte wurden ermittelt:

Bodenwert	gemäß Bestand	ca.	726.000,00 €
	Gemäß Richtwert	ca.	875.000,00 €
Marktanpassung	EW + SW	1,0	
BoG	Ertragswert		35.186,47 €
	Sachwert		35.460,52 €
Ertragswert	marktangepasst, BoG		1.062.304,05 €
Sachwert	marktangepasst, BoG		1.053.353,23 €
Maßgeblicher Verfahrenswert (EW)			1.050.000,00 €

7.3.2 Bezugspreis

Der Bezugspreis für das Grundstück liegt im Ertragswertverfahren nach Rundung bei ca. 3.688,56 €/qm. Dieser Wert bezieht sich auf die Wohnfläche der Wohnungen im EG und OG, einschl. Mansardenzimmer und dem Wert der Garagen.

7.3.3 Gebäudefaktoren

Vom Gutachterausschuss der Stadt Konstanz werden im Immobilienmarktbericht 2024 Gebäudefaktoren für verschiedene Gebäudearten, Lage- und Baualtersklassen sowie Wohnflächen ohne Berücksichtigung des Bodenwertes ausgewiesen. Für Drei- und Vierfamilienhäuser:

Lage- klasse	Baujahres- gruppe	Anzahl	WFL	Grund- stücks- fläche	bereinigter Kaufpreis	Gebäufefaktor ohne Bodenwertanteil (Kaufpreis-Bodenwert/WFL)		
						von	bis	arithm. Mittelwert
	(bereinigtes BJ)		m²	m²	rd. in 1.000 €	€/m²		€/m²
Drei- und Vierfamilienwohnhäuser								
2,0 - 2,9	1977-1985	6	202-357	173-646	912-1.650	918	2.202	1.630
	ca 1980		ca 298	ca 424	ca 1.178			
	1986-2000	4	248-363	228-1.036	1.180-1.800	1.305	3.320	1.930
	ca 1989		ca 313	ca 682	ca 1.596			
3,0 - 3,9	1977-1985	1	290	ca. 660	ca. 1.000	-	-	1.380
	1978		-	-	-			
> 4,0	1977-1985	1	280	ca. 540	ca. 740	-	-	1.270
	1978		-	-	-			

Für die Lageklasse 3,4 liegt lediglich 1 Kauffall vor, der sich auf die (bereinigte) Baualtersklasse 1977 – 1985 bezieht. Der Quadratmeterpreis, bezogen auf 290 qm Wohnfläche beträgt 1.380 €/qm. Der entsprechend für das Bewertungsobjekt abgeleitete Wert beträgt bei allerdings größerer Grundstücksfläche und einer Wohnfläche einschl. Mansardenzimmer (ca. 288 qm) rd. 1.168 €/qm. Dieses Preisniveau erscheint hinsichtlich der Baualtersklasse 1929 plausibel. Ein direkter Vergleich ist aus statistischen Gesichtspunkten indes nicht möglich.

7.3.4 Rohertragsfaktor

Vom Gutachterausschuss der Stadt Konstanz werden im Immobilienmarktbericht 2024 Rohertragsfaktoren für verschiedene Gebäudearten und Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des Bodenwertes ausgewiesen. Für Drei- und Vierfamilienhäuser:

Grundlagen				Ertragsfaktor ohne Bodenwertanteil (Kaufpreis-Bodenwert/Rohertrag)		
Grundstücksart	Vertragsjahr	bereinigtes Baujahr		Anzahl	Min	Max
		Bereich	Mittel			
Drei- und Vierfamilienwohnhäuser	2022	1977-1982	1979	3	11,49	19,22
	2023	1978-1983	1981	6	7,55	17,11
	ca 2022-2023	1977-1983	1981	7	7,55	19,22
						13,67

Aus 7 Kauffällen wird eine Spanne des Rohertragsfaktors zwischen 7,55 und 13,67 ausgewiesen, sie sich auf die Baualtersklasse 1977 – 1993 (Mittel = 1983) bezieht. Der entsprechend für das Bewertungsobjekt abgeleitete Rohertragsfaktor liegt bei 8,66 und damit im unteren Bereich der Spanne. Für die vorliegende Baualtersklasse und den Gesamtzustand erscheint der Faktor plausibel. Ein direkter Vergleich ist auch hier nicht möglich.

7.3.5 Kaufpreissammlung

Auf Anfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz wurden insgesamt 10 Kauffälle aus dem Zeitraum 2024/2025 von Drei- und Vierfamilienhäusern der Baualtersklassen 1909 – 1957 bekannt gegeben. Die Lage der Objekte ist bekannt, wird jedoch an dieser Stelle aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht. Nicht bekannt sind hingegen Art und Umfang mitverkauften Zubehörs, Garagen oder Sonderausstattungen sowie der Zustand der baulichen Anlagen. Auffallend ist die Tatsache, dass die Kaufpreise der Nachkriegsbauten (5 Fälle) durchschnittlich niedriger liegen als die Vorkriegsbauten.

Jahr	Fläche [qm]	LK	BJ	WF [qm]	BGF [qm]	KP / VW	BW	BW / qm	Gebäude	SWF	GF
2024	605	2,8	1909	260	493	947.000 €	697.306 €	1.153 €	249.694 €	0,96	960 €
2024	156	4,7	1911	289	474	812.000 €	186.196 €	1.194 €	625.804 €	1,01	2.165 €
2024	841	3,1	1912	216	434	650.000 €	487.367 €	580 €	162.633 €	0,72	753 €
2024	392	3,5	1956	180	349	490.000 €	314.588 €	803 €	175.412 €	0,94	975 €
2024	347	3,4	1956	250	485	626.000 €	379.578 €	1.094 €	246.422 €	1,01	986 €
2024	260	3,5	1957	180	376	785.000 €	440.366 €	1.692 €	344.634 €	1,53	1.915 €
2025	964	3,6	1933	280	546	1.135.000 €	854.582 €	886 €	280.418 €	0,93	1.001 €
2025	349	3,3	1942	135	326	475.000 €	322.880 €	925 €	152.120 €	0,89	1.127 €
2025	679	3,6	1956	242	462	834.000 €	659.131 €	971 €	174.869 €	1,10	723 €
2025	548	3,6	1957	228	458	892.000 €	440.815 €	804 €	451.185 €	1,06	1.979 €
Mittelwert	514	3,5		226	440	764.600 €	478.281 €	1.010 €	286.319 €	1,01	1.267 €

Aus den Kauffällen kann kein belastbarer Vergleichswert abgeleitet werden (s. Ziff. 6.2.2). Der maßgebliche Verfahrenswert für das Bewertungsgrundstück lässt sich jedoch in die Auswertung einreihen.

