

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

2344 AI

Fertigung
PDF

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG unter
Beachtung des § 194 BauGB für das Grundstück



Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2864, BV Nr. 1

190,16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Eigentumswohnung Nr. 1 im Obergeschoss Mitte,
Eingang hinten, nebst Abstellraum im Anbau, sowie
Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4**

Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum
Wertermittlungstichtag 15.05.2024 auf

220.000,00 €

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	12
4.1	Grundbuch, Nutzung	12
4.2	Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	13
4.3	Beschreibung von Grund und Boden	17
4.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten	20
4.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	21
4.6	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	21
4.7	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	22
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
5.1	Gebäudebeschreibung	23
5.2	Bautechnische Beschreibung	26
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	28
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	29
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	30
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	31
6	Verkehrswertermittlung	33
6.1	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	33
6.2	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	35
6.3	Bodenwert	39
6.4	Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV	42
7	Marktanpassung und BoG	49
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	49
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	50
7.3	Plausibilitätsprüfung	52
8	Verkehrswert	53
8.1	Verkehrswertermittlung	53
8.2	Zusammenfassung	54

Anlagenteil

Anlage 1	Lageplan	55
Anlage 2	Grundriss Erdgeschoss	56
Anlage 3	Grundriss Obergeschoss / ETW Nr. 1	57
Anlage 4	Gebäudeschnitt Nord-Süd / ETW Nr. 1	58
Anlage 5	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)	59
Anlage 6	Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / ETW Nr. 1	60
Anlage 7	Fotodokumentation außen	61
Anlage 8	Fotodokumentation / ETW Nr. 1 / OG	62
Anlage 9	Fotodokumentation / Gemeinschaft	64
Anlage 10	Abkürzungsverzeichnis	65
Anlage 11	Quellenangaben und Dokumentstatistik	67

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

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekt	
Art	Eigentumswohnung
Baujahr	19. Jahrhundert
Wertermittlungstechnisches Baujahr	1979
Lage im Objekt	Nr. 1, Obergeschoss Mitte
Wohnfläche	93,95 qm (Teilungserklärung), 69 qm (Aufmaß)
Nutzfläche	4,3 qm (Abstellraum im Anbau)
Ausstattung	einfach
Zubehör	Nicht festgestellt
Zustand des Gemeinschaftseigentums	baualtersentsprechend gut
Zustand des Sondereigentums	Instandhaltungsrückstand, Fertigstellungsbedarf
Grundlegende Modernisierung	keine
Privates Recht	
Grundbuch	Allensbach, Blatt Nr. 2864, BV Nr. 1
Fst.-Nr.	233
Fläche	480 qm
Miteigentumsanteil	190,16/1.000
Sondereigentum	ETW Nr. 1 OG Mitte links einschl. Abstellraum Nr. 1 im Anbau
Sondernutzungsrechte	PKW-Stellplätze Nr. 1,3,4 im Freien
Abt. II Lasten / Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Rechtsmängel	Teilungserklärung, Aufteilungspläne und rechnerische Nachweise stimmen nicht mit der Wirklichkeit überein
Öffentliches Recht	
Baulasten	keine
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Entwicklungszustand	Bauland, bebaut

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW 2023	850,00 €/qm
WGFZ-Anpassung	14%
BRW angepasst, gerundet	970,00 €/qm
BW Gesamtgrundstück	465.600,00 €
BW MEA ETW Nr. 1	89.000,00 €
Wertermittlungsergebnisse	
EW vorläufig	282.584,31 €
BoG	- 8.000,00 €
Sicherheitsabschlag aus vorl. EW	-20%
EW / MAP + BoG	218.067,45 €
Verkehrswert ETW Nr. 1 / OG	220.000,00 €

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

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz, Vollstreckungsgericht, vom 30.08.2023 ist der Verkehrswert 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 gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht Untere Laube 12, 78462 Konstanz
Aktenzeichen	30 K 3/23
betreibende Gläubigerin	xxx_3
Schuldnerin	xxx_1, Prozessbevollmächtigte xxx_2
Wertermittlungsstichtag	15.05.2024
Qualitätsstichtag	15.05.2024
Ende der Recherchen ²	08.05.2025
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – DIAZert Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399 Hauptstraße 23 D-78333 Stockach nachfolgend mit "SV" benannt Ich bestätige, ausreichende Kenntnisse des regionalen Immobilienmarktes sowie die Qualifikation und Urteilsvermögen für eine kompetente Ausführung der Bewertung zu haben.

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 der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach. Die Geschäftslage ist gut.

b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?

Es besteht am Sondereigentum einiger Instandhaltungsrückstand und Fertigstellungsbedarf

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Sanierungssatzung

d) Verdacht auf Hausschwamm?

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

e) Mieter oder Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 1 steht am WST leer und ist nicht vermietet.

f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein

g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?

Ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb wird in der ETW Nr. 1 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	<p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020</p> <p>Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606</p> <p>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</p> <p>Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951, zuletzt geändert am 16.10.2020</p> <p>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</p>
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	einfache Grundbuchabschrift (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 14.09.2023 Auskunft aus dem Baulastenbuch Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2023 Einsicht in die Bauakten im Bauamt am 24.10.2023 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen Teilungserklärung vom 24.02.2009 Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015 Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. KN vom 28.04.2025

Befragung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Gemeinde Allensbach, der Stadt Konstanz und der Stadt Radolfzell zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Allensbach
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
(Boris-BW)

Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 07.11.2023. Die Einladung erging an die Schuldnerin und ihren Rechtsbeistand, die Gläubigerin sowie alle sonstigen Beteiligten, soweit bekannt. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand nach einmaliger Verlegung am 09.01.2024 von 14:00 bis ca. 16:05 Uhr statt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde ein Kontrollaufmaß der ETW Nr. 1 angefertigt und die beiden weiteren Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und Nr. 4 in Augenschein genommen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_4	Zwangsverwalter
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister	Sachverständiger

Am 15.05.2024 wurde im Zuge einer Nachschau ein vollständiges Raumaufmaß der ETW Nr. 2 und der Gewerbeeinheit Nr. 4 (Zwangsversteigerungsverfahren, GZ.: AG KN 30 K 4/23 und 30 K 5/23) vorgenommen. Bei diesem Termin waren außer dem SV zu unterschiedlichen Zeiten anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_5	Vertreter des Zwangsverwalters
xxx_6	Mieterin Gewerbeeinheit Nr. 4

Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 246 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. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation nicht.

Kamera: Panasonic Lumix TZ 202

Besonderheiten

Zu dem vorliegenden Wertermittlungsgutachten wurden vom Amtsgericht Konstanz zwei weitere Gutachtaufträge erteilt, die im Eigentum der Schuldnerin stehende Sonder- und Teileigentumseinheiten in dem Bewertungsobjekt betreffen:

Gz.: 30 K 4/23

ETW Nr. 2 OG

Gz.: 30 K 5/23

Sonder- und Teileinheit Nr. 4 EG

Die Grundstücke bilden trotz Eigentümerunion keine wirtschaftliche Einheit.

Im Zuge der Ortsbesichtigungen wurde erhebliche Abweichungen zwischen der Bauausführung und der Teilungserklärung mit Berechnungen und Aufteilungsplänen festgestellt (s. Ziff. 4.2.5), die alle fünf Sonder- und Teileigentumseinheiten betreffen.

Der Schopfen mit den Abstellräumen der ETW Nr. 1 und 2 wurde nicht von innen besichtigt.

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 Rechenvorgangs 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.

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 Neubewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an §§ 286 und 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	Auftraggeber	2 Fertigungen
	Handakte SV	1 Fertigung

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

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundbuch, Nutzung

Grundbuch	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Allensbach
	Grundbuch von	Allensbach
	Blatt Nr.	2.864 (Teileigentumsgrundbuch)
	Bestandsverzeichnis	Ifd.-Nr. 1, 190,16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Teileinheit (Räume im Obergeschoss nebst dem Abstellraum Nr. 1 im Anbau). Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen im Freien gemäß Aufteilungsplan Nr. 1-5. (...).
	Änderung, Ergänzg.	Zu Ifd.-Nr. 1: Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 5 ist nun der Wohnung Nr. 2, das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 2 ist nun der Wohnung Nr. 5 zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2015 (...) ³
	Grundstücksfläche	4 ar 80 qm (480 qm), davon 190,16/1.000 MEA
	Abt. I Eigentümerin	xxx_1
	Abt. II Belastg.	Nr. 1 – Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet (nicht wertrelevant) Nr. 2 – Zwangsversteigerungsverm. Nr. 3 – Zwangsverwaltungseintrag
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.
Mieter / Pächter / Nutzer	Die Teileinheit steht leer und ist nicht vermietet.	

³ Es verbleibt das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4

4.2 Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 24.02.2009 regelt die Aufteilung des Grundstücks in der Weise, dass in dem Gebäude Teil- bzw. Sondereigentum an insgesamt 5 Raumeinheiten im Erdgeschoß, Obergeschoss und im Dachgeschoss, teilweise verbunden mit weiteren, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in sonstigen Gebäudeteilen, begründet wird.

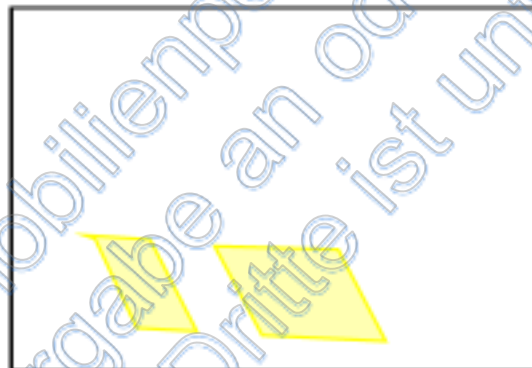
Die in den drei Zwangsversteigerungsverfahren zu bewertenden Einheiten Nr. 1, 2 und 4 sind in den Grundbüchern wie folgt ausgewiesen:

- GB Blatt Nr. 2864: „Teileinheit“ Nr. 1 / tats. Nutzung: Wohnung, leerstehend
- GB Blatt Nr. 2865: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 2 / tats. Nutzung: Wohnen
- GB Blatt Nr. 2866: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 4 / tats. Nutzung: Gewerbe

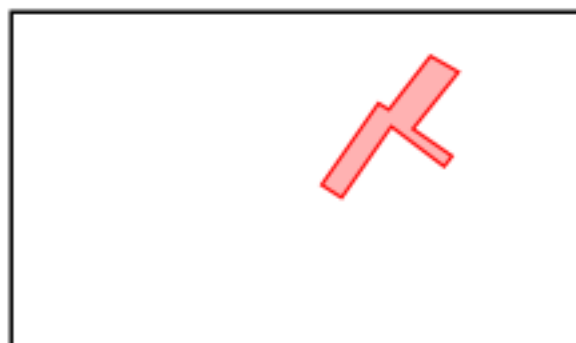
4.2.1 Nachtrag zur Aufteilung

Im Rahmen des Kaufvertrages vom 30.10.2015 zu der zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgebauten Einheit Nr. 5 wurde die Teilungserklärung vom 24.02.2009 dahingehend abgeändert, dass

- das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5 der Wohnung Nr. 2 und an dem Stellplatz Nr. 2 der Wohnung Nr. 5 zugeordnet wird (s. nachstehender Planausschnitt) und der Wohnung Nr. 1 das SNR an den Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4 verbleibt;



- die schraffierte Gartenfläche (s. nachstehender Planausschnitt) den Eigentümern der Wohnungen Nr. 2 und 4 im gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugeordnet wird;



- das Teileigentum Nr. 5 in Wohnungseigentum gemäß des mit dem Bauantrag zur Wohnung Nr. 5 identischen Aufteilungsplans umgewandelt wird. Der ursprüngliche Aufteilungsplan ist damit obsolet.

4.2.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheit nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 WEG wurde vom Baurechtsamt des Landkreises Konstanz am 13.02.2009 bescheinigt.

4.2.3 Instandhaltung

Jeder Raumeigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gebäude- und Grundstücksteile. Gemeinschaftliche Gebäudeteile sind auch gemeinschaftlich instand zu halten.

4.2.4 WEG / Beschlusslage, Rücklagen etc.

Außer der Eigentümerin xxx_1 (zugleich Schuldnerin), die über einen Stimmenanteil von 391,87/1.000 verfügt, gibt es die Eigentümer xxx_7 und xxx_8, denen die Wohnungen Nr. 3 und 5 mit einem Stimmenanteil von insgesamt 608,13/1.000 gehören.

Nach Auskunft der Hausverwaltung xxx_9 vom 29.04.2025 sind Schäden oder Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum z.Zt. nicht bekannt. Ebenso liegen keine Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu kostenrelevanten Instandhaltungsmaßnahmen vor.

Die Rücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum betragen aktuell (Stand 29.04.2025) insgesamt 6.487,07 €. Die Rücklagen und Erträge der WEG werden für die laufende Instandhaltung ausgegeben.

Die Schuldnerin ist aktuell (Stand 29.04.2025) für die SE Nr.1 mit 1.088,69 € und für die SE Nr. 2 mit 1.772,89 € (insgesamt 2.861,58 €) im Rückstand.