Der Gebädefaktor GF (bezogen auf den Wertanteil der baulichen Anlagen ohne Bodenwert) liegt mit rd. 1.168 €/qm verfügbarer Wohnfläche rd. 7,8% unter dem Durchschnitt der Auswertungsspanne. Die BoG einschl. der abgezinsten Bodenwertdifferenz nach Ziff. 7.2.2 sind dabei bereits eingerechnet.

8 VERKEHRSWERT

8.1 Verkehrswertermittlung

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wurde der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 für das Grundstück

**Grundbuch von Konstanz, Blatt Nr. 1382 BV Nr. 1
Flst.-Nr. 3015/15, Bettengasse 4, 78464 Konstanz-Allmannsdorf**

bebaut mit einer

**Vierfamilien-Doppelhaushälfte,
einem Garagenblock mit 6 Einstellplätzen,
einer angebauten Einzelgarage und
einer freistehenden Einzelgarage**

auf

1.050.000,00 €

(in Worten – einmillionfünzigtausend – Euro)

geschätzt.

8.2 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 3015/15, Bettengasse 4 in 78467 Konstanz war der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 zu ermitteln.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Mischgebiet westlich der Mainaustraße im Konstanzer Stadtteil Allmannsdorf. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienhäusern. Benachbart ist ein Discounter. Die Grundschule von Allmannsdorf ist in kurzer Entfernung fußläufig zu erreichen. Die Verkehrslage ist gut, die Lageklasse ist in der Bodenrichtwertkarte mit 3,4 angegeben. Apotheke und Bushaltestellen sind fußläufig gut zu erreichen.

Das Grundstück ist mit der westlichen Hälfte eines zweigeschossigen 8-Familien-Doppelhauses aus dem Jahr 1929 bebaut und hat dementsprechend vier 2 ½-3-Zimmerwohnungen (2 x 61 und 2 x 64 qm), die je Geschossebene als Zweispänner spiegelbildlich am zentralen Treppenhaus angeordnet sind. Balkone sind nicht vorhanden. Außerdem befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Reihengarage mit insgesamt 7 Einstellplätzen. Eine weitere Einzelgarage steht westlich des Gebäudes frei auf dem Grundstück. Die Garagen wurden im Zeitraum 1968 (Reihengarage) bis 1981 (Einzelgaragen) errichtet und sind nur zum Teil an die Mieter des Gebäudes vermietet. Sonstige Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

Das unterkellerte Wohnhaus hat ein mit teilvermieteten Mansardenzimmern teilausgebautes Dachgeschoss und befindet sich in einem weitestgehend bauzeitlichen Gesamtzustand mit Kastenfenstern und der überwiegenden Erstausrüstung der Wohnungen. Modernisierungsmaßnahmen haben in den vergangenen 40 Jahren nur in Teilbereichen stattgefunden, die teilweise auch von den Mietern durchgeführt wurden (z.B. Duschen, Einbauküchen und Renovierungsmaßnahmen in den Wohnungen). Instandsetzungen in den gemeinschaftlichen Bereichen erfolgten zurückhaltend durch die Erblasserin. Insgesamt besteht an Dach, Fassade und Haustechnik (Heizung!) einiger Instandhaltungsrückstand und verschiedene Bauschäden, deren Behebung für hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 17 Jahren verhältnismäßig sein dürften. Die Abrechnung der Nebenkosten lässt Fragen offen; sie wurde wohl jahrelang nicht mehr vorgenommen, und es blieb bei den vertraglich vereinbarten Abschlägen.

Bei den angewendeten Wertermittlungsverfahren wurden modellgerecht veröffentlichte Daten des Gutachterausschusses herangezogen. Wenige ausgewertete Kaufpreise lassen gleichwohl keinen direkten Vergleich zu.

* * *

Das Grundstück habe ich am 29.01.2026 besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten höchstpersönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen sowie in vollumfänglicher Erfüllung meiner Sorgfaltspflicht erstattet habe. Die Weitergabe des Gutachtens oder seine Veröffentlichung ist ohne meine ausdrückliche Genehmigung urheberrechtlich untersagt. Das Gutachten dient ausschließlich dem angegebenen Verwendungszweck und darf für andere Zwecke nicht verwendet werden. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Stockach, den 27.03.2026

Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



Anlage 1

Lageplan

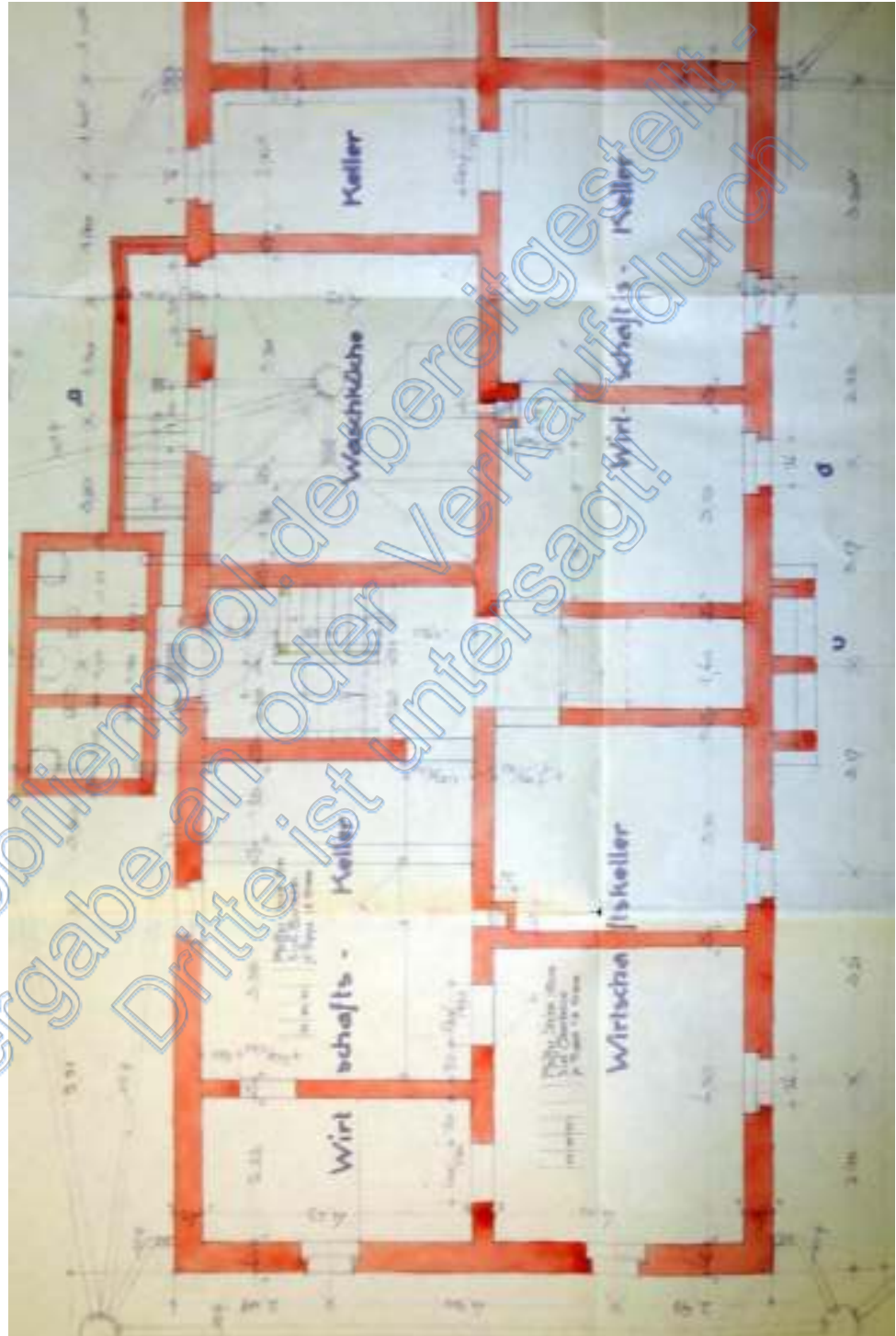
(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Lkrs. KN v. 09.09.2025)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2

Grundriss DHH Untergeschoss

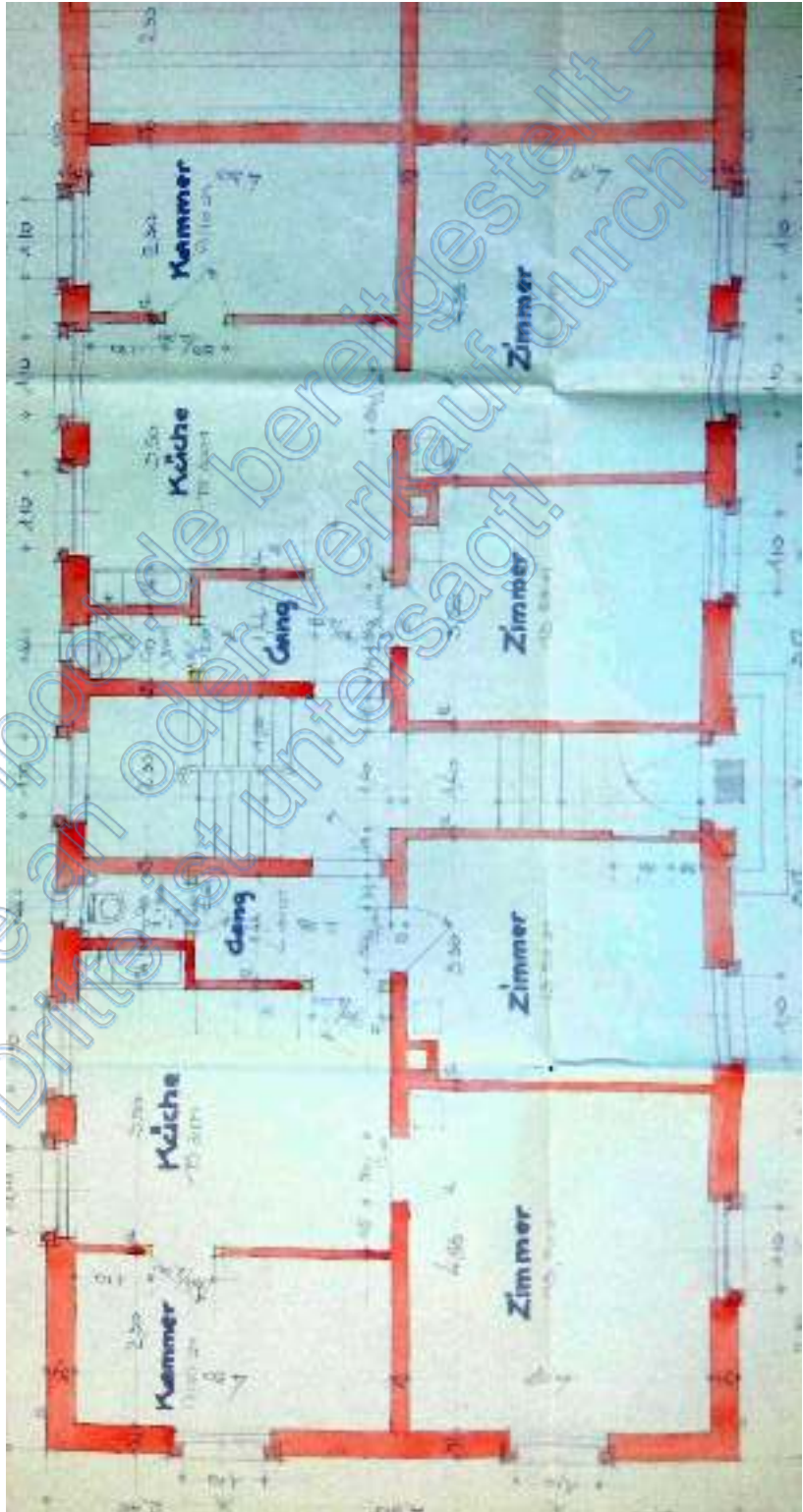
(Quelle: Bauantragspläne 1928; oben = Osten)