4.2.5 Festgestellte Aufteilungs- und Rechtsmängel

Die Teilungserklärung weist einschl. der angefügten Flächenberechnungen folgende fehlerhafte Angaben auf:

1. Die Grundstücksfläche ist mit 408 qm anstatt 480 qm (Liegenschaftskataster) angegeben;
2. Die Flächenberechnungen der Sonder- und Teileigentumseinheiten stimmen, soweit überprüfbar, nicht mit der Wirklichkeit überein;
3. Die Geschosshöhen in den Flächenberechnungen der zu bewertenden Sonder- und Teileigentumseinheiten mit GH 2,40 m angegeben. Nicht definiert ist, ob es sich dabei um die effektive Geschosshöhe oder die lichte Höhe der jeweiligen Sondernutzungseinheit handeln soll. In beiden Fällen stimmt der Gebäudeschnitt der Aufteilungspläne (lichte Höhe hier angegeben mit 2,30 m für das OG) nicht mit der Wirklichkeit überein. In der vorliegend zu bewertenden Teileinheit Nr. 1 beträgt die Raumhöhe nur zwischen rd. 2,00 und 2,10 m.

Des Weiteren stimmt die zeichnerische Darstellung der Aufteilungspläne nicht mit dem Gebäudebestand und der tatsächlichen Bauausführung überein. Im Einzelnen:

1. Im Aufteilungsplan EG ist der im Bestand vorhandene Keller im Altbau und der Ausgang nicht eingezeichnet. An ihrer Stelle befinden sich Räume, die den Miteigentumsanteilen zugeordnet sind. Infolgedessen ist die verfahrensgegenständliche Einheit Nr. 4 EG / Ost (ZV 30 K 5/23) deutlich zu groß eingezeichnet und im Plan zu groß vermasst. Zudem ist der im Aufteilungsplan unter der Eingangsterrasse eingezeichnete und der

Nutzfläche zugeschlagene Kellerraum gar nicht vorhanden. Beides trifft auch auf die Einheit Nr. 3 EG / West zu (nicht verfahrensgegenständlich). Die Fläche der Einheit Nr. 4 ist im nördlichen Teil des Anbaus gegenüber dem Aufteilungsplan wegen des außen gelegenen Treppenaufgangs zur ETW Nr. 2 kleiner.

2. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen ab. Der im Aufteilungsplan in der verfahrensgegenständlichen Einheit Nr. 1 als Wohnen / Essen eingezeichnete Raum wurde um rd. 2/3 verkleinert und dieser Raumteil der Einheit Nr. 2 (ZVV 30 K 4/23) zugeschlagen. Die Grundbücher und die Teilungserklärung wurden in diesem Punkt nicht berichtigt. In der Wohnflächenberechnung zu den Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 ist auch der „Schopfen“ (d.i. der Holzanbau im Nordosten des Grundstücks; keine Wohnfläche) zu jeweils $\frac{1}{2}$ oder rd. 4,3 qm enthalten. Die Summe der reinen Wohnfläche der beiden Einheiten Nr. 1 und 2 stimmt allerdings annähernd mit den Berechnungen zur Teilungserklärung überein. Flur, Bad und Küche in der Einheit Nr. 1 sowie der nördliche Bereich der Einheit Nr. 2 sind baulich abweichend ausgeführt worden.
3. Im Bauantragsplan zum Umbau der Einheit Nr. 3 im EG / West (nicht verfahrensgegenständlich, baurechtl. genehmigt am 05.10.2022), stimmt der Grundriss des Erdgeschosses im südlichen Teil des Gebäudes strukturell mit dem tatsächlichen Bestand überein (Anlage). Die in diesem Plan eingetragenen Raumflächen, die als plausibel eingeschätzt werden, ergeben eine Wohnfläche von insgesamt 78,57 qm gegenüber der Flächenangabe in der Teilungserklärung von 113,98 qm, in der allerdings auch ein unter der Eingangsterrasse nicht vorhandener Kellerraum mit rd. 8,4 qm enthalten ist (es wären nach dessen Abzug noch immer 105,5 qm). Es muss vermutet werden, dass der zu dieser Wohnung ausgewiesene Miteigentumsanteil nicht zutrifft.
4. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015 ab. In dem Obergeschossplan zu der nicht verfahrensgegenständlichen Einheit Nr. 5 ist die Einheit Nr. 5 so groß eingezeichnet, dass die aufgemessene Einheit Nr. 1 nur zu 30 bis 40% Platz hat. Die nicht besichtigte, benachbarte Einheit Nr. 5 kann mithin auch nicht in der Form des Bauantrages ausgeführt worden sein, sondern dürfte wiederum eher der Anlage des ursprünglichen Aufteilungsplans entsprechen.
5. Die ursprünglichen Aufteilungspläne beziehen sich auf den Ausbaustand des Gebäudes vor Ausbau der Wohnung Nr. 5 im OG und DG. Der nachgetragene Aufteilungsplan des OG stimmt mit dem festgestellten Gebäudebestand nicht überein. Für diesen Bereich ist die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrundeliegende Flächenberechnung zur Teilungserklärung anzuzweifeln. Ob die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrunde gelegte Wohnfläche des Dachgeschosses zutrifft, kann nicht belegt werden.
6. Die Fensteraufteilung der Südfassade im Grundriss EG und OG stimmt nicht mit dem Bestand überein.

Es bestehen aus den vorgenannten Gründen erhebliche Bedenken, ob die beurkundeten Flächen und Miteigentumsanteile zutreffen. In Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht wurde zusätzlich zum Aufmaß der ETW Nr. 1 vom 09.01.2024 am 15.05.2024 ein vollständiges Raumaufmaß der beiden weiteren im Eigentum der Schuldnerin stehenden Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 4 angefertigt. Die Nutzflächen der Abstellräume im Schopfen (zu SE Nr. 1 und 2) wurden wie in der Berechnung zur Teilungserklärung aufgeführt übernommen, um ein mit der Teilungserklärung vergleichbares Flächenmodell zu gewährleisten. Hieraus ergeben sich für das Gesamtobjekt mit den 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten in der Gegenüberstellung der Teilungserklärung und des Aufmaßes die folgenden Daten:

		Teilungserklärung		Aufmaß			
SE Nr.	Ebene	Fläche [m ²]	MEA 1/1000	Fläche [m ²]	Δ Fläche [m ²]	Δ Fläche [%]	Bemerkungen
1	OG	93,95	190,16	73,30	-20,65	-22,0%	Wohnraum durch Wandeinbau verkleinert
2	OG	33,58	67,96	53,67	20,09	59,8%	Südl. Raum hinzugefügt
3	EG	113,98	230,69	78,57	-35,41	-31,1%	Flächenangaben aus Bauantragsplan (plausibel)
4	EG	66,08	133,75	52,92	-13,16	-19,9%	Erhebliche Differenz im Werkstattbereich wegen Falscheintrag Keller in den Aufteilungsplänen
Zwischensumme		307,59	622,56	258,47	-49,12	-16,0%	Differenz zur TE
5	OG/DG	186,48	377,44	?	?	?	Keine Überprüfung möglich
Gesamt		494,07	1.000,00	?	?	?	