Anlage 3

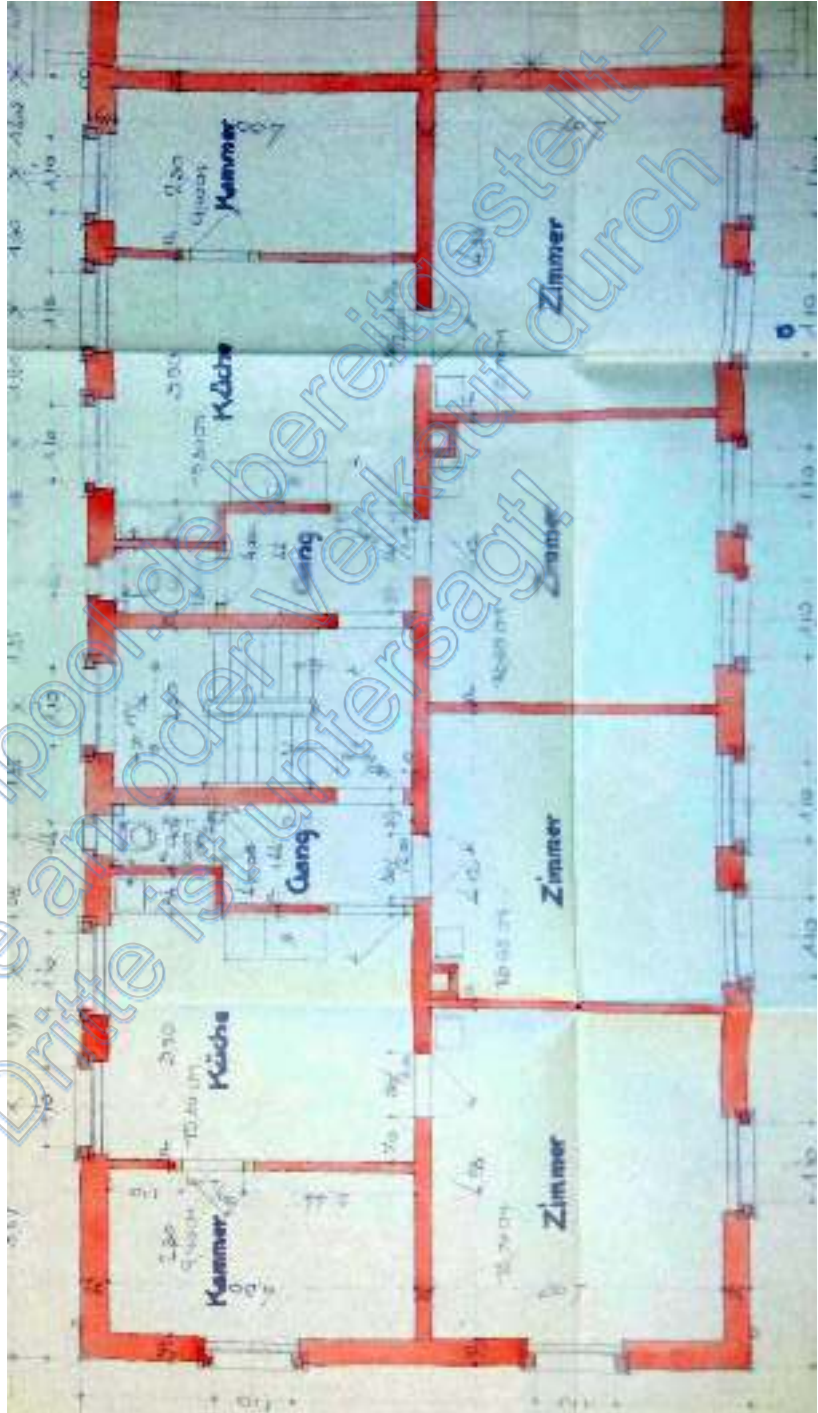
Grundriss DHH Erdgeschoss

(Quelle: Bauantragspläne 1928; oben = Osten)