Es ergibt sich somit für die Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 im EG und OG (ohne Berücksichtigung des DG) eine Minderfläche von 49,12 qm oder – 16% gegenüber der in der Teilungserklärung aufgeführten Fläche.

Die Geschosspläne wurden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zeichnerisch nicht neu gefasst. In der Anlage ist der Aufteilungsplan, aus dem die Räume der Sonder- und Teileigentumseinheit erkennbar sind, lediglich skizzenhaft korrigiert dargestellt.

Aus den festgestellten Aufteilungsmängeln erwachsen für einen Kauf- oder Bietinteressenten für die ETW Nr. 1 folgende, nicht abschließend aufgezählte Risiken:

- das ursprünglich beabsichtigte Sondereigentum könnte rechtlich wirksam nicht entstanden sein;
- langfristig sind Streitigkeiten über Nutzungsrechte, Instandhaltungskosten und Beschlussfassungen nicht auszuschließen;
- falsche Miteigentumsanteile können erhebliche Folgen z.B. bei Stimmrechten oder Kostenverteilungen haben;
- für die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung (und der Aufteilungspläne) an die tatsächlichen Verhältnisse ist ein einstimmiger Beschluss der WEG erforderlich;
- die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne wäre mit erheblichen Kosten verbunden;
- Die Rechtsfrage, wie der Eigentümer der ETW Nr. 1 seinen Abstellraum im Schopfen nach Änderung der Teilungserklärung bezüglich des beschränkten Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche (s. Ziff. 4.2.1) gesichert erreichen kann, kann vom SV nicht beantwortet werden und wird an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis gegeben.

4.3 Beschreibung von Grund und Boden

4.3.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Konstanz
Gemeinde	78476 Allensbach
Gemarkung	Allensbach
Straße/Hausnummer	Radolfzeller Straße 30
Flurstück Nr.	233

4.3.2 Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Allensbach am Bodensee. Das Gemeindegebiet von Allensbach liegt im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg auf dem so genannten „Bodanrück“ zwischen Überlinger See und Gnadensee, zweier Seitenarme des Bodensees. Allensbach liegt direkt am Gnadensee und wird nördlich umfahren von der Bundesstraße B 31. Die Bahnlinie von Singen/Radolfzell nach Konstanz verläuft parallel zur Uferlinie.



Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1.25000

4.3.3 Überregionale und regionale Anbindung

Allensbach liegt verkehrsgünstig mit Anbindung zu wichtigen Verkehrsachsen in Deutschland und in der Schweiz. Über die ab Allensbach in westlicher Richtung autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 33 ist der Anschluss beim Kreuz Hegau an die Autobahn A 81 nach Stuttgart bzw. Schaffhausen (Schweiz) sowie zur A 98 nach Stockach/ Lindau nach ca. 18 km zu erreichen. In südöstlicher Richtung führt die Bundesstraße B33 zur Grenz- und

Kreisstadt Konstanz (ca. 10 km). Ab der unmittelbar anschließenden Schweizer Stadt Kreuzlingen ist Zürich mit dem internationalen Verkehrsflughafen Kloten über die Autobahn A 7 nach ca. 45 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Airport Stuttgart ist ca. 1,5 Autostunden entfernt.

Allensbach verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Singen-Konstanz, der in engen Taktzeiten von einer Regionalbahn (Engen-Weinfelden) angefahren wird. Hier halten auch einige Regionalzüge der Deutschen Bahn. Die Ortsteile sind an das Busnetz im Landkreis Konstanz angebunden.



Quelle: Tom-Tom 2006 – 2011, liz. Geoport

4.3.4 Infrastruktureinrichtungen

Die Gemeinde Allensbach hat mit seinen Teilortsgemeinden Hegne, Kaltbrunn und Langenrain insgesamt rd. 7.358 Einwohner (Stand 31.12.2023) und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeinde ist Gewerbestandort und Sitz einer Vielzahl von kleineren Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Der Fremdenverkehr ist darüber hinaus ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Gemeinde. Allensbach verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Läden und Discounter, Dienstleistungs-, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie über eine über die Landesgrenzen hinaus bekannte Rehabilitationsklinik. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, schwerpunktmäßig für den Wassersport, stehen den Bürgern und Besuchern zur Verfügung. In Allensbach gibt es eine Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten. Weiterführende Schulen (Real- und Gewerbeschulen, Gymnasien und Schulen in freier Trägerschaft sind in Radolfzell und Konstanz vorhanden.

4.3.5 Orts- und Wohnlage, Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der parallel zum See und zur Eisenbahnlinie verlaufenden Radolfzeller Straße, die als Kreisstraße K 6170 Hauptdurchgangsstraße von Allensbach ist. Der Bodensee ist ca. 200 m (Luftlinie) jenseits der Bahnlinie in südlicher Richtung entfernt und liegt rd. 400 m westlich der Ortsmitte von Allensbach mit allen öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des Bahnhofes der Gemeinde. Die Nachbarbebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend ländlich geprägt. Eine Aussichtslage besteht nicht.



Quelle: OpenStreetMap

4.3.6 Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks

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

Das Grundstück wird von Süden über die Hauptdurchgangsstraße von Allensbach (K 6170) erschlossen (Hauszugang SE Nr. 3 und 4 sowie Kellerräume). Ein weiterer Zugang zum Grundstück und zum Gebäude erfolgt von Westen von der Holzgasse (Hauszugänge ETW Nr.1, 2 und 5).

4.3.7 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	Erdgas
Fernmeldeeinrichtungen	Anschluss an das Telekommunikationsnetz
Empfangsanlagen	Satellitenanlage

4.3.8 Bebauung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst.-Nr. 233 ist mit einem 2-geschossigen, gemischt genutzten, nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoß sowie einem rückwärtigen Anbau bebaut, das nach WEG aufgeteilt ist. In den baulichen Anlagen befinden sich 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten. Die gewerbliche Nutzung beträgt gemäß der beurkundeten Miteigentumsanteile ca. 13%.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum ist gemäß Grundbuchbeschreibung als „Teileinheit“ aufgeführt. Es wird nachfolgend entsprechend der für sie typischen Wohnnutzung mit drei Zimmern, Küche, Bad und WC als „Eigentumswohnung Nr. 1“ bzw. ETW Nr. 1 bezeichnet.

4.3.9 Zuschnitt und Topografie des Grundstücks

Der Zuschnitt des Grundstücks ist polygon mit einer Straßenfront entlang der Radolfzeller Straße von ca. 18 m und entlang der Holzgasse von ca. 20 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück hat ein geringes Gefälle zur Radolfzeller Straße.

4.3.10 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.

4.3.11 Beeinträchtigungen für das Grundstück

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht der Zulässigkeit nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet; MD). Außergewöhnliche Beeinträchtigungen für ein Dorfgebiet sind nicht festzustellen. Der Durchgangsverkehr ist in diesem Sinne ebenfalls nicht als störend einzustufen.

4.3.12 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

4.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten**4.4.1 Flächennutzungsplan**

gemischte Bauflächen (M)

4.4.2 Bebauungsplan

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

4.4.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen

Keine

4.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

4.5.1 Baugenehmigungsverfahren

Einbau einer Schnellreinigung im westl. Gebäudeteil	baurechtl. gen. 20.08.1969
Einbau einer Café-Weinstube	baurechtl. gen. 15.05.1973
Ungenehmigter Einbau einer Eigentankanlage	1970
Einrichtung eines Friseursalons	baurechtl. gen. 03.12.1985
Anbau einer Außentreppe	baurechtl. gen. 10.03.1997
Nutzungsänderung eines best. Ladengeschäfts in eine Wohnung (Friseursalon)	baurechtl. gen. 10.02.2005
Einbau Dachgauben (nicht ausgeführt)	baurechtl. gen. 09.09.2009
Einbau Dachgauben (ausgeführt)	baurechtl. gen. 21.02.2017
Nutzungsänderung in Ferienwohnung (SE Nr. 3 EG)	sanierungsrechtl. Einvernehmen am 26.07.2022 baurechtl. gen. 05.10.2022

4.5.2 Baulasten im Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 233 ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Allensbach vom 28.04.2025 baulastenfrei.

4.5.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

4.6 Abgabenrechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge nach § 41 KAG sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bezahlt bzw. fallen nicht an, weil es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische Straße handelt.

4.6.2 Anschlussbeiträge

Die Anschlussbeiträge nach § 29 KAG wurden nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bereits in den Jahren 1976 und 1985 vollständig bezahlt.

4.7 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamts Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, vom 28.04.2025 besteht eine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster „Neubewertung bei Nutzungsänderung“. Als Begründung wird angeführt:

„Das angefragte Grundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "Radolfzeller Straße 30" geführt. Als altlastenrelevante Nutzung ist eine Metallbearbeitung, eine Eigenverbrauchstankstelle und eine Chemische Reinigung dokumentiert. Im Jahr 2011 erfolgte auf der Fläche eine Orientierende Altlastenuntersuchung. Hierbei konnten nur untergeordnete Schadstoffgehalte festgestellt werden. Ein konkreter Altlastenverdacht hat sich insofern nicht bestätigt. Es besteht daher kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungen bzw. Sanierungsmaßnahmen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. Dies kann zu Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) führen.“

Eine Wertrelevanz durch die Auskunft besteht bei unveränderter Nutzung nicht. Das Risiko hinsichtlich einer Relevanz bei Veränderungen am Grundstück und seiner Nutzung ist allerdings hinreichend beschrieben und liegt bei Erwerber oder Ersteher des Grundstücks und seiner Sondereigentumseinheiten.

4.7.2 Wohnpreisbindung

Die Eigentumswohnung Nr. 1 unterliegt nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

4.7.3 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 Wertermittlungsstichtag 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 so weit 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

Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus (WGH) wurde im dörflichen Kontext wohl im Laufe des 19. Jahrhunderts errichtet. Hierauf verweisen die niedrigen Deckenhöhen im OG und die bauzeitliche Konstruktionsart im Kellerbereich. Nach verschiedenen gewerblichen Nutzungen und damit verbundenen Umbauten im Erdgeschoss erfolgte die bauliche Ausrichtung auf die am WST festgestellte Nutzung – Gewerberäume im östlichen Erdgeschoss sowie vier Wohnungen im EG, OG und DG ab dem Jahr 2009.

Der Hauptbaukörper ist lang gestreckt kubisch und traufständig zur Erschließungsstraße angelegt. Dieser Gebäudeteil hat ein steil geneigtes Satteldach. An der Nordostseite befinden sich ein 2-geschossiger, schmaler Anbau mit gegenläufigem Satteldach sowie ein Schopf in Holzkonstruktion. Auf der Straßenseite des Daches befinden sich zwei Schleppegauben und eine etwas breitere Zwerchgaube sowie auf der Gebäuderückseite drei weitere Schleppegauben. Die Lochfassade der Südseite ist in der EG-Zone hinsichtlich Größe und Gestalt der Öffnungen uneinheitlich, im OG ist die Befensterung einheitlicher.

5.1.2 Bauweise / Größe

Das WGH ist in Mischbauweise mit Holzbalkendecken über den Wohngeschossen und Holz-Pfettendach (DN ca. 50°) errichtet. Die erneuerten Kunststofffenster sind überwiegend mit Rollläden, und lediglich an der Südseite sechs Fenster mit älteren Holz-Lamellenklappläden ausgestattet.

Der Hauptbaukörper des WGH misst ca. 22 x 8 m. Die Traufkante liegt ca. 4,5 m über dem Geländeanschluss an der Straßenseite. Der Anbau an der Nordostseite hat eine Grundfläche von ca. 4 x 9 m zzgl. dem östlichen Schopfanbau (Grenzbebauung zu Flst.-Nr. 232).

5.1.3 Geschosszahl, Erschließung und gemeinschaftlich genutzte Räume

Das WGH hat ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Die gewerbliche Einheit (Schneiderwerkstatt) Nr. 4 hat einen separaten Eingang und ein Schau fenster auf der Straßenseite. Von dieser Seite sind die Wohnung Nr. 3 (seit 2022 als Ferienwohnung ausgewiesen) und gemeinschaftlich genutzte Kellerräume über einen ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Gang zugänglich. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Kellerräume unter der Eingangsterrasse existieren nicht. Dieser Bereich mit einer lichten Höhe von ca. 1,40 m (geschätzt) wird gemeinschaftlich von außen als Abstellbereich genutzt.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über die Eingangsterrasse mit Treppe an der Nordseite des Hauptbaukörpers. Die Wohnung Nr. 1, 3 und Nr. 5 haben an dieser Seite jeweils einen separaten Eingang. Die Wohnung Nr. 2 im OG hat einen eigenen Treppenaufgang am Nordgiebel des Anbaus mit Zugang über die dem Flst.-Nr. 234 zugewandte Hoffläche. Die einzige Innentreppe befindet sich in der Wohnung Nr. 5, die als Maisonettewohnung den westlichen Teil des OG und das gesamte DG umfasst.