Anlage 4

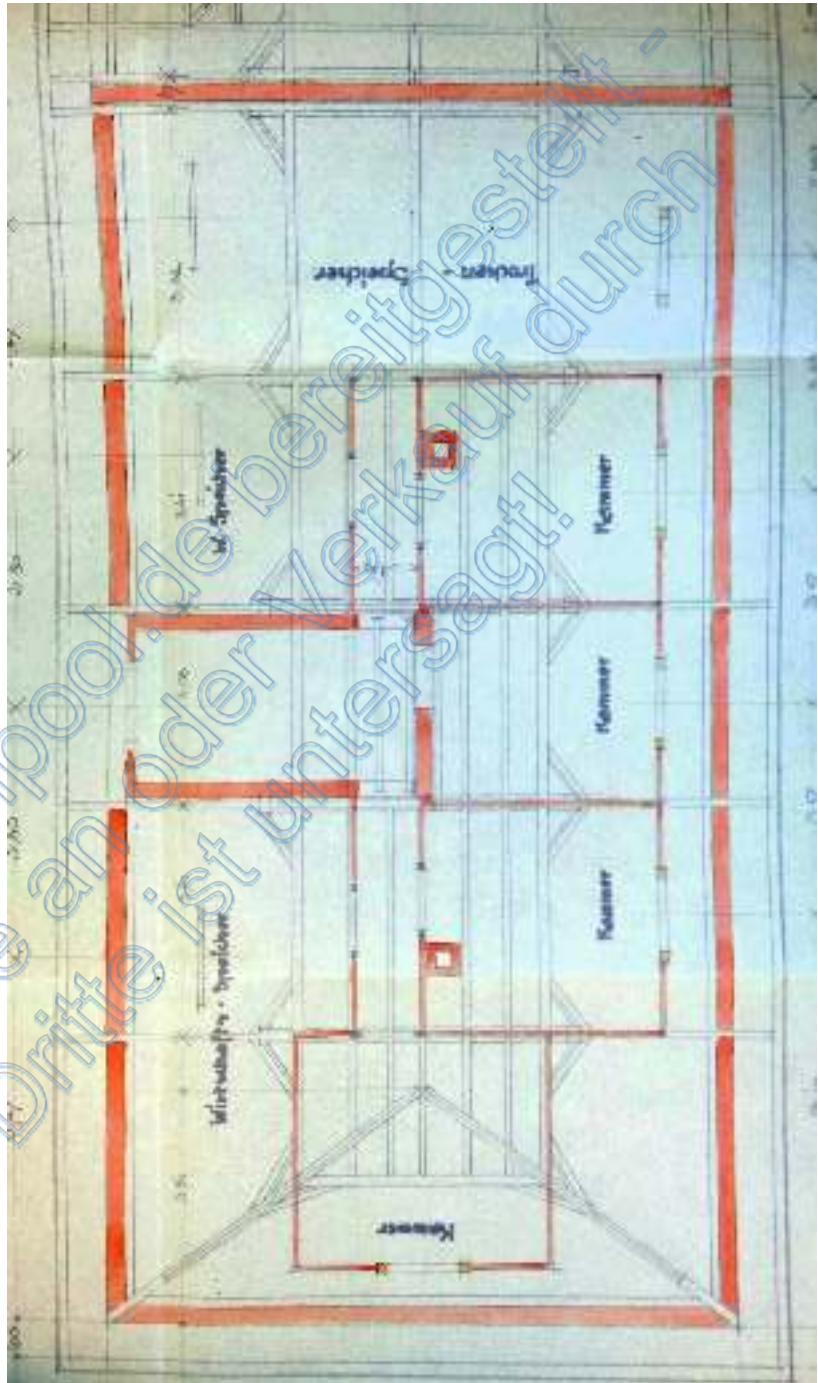
Grundriss DHH Obergeschoss
(Quelle: Bauantragspläne 1928; oben = Osten)



Anlage 5

Grundriss DHH Dachgeschoss

(Quelle: Bauantragspläne 1928; oben = Osten)