5.1.4 Energetische Gebäudequalität

Zum Zeitpunkt der Errichtung des WGH 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 im Hauptbaukörper über eine grundsätzlich energetisch günstige, kompakte Bauform. Der Anbau an der Nordostseite hat ein ungünstigeres Verhältnis zwischen Volumen und Fassadenfläche und ist weitestgehend verschattet. Im Gebäudemix besteht eine energetische eher ungünstige Form.

Beheizung Das Gebäude wird mit Gas beheizt; die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energiearten sind nicht vorhanden.

Energ. Grundausstattung Unterschiedliche Außenwandstärken und -Materialien (Mauerwerk, Fachwerk). Als Dachdämmung wird eine Zwischensparrendämmung neueren Datums angenommen (nach 2016).

Energ. Verbesserungen Überwiegend erneuerte Kunststoff-Isolierglasfenster und Kunststoff-Eingangstüren, in der Einheit Nr. 4 Holzblockelement mit Isolierverglasung, Holzfenster. An den Fassaden wurden gemäß dem äußeren Augenschein bislang keine energetischen Verbesserungen vorgenommen.

Fazit Zum Primärenergieverbrauch und zu anderen Energiekennzahlen kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Nach den vorgenannten Feststellungen ist insgesamt eher ungünstigen Werten zu rechnen. Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird gemäß dem Kenntnisstand des SV und vorbehaltlich der Einschätzung eines für die Erstellung eines Energieausweises zuständigen Energiesachverständigen am WST mittelfristig erforderlich sein.

5.1.5 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Erdgeschoss

GE Nr. 4 Gewerbeeinheit (Schneiderwerkstatt)

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 5/23

ETW Nr. 3 Ferienwohnung

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Kellerräume

Heizung, Hausanschlüsse

Fahrräder, weitere Abstellmöglichkeiten

Obergeschoss

ETW Nr. 1 Dreizimmerwohnung

Flur mit Außenzugang von der Terrasse an der Nordseite

Gäste-WC (Nordseite)

Küche (Nordseite)

Wohnraum – Gegenüber dem Aufteilungsplan ist der Raum um rd. 2/3 der Fläche zugunsten der ETW Nr. 2 verkleinert.

Bad (Straßenseite)

Schlafzimmer (Straßenseite)

Kinderzimmer (Nordseite)

Die Wohnung hat keinen Balkon

Die lichte Höhe der Räume beträgt überwiegend ca. 2,03 bis 2,10 m. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO BW sind damit nicht erfüllt. Die Vermietbarkeit ist nicht eingeschränkt, es ist jedoch mit Mieterträgen zu rechnen, die unter den marktüblich erzielbaren Erträgen liegen.

ETW Nr. 2 Zweizimmerwohnung

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 4/23

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit DG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Dachgeschoss

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit OG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

5.2 Bautechnische Beschreibung

5.2.1 Baukonstruktion / Gemeinschaftseigentum⁴

Statische Konstruktion		Mischbauweise
Fundamente		Nicht festgestellt
Bodenplatte		Beton
Kelleraußenwände		Mauerwerk
Decken		Holzbalkendecken
Terrasse	Eingangszone ETW Nr.1 und 5	Beton mit Zugangstreppe, Fliesenbelag, schmiedeeisernes Geländer
Außenwände ab EG		Mauerwerk, Fachwerk
Innentreppen	Nur SE Nr. 5	Nicht festgestellt
Außentreppen	SE Nr. 2	Holz, gestemmt, offen
Außenbekleidung		Putz
Innenwände		Mauerwerk
Fenster/Verglasung	SE Nr. 4 ETW Nr.1, 2 und 4	Holz, Isolierverglasung Kunststoff, Isolierverglasung (1996 in ETW Nr.1), teilweise mit Scheibensprossen
Außentüren	ETW Nr.1 und 2 SE Nr. 4 Gemeinschaftlich	Kunststoffelement, Lichtausschnitt Holzblockelement, Seitenteil verglast, verglastes Türblatt, Oberlicht Hauszugang Straßenseite: Kunststoffelement, Lichtausschnitt
Sonnen-/Sichtschutz	ETW Nr.1 Nord ETW Nr.1 und 4 Straßenseite	Rollläden Holz-Lamellen-Klappläden
Dach		Satteldach, Holzpfettendachstuhl
Dachhaut		Tonziegel
Dachentwässerung		Kupfer

⁴ Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag.

5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung	Gas-Brennwert- Zentralheizung (2023)
Wärmeübertragung	Konvektoren
Elektroinstallation	teilmodernisiert (ca. 2009)
Wasserleitungen	Nicht festgestellt
Warmwasser	über Zentralheizung
Abwasserleitungen	PE
Solartechnische Anlagen	Keine festgestellt

5.2.3 Innenausstattung / ETW Nr. 1

Zimmertüren		Holzelementtüren / folienbeschichtet
Bodenbeläge		PVC, Fliesen, Beläge fehlen teilweise
Wandbekleidung		Putz bzw. Raufasertapete
Deckenbekleidung		Putz bzw. Raufasertapete, teilw. Holzbalkendecke
Sanitärausstattung (Ausstattung ca. 1990er Jahre)	WC	WC wandhängender UP-Spülkasten, Handwaschbecken
	Bad	Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, wandhängendes WC, UP-Spülkasten

5.2.4 Ausstattungsstandard

Für die nachfolgende Wertermittlung wird für das WGH von folgender Einordnung des Ausstattungsstandards ausgegangen (ohne Berücksichtigung der nicht besichtigten und nicht bewertungsgegenständlichen SE Nr. 3 und 5):

1. Überwiegend Ausstattungsstand 1990er bis 200er Jahre unter Verwendung alter Baubsubstanz, gebrauchtsentsprechender Abnutzungsgrad, keine durchgreifende Modernisierung. Bauausführung weitestgehend fachmännisch mit mittlerer Materialqualität⁵;
2. Für die Bauzeit werden mittlere energetische Eigenschaften unterstellt.
3. Für die Wertermittlung werden zunächst die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt. In Teilbereichen der ETW Nr. 1 besteht Fertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf, der bei den BoG berücksichtigt wird.

⁵ Nach der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21 für den Typ 5.x aufgeführten Ausstattungsstandardtabelle für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser; entspricht überwiegend der Standardstufe 3. Im Übrigen erfolgt die Einordnung ohne Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstand, nicht fachmännisch oder mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

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 277/2005⁶. Die BGF ist Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Sachwertes und der bebauten Fläche.

BGF WGH ca. 694 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 einschl. Terrasse und Treppe.

BF WGH ca. 256 qm

5.3.3 Wertrelevante Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse. Gem. § 6 Abs. 6 BRW-RL ist die WGF eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses anzusetzen, wenn wie hier keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

WGF WGH ca. 636 qm

5.3.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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 WGH 0,53

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der Geschossfläche (hier: nicht festgesetzt).

WGFZ WGH 1,32

5.3.5 Wohn- bzw. Mietfläche

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 ist das Kontrollaufmaß des SV vom 15.05.2024 (Berechnung s. Anlage), das die Mietfläche ergibt. Gemäß WoFIV sind außerhalb der Wohnung liegende Abstellräume nicht zu berücksichtigen.

In Ziff. 4.2.5 wurden verschiedene Mängel und Unstimmigkeiten in der Teilungserklärung, in den Aufteilungsplänen und in den dazugehörigen Berechnungen festgestellt. Dabei wurde auf die geänderte Bauausführung der ETW Nr.1 gegenüber dem Aufteilungsplan hingewiesen, in deren Zuge ein Flächenanteil von rd. 20 qm (gemäß Kontrollaufmaß des SV) der

⁶ Regelfall R = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Teilfläche b gem. DIN 277/2005 = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

ETW Nr. 2 zugeschlagen wurde. Um das Verhältnis der beurkundeten Miteigentumsanteile soweit wie möglich beizubehalten, wird im Gutachten rechenmodellhaft davon ausgegangen, dass die nicht beurkundete Veränderung durch Versetzen der Trennwand zwischen der ETW Nr. 1 und 2 rückgängig gemacht wird. Die Kosten für diese Maßnahme einschl. Nebenleistungen werden im Gegenzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen an anderer Stelle berücksichtigt. Zusätzlich zu der im Kontrollaufmaß festgestellten Bestandswohnfläche (Mietfläche) der ETW Nr. 1 von rd. 69 qm (ohne Fläche des Abstellraums im Schopfen) sind mithin rd. 20 qm hinzuzufügen, die bei der Bewertung der ETW Nr. 2 (Gz.: 30 K 4/23) in Abzug zu bringen sind.

Mietfläche ETW Nr. 1 / OG

ca. 89 qm

5.4 Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen

5.4.1 Einfriedungen

Maschendrahtzaun und lebende Hecke u.a. (nordöstlicher Hofbereich)

Holzbretterzaun (Nordostseite)

Holz-Sichtschutzelemente auf Betonsockel (südliche Grenze von Flst.-Nr. 234)

2-flügeliges, schmiedeeisernes Eingangstor (Holzgasse)

5.4.2 PKW-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind im Aufteilungsplan an der Radolfzeller Straße 5 PKW-Stellplätze nachgewiesen, zu denen Sondernutzungsrechte bestehen (s. Teilungserklärung und Grundbucheintrag).

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

5.4.3 Freiflächen (befestigte / begrünte Flächen)

befestigte Flächen	Stellplatzflächen Zugänge	Asphaltbeton (schadhaft)
	Südseite	

Hof Nordseite	Betonsteinpflaster
---------------	--------------------

Stellplatzflächen	Betonpflaster, Garnitplatten
-------------------	------------------------------

Begrünte Flächen	Pflanzrabatten	Sträucher
------------------	----------------	-----------

5.4.4 Sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück

Holzanbau	Abstellräume zu ETW Nr.1+2	Grundfläche ca. 2,5 x 6 m
-----------	----------------------------	---------------------------

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!).

Eigentumswohnung Nr. 1

Einbauküche

In der Wohnung ist eine ca. ältere, einfache Einbauküche aus normierten Serienteilen (Unter- und Hängeschränke) mit Unterbau-Backofen, Dunstabzug, Ceran-Kochfeld und Spülmaschine in den Küchenraum eingepasst (Arbeitsplatte, einige Zierblenden und Abschlussleisten). Die EBK kann nach Einschätzung des SV nach einigen Instandsetzungen weiterverwendet werden.

Zubehöreigenschaft unterstellt, kann der Zeitwert der Einbauküche mit ca. 500,00 € angesetzt werden. Die Verkehrsanschauung hinsichtlich der Zubehöreigenschaft von Einbauküchen wird jedoch in der in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert und entschieden⁷, wie auch Stöber⁸ 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.

Kaminofen

Stahlkorpus mit Schamotte-Einsatz. Nicht festgestellt werden konnte, ob der Betrieb des wohl aus den 1990er Jahre stammenden Ofens noch zulässig ist. Ein Zeitwert wird nicht ausgewiesen, ein evtl. bestehender Restwert ist im Rundungsbereich des Wertermittlungsergebnisses enthalten.

Gemeinschaftseigentum

Satellitenanlage

Der Zeitwert der gemeinschaftlichen Satellitenanlage geht im Rundungsbereich der Verkehrswerte auf und wird hier nicht ausgewiesen.

⁷ 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)

⁸ [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.

Baumängel⁹ und Bauschäden¹⁰ 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

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich nach mehreren Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre sowie Ausbaumaßnahmen im OG und DG im Zeitraum 2010 bis 2017 in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt nutzbaren Gesamtzustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt. Wesentlicher Instandhaltungsrückstand, Baumängel oder Bauschäden sowie Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge am Gemeinschaftseigentum konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruchswahrnehmung bestanden ebenfalls nicht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung stehen keine zukünftigen größeren Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen an. Aktuelle Beschlüsse hierzu lagen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages ebenso nicht vor.

5.6.2 Zustand des Sondereigentums Nr. 1 / OG

Die leerstehende Wohnung im OG weist geringfügigen Instandhaltungsrückstand an den Beschichtungen der Innentüren und den Türzargen auf. Der WC-Deckel im Gäste-WC fehlt. In zwei Zimmern sind die Bodenbeläge defekt und müssen erneuert werden. Insgesamt steht eine Renovierung der Bauteiloberflächen an.

5.6.3 Schadstoffbelastungen allgemein

Eine Untersuchung, ob schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Da das Gebäude seit Mitte der 1990er Jahren teilmodernisiert wurde, wird im Gutachten der insgesamt belastungsfreie Zustand ungesichert unterstellt. Sofern sich jedoch 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.

5.6.4 Asbest

Aufgrund des Baujahrs ist der Einsatz von Asbest in verschiedenen Bauteilen möglich. Eine Untersuchung, ob Asbest verwendet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Im Gutachten wird von einem insgesamt belastungsfreien Zustand ausgegangen. Sofern sich Verdachtsmomente bezüglich asbesthaltiger Baustoffe ergeben,

⁹ 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.