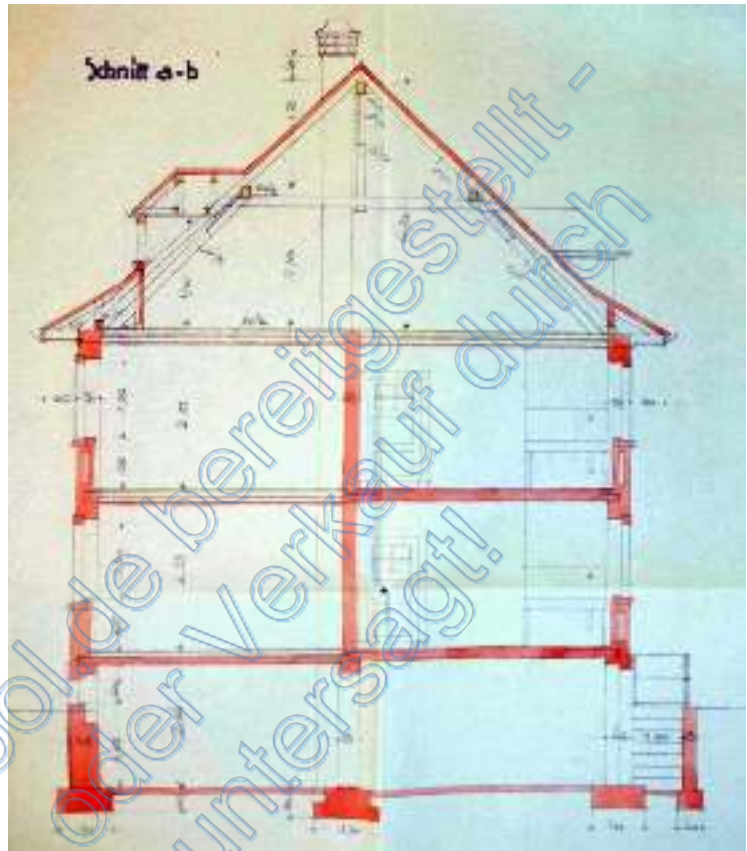


Anlage 6

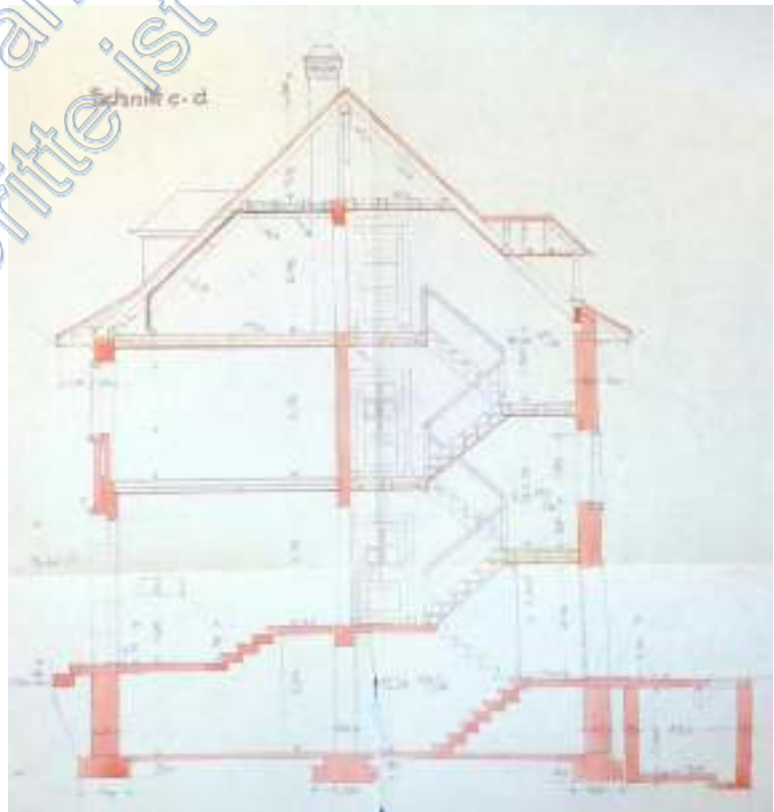
Gebäudeschnitte DHH

(Quelle: Bauantragspläne 1928)

Schnitt normal



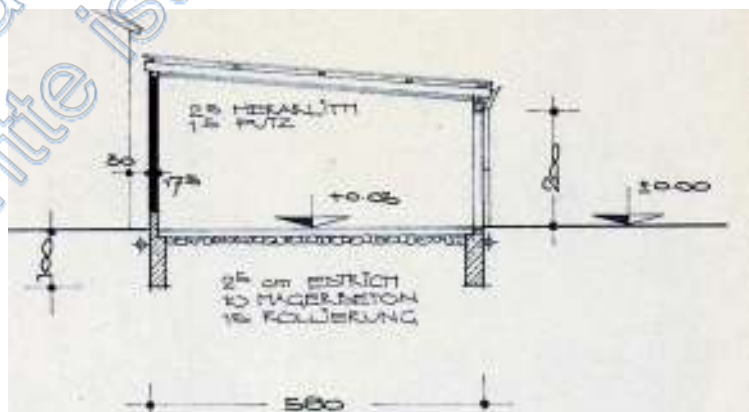
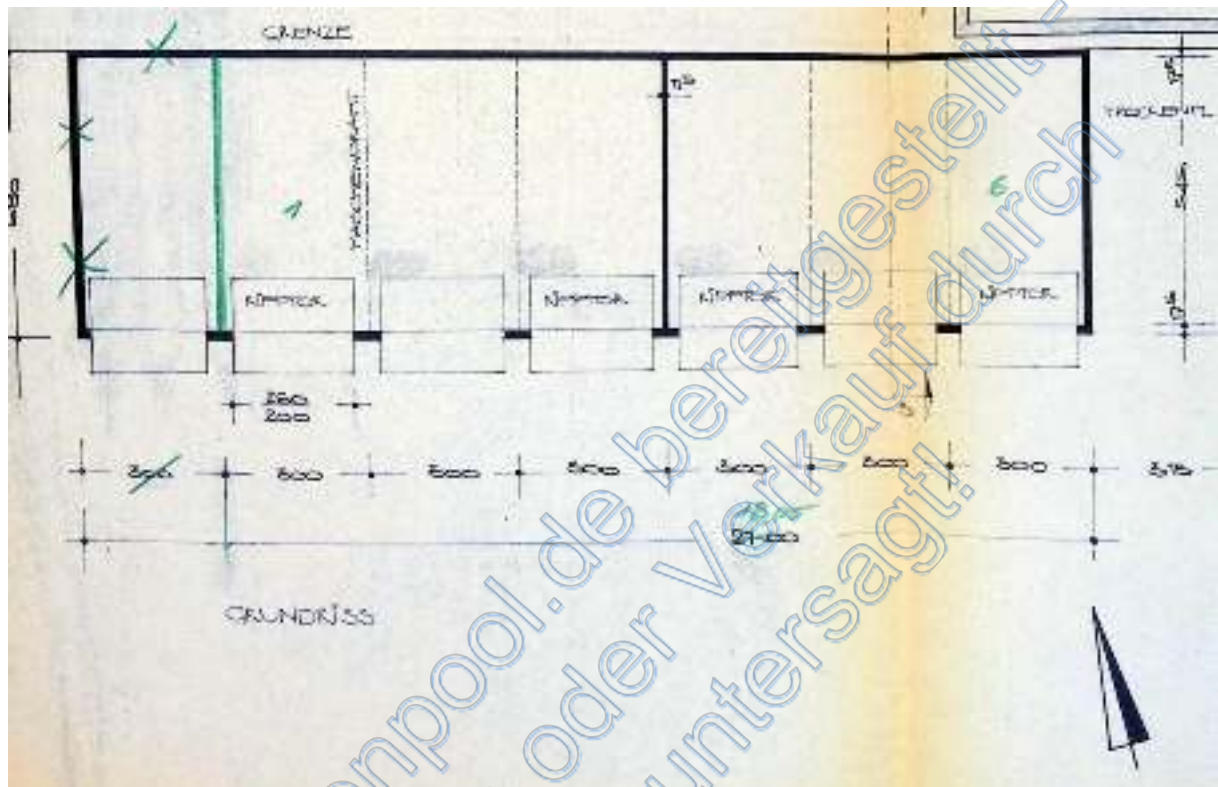
**Schnitt
Treppenhaus**



Anlage 7

Reihengarage

(Quelle: Bauantragspläne 1968)



Anlage 8

Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)

(Quelle: Bauantragspläne 1928, 1968)

Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2016

Wohnhaus Bettengasse 4

Untergeschoss	18,275	x	9,400	=	171,8	qm
Erdgeschoss	18,275	x	9,400	=	171,8	qm
Obergeschoss	18,275	x	9,400	=	171,8	qm
Dachgeschoss	18,275	x	9,400	=	171,8	qm

BGF Whs. gesamt

687,1 qm

Garagen

Reihengarage	18,000	x	5,800	=	104,4	qm
Einzelgaragen NO und SW	2,940	x	5,760	x	2	= 33,9 qm

BGF Rgar gesamt

138,3 qm

Bebaute Fläche

Wohnhaus	=	171,8	qm
Garagen	=	138,3	qm

BF gesamt

310,1 qm

Wertrelevante Geschossfläche

Erdgeschoss	=	171,8	qm
Obergeschoss	=	171,8	qm
Dachgeschoss	171,785	x	0,75 = 128,8 qm

WGF gesamt

472,4 qm

Anlage 9**Wohnfläche (WF)**

(Quelle: Bauantragspläne 1928)

In der Wohnung EG rechts wurde ein Kontrollaufmaß angefertigt. Mangels Zutrittsmöglichkeit zur Wohnung EG links wird für den gemäß Bauantragsplan spiegelbildlichen Grundriss die gleiche Wohnfläche unterstellt.

Die wegen Wegfall des südlichen Teils des Hausflures im OG etwas größere Wohnfläche im OG wurden aus den Plänen herausgemessen.

Die "Wohnflächen" der Mansardenzimmer werden mit hinreichender Genauigkeit ebenfalls aus den Plänen herausgemessen und in "beheizt" und "nicht beheizt" zusammengefasst.

Grundlage der Berechnung ist die Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003.

Wohnung EG rechts

Gang	1,390 x 0,960	=	1,3	qm
Dusche	1,390 x 1,430	=	2,0	qm
WC	0,880 x 1,430	=	1,3	qm
Küche	3,470 x 4,290	=	14,89	
	0,520 x 1,350	=	0,70	
				15,6 qm
Kammer	2,270 x 4,290	=	9,7	qm
Zimmer (1)	4,550 x 4,030	=	18,3	qm
Zimmer (2)	3,330 x 4,030	=	13,42	
	-0,500 x 0,500	=	-0,25	
				13,2 qm

Wohnfläche EG rechts gesamt**61,4 qm****Wohnung EG links****Wohnfläche EG links wie EG rechts****61,4 qm****Wohnung OG rechts**

Gang, Bad, Küche	wie EG / durch Umbau andere Aufteilung	=	20,2	qm
Kammer	wie EG rechts	=	9,7	qm
Zimmer (1)	wie EG rechts	=	18,3	qm
Zimmer (2)	4,030 x 4,030	=	16,24	
	-0,500 x 0,500	=	-0,25	
				16,0 qm

Wohnfläche OG rechts gesamt**64,2 qm****Wohnung OG links****Wohnfläche OG links wie OG rechts****64,2 qm****Wohnfläche EG und OG gesamt****251,3 qm**

Mansardenzimmer West DG (beheizt, nicht zugänglich)

Mans.zimmer	3,350	x	3,650	=	12,23	
	-0,300	x	2,500	=	-0,75	
	-1,000	x	2,500	x	0,500	= -1,25 = 10,2 qm

Mansardenzimmer, beheizt

10,2 qm

Mansardenzimmer Süd DG (nicht beheizt, nicht zugänglich)

3 Mans.zimmer	3,350	x	3,350	x	2,000	=	22,45	
	2,800	x	3,250	=	9,10			
	-0,300	x	6,000	=	-1,80			
	-1,000	x	6,000	x	0,500	=	-3,00	= 26,7 qm

Mansardenzimmer, nicht beheizt

26,7 qm

Anlage 10

Fotodokumentation außen
(Ortsbesichtigung am 29.01.2026)



Blick von Südwesten (Bettengasse)



Hofansicht von Nordwesten mit Einzelgar. West



Kellerabgang



Einzelgarage West



Garagenhof



Reihengarage



Hauptzugang Südseite / Bettengasse



Hintereingang Hof



Zustand Dach, Traufgesims

Zigarettenautomat



Gebäudesockel mit Geländeanschluss Süd



Gebäudesockel Westseite

Anlage 11

Fotodokumentation innen
(Ortsbesichtigung am 29.01.2026)



Hausflur EG nach Süden



Haupteingang Südseite



Treppe zum OG, Hintereingang Nord



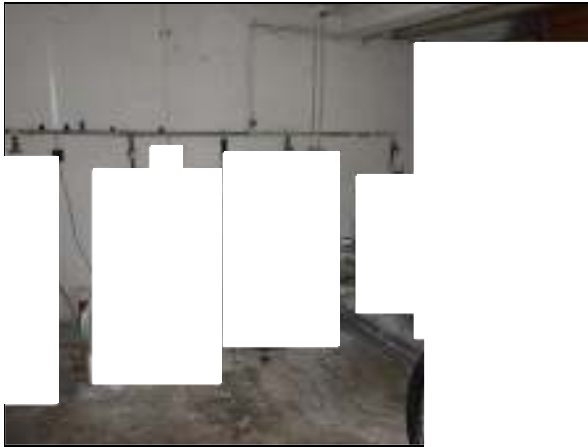
Kellerflur



Heizung (1973)



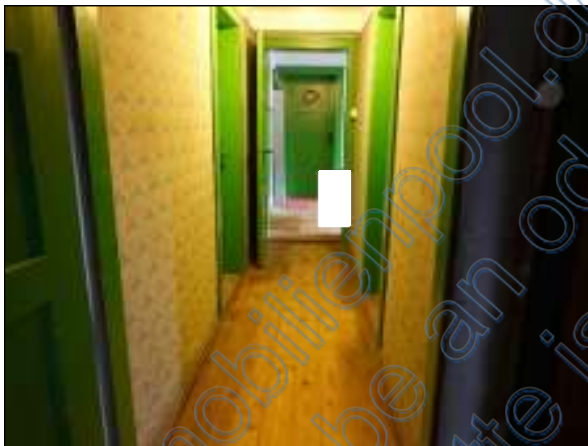
Öltanklager



Waschküche



Treppe DG



Flur DG / Mansardenzimmer



Dachstuhl Speicher Ost



Dachstuhl Detail



Wasserschaden Gaubeninnenseite



Whg. OG rechts Küche

Whg. OG rechts Bad



Kastenfenster, Beispiel



Whg. EG rechts WC, AP-Install.



Whg. EG rechts Dusche im Vorraum WC



Heizkörper AP-Install., Beispiel

Anlage 12**Abkürzungsverzeichnis**

ALB	.....	Automatisches Liegenschaftsbuch (Teil des Liegenschaftskatasters)
ALK	.....	Automatisches Liegenschaftskataster
AGG	.....	Antragsgegner
AP	.....	auf Putz, Aufputz
AS	.....	Antragsteller
AWM	.....	Alterswertminderung
B.-W.	.....	Baden-Württemberg
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BDSG	.....	Bundesdatenschutzgesetz
BF	.....	Bebaute Fläche
BGB	.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	.....	Brutto-Grundfläche
BJ	.....	Baujahr
BoG	.....	Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
BRI	.....	Brutto-Rauminhalt
BRW-RL	.....	Bodenrichtwert-Richtlinie
BW	.....	Bodenwert
cbm	.....	Kubikmeter [Raum]
DG	.....	Dachgeschoss
DH	.....	Doppelhaus
DHH	.....	Doppelhaushälfte
DP-Stpl.	.....	Doppelparker-Stellplatz
ebf	.....	erschließungsbeitragsfrei
EBG	.....	Erbbaurechtgeber
EBK	.....	Einbauküche
EBN	.....	Erbbaurechtnehmer
ebp	.....	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	.....	Erbbaurecht
EBZ	.....	Erbbauzins
EFH	.....	Einfamilienhaus
EG	.....	Erdgeschoss
ETW	.....	Eigentumswohnung
EW	.....	Ertragswert
EW-RL	.....	Ertragswert-Richtlinie
Flst.-Nr.	.....	Flurstück / Parzelle Nr.
Gar	.....	Garage
GB	.....	Grundbuch
GBO	.....	Grundbuchordnung (Gesetz)
gew.	.....	gewerblich
GF	.....	Geschossfläche
GFR	.....	Geh- und Fahrrecht
GK	.....	Gesamtkosten
GND	.....	Gesamtnutzungsdauer
HVW	.....	Hausverwaltung
i.M.	.....	im Mittel
i.S.	.....	im Sinne
KF	.....	Korrekturfaktor
KpZ	.....	Kapitalmarktzinssatz
LH	.....	lichte Raumhöhe

Lkrs.	.....	Landkreis
LP	.....	Lageplan
LZ	.....	Liegenschaftszinssatz
MAP	.....	Marktanpassung, marktangepasst
MEA	.....	Miteigentumsanteil
MFH	.....	Mehrfamilienhaus
NF	.....	Nutzfläche
NKM	.....	Netto-Kaltniete
Nr.	.....	Nummer
o.ä.	.....	oder ähnlich
o.M.	.....	ohne Maßstab
OG	.....	Obergeschoss
OT	.....	Ortstermin
qm	.....	Quadratmeter [Fläche]
QST	.....	Qualitätsstichtag
RH	.....	Reihenhaus
RND	.....	(Wirtschaftliche) Restnutzungsdauer
Stpl.	.....	Stellplatz
SV	.....	Sachverständiger
SW	.....	Sachwert
SW-RL	.....	Sachwert-Richtlinie
TE	.....	Teilungserklärung
TG	.....	Tiefgarage
UP	.....	unter Putz, Unterputz
VPI	.....	Verbraucherpreisindex
VW	.....	Vergleichswert
VW-RL	.....	Vergleichswert-Richtlinie
WC	.....	Water-Closet / Abort
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WF	.....	Wohnfläche
WGFZ	.....	wertrelevante Geschossflächenzahl
WGH	.....	Wohn- und Geschäftshaus
Whg.	.....	Wohnung
WM	.....	Warmmiete
WoFIV	.....	Wohnflächenverordnung
WST	.....	Wertermittlungsstichtag
ZF-DHH	.....	Zweifamilien-Doppelhaushälfte
ZVG	.....	Zwangsversteigerungsgesetz
ZWV	.....	Zwangsverwaltung / Zwangsverwalter

Anlage 13**Quellenangaben und Dokumentstatistik**

- [1] Kleiber, Simon / Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
Reguvis Fachmedien GmbH
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung, mit WertV und WertR
11. Aufl. 2007/ Rehm
- [3] WertR 06, - Wertermittlungsrichtlinien 2006 -, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2006
- [4] Wertermittlungsrichtlinien 2016, Bundesanzeiger-Verlag, 12 Auflage 2016
- [5] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 80. Auflage 2017/ Beck-Texte im dtv
- [6] Landesbauordnung f. Baden-Württemberg v. 05.03.2010 (Neufassung),
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- [7] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung
der Betriebskosten vom 25. November 2003
- [8] Grundstückswertermittlung / Hildebrandt, 4. Auflage/ Wittwer Verlag
- [9] Immobilienwertermittlung / Gottschalk, 2. Auflage 2003/ C. H. Beck Verlag
- [10] Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler / Rosenbaum, 2. Auflage
Luchterhand Verlag
- [11] Praxishandbuch Sachverständigenrecht/ Dr. Walter Bayerlein, 6. Auflage 2021
C. H. Beck Verlag
- [12] Hochbaukosten - Flächen – Rauminhalte / Winkler . Fröhlich, 10. Auflage/ Vieweg Verlag
- [13] Baukosten 2024/2025 / Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Instandsetzung/ Sanierung/
Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung / Essen 25. Aufl. 2024
- [14] Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll, Haus-
mann, 5. Auflage 2015, Luchterhand-Verlag
- [15] Marktorientierte Immobilienbewertung, Petersen, Boorberg 7. Auflage 2005
- [16] Palandt / Bürgerliches Gesetzbuch, 80. Auflage 2021, C.H. Beck
- [17] Stöber / Zwangsversteigerungsgesetz (Kommentar), 22. Aufl. 2019, C.H. Beck

Dokumentstatistik

Dateiname / Urheber	2531 ga 30 k 16-25
Größe der Datei in kilo-bytes	9.916
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	86729
Anzahl der Seiten im Dokument	78
Anzahl der Wörter im Dokument	12322