¹⁰ 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.

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

ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur/ Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen/ Baustoffen zu rechnen¹².

Weichgebundener Asbest kann in Abwasser- und Lüftungsleitungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in 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.

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

¹² Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert¹³ 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 ist der Verkehrswert nach § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht zu bestimmen. 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 Zutreffendes Wertermittlungsverfahren

6.1.1 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).

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohn- und einer Gewerbeeinheit.

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.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum mit Sondernutzungsrechten stellt hinsichtlich des Gebäudetypus und seiner Historie einen Sonderfall dar. Die Sondereigentums-einheiten sind entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung individuell und weichen vom Charakter eines Geschosswohnungsbaus deutlich ab. Die Raumhöhen sind bei dem Bewertungsobjekt äußerst niedrig, die Räume erfüllen insofern nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO. Zudem ist die WEG-Aufteilung mangelhaft. Es ist fraglich,

¹³ BauGB § 194

ob die ausgewiesenen Miteigentumsanteile der Wirklichkeit entsprechen, eine Vergleichbarkeit ist auch in diesem Punkt nicht gegeben. Die Selektion nach derart individuellen Eigenschaften lässt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht zu.

Abschließend kommt daher das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 2 zur Anwendung. Im Ertragswertverfahren¹⁴ werden die Überlegungen eines Marktteilnehmers simuliert, für den die Rendite seines eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht. Der Sachwert wird für das nicht standardisierte Objekt als nicht zielführend eingeschätzt und aus diesem Grund nicht weiter betrachtet.

6.1.3 Marktanpassung, BoG

Aus dem 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.

6.1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung der ETW Nr. 1

Die Eigentumswohnung Nr. 1 wurde gegenüber den Aufteilungsplänen abweichend ausgeführt, sodass die vorhandene Wohnfläche gemäß Kontrollaufmaß nur 69 qm beträgt. Da der fehlende Flächenanteil von rd. 20 qm (nach Kontrollaufmaß) im Tausch der benachbarten ETW Nr. 2 zugeschlagen wurde, wird modellhaft unterstellt, dass das im Teilungsplan dargestellte Raumgefüge durch Versetzen der Trennwand wiederhergestellt wird.

Die ETW Nr. 1 und 2 haben gemäß Kontrollaufmaß im Bestand eine Gesamt-Wohnfläche von $(49,37 + 69,00)$ qm = 118,37 qm. Die ermittelte Flächensumme stimmt mit der reinen Wohnfläche nach Teilungserklärung überein, wenn die beiden Abstellräume im Schopfen (keine Wohnfläche) nicht berücksichtigt werden. Das Risiko, das aus der unzutreffenden Aufteilung nach WEG für einen Kauf- oder Bietinteressenten gleichwohl noch besteht, ist ebenso wie die real erforderlichen baulichen Aufwendungen im Rahmen der Marktanpassung bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) zu berücksichtigen.

6.1.5 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses

Auf Anfrage teilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Allensbach mit:

„Der Gutachterausschuss Allensbach ermittelt aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren. Wenn von uns Gutachten erstellt werden, orientieren wir uns je nach Lage und Einzelfall an den Werten der Stadt Konstanz und Stadt Radolfzell mit entsprechenden sachgerechten gutachterlichen Ab- oder Zuschlägen für Allensbach bzw. für das individuelle Grundstück.“

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich damit auf dem Modell der Gutachterausschüsse der Stadt Konstanz und Bodensee-West (Stadt Radolfzell). Im Wesentlichen ist die Grundlage hierfür die ImmoWertV'21. Die Modellbeschreibung ist

¹⁴ Mittelbares Vergleichswertverfahren

im GMB der Stadt Konstanz 2024, Details für die Stadt Radolfzell bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abrufbar.

6.2 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände

6.2.1 Tatsächliches Baujahr

Das Baujahr des Bewertungsobjektes wird auf den Anfang bis Mitte des 19. Jh. geschätzt. Mithin ist von einem Alter am Wertermittlungsstichtag von 150 bis 200 Jahren auszugehen.

Ein solches Alter ist für die finanzmathematischen Überlegungen im Rahmen der Wertermittlung irrelevant. Um das angegebene Alter technisch und wirtschaftlich überhaupt erreicht haben zu können, ist die durch verschiedene Zeugnisse belegte ständige und ausreichende Instandhaltung sowie punktuelle Modernisierung zu betrachten. Insofern muss zunächst ein so genanntes „fiktives“ Baujahr bestimmt werden.

6.2.2 Fiktives Baujahr

Ausgehend von wert- und funktionserhaltenden Maßnahmen während der ersten 100 Jahre der Existenz der baulichen Anlagen ist anzunehmen, dass das Gebäude in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg eine zeitgemäße und durchaus zukunftsweisende Nutzung ermöglichte. Aufgrund mehrerer Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre wird als Ausgangsdatum für die Ableitung eines bewertungsrelevanten Baujahres der Zeitraum zwischen den Jahren 1950 bis 1970 und innerhalb dieses Zeitraums modellhaft das mittlere Jahr 1960 gewählt.

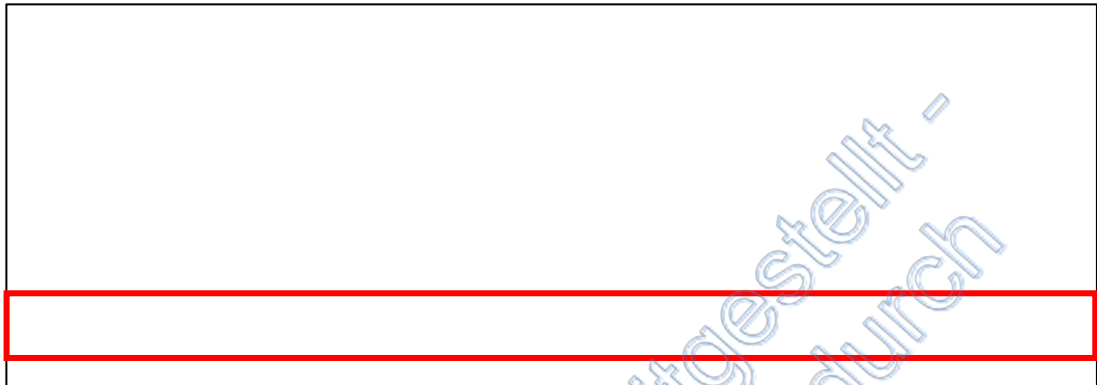
6.2.3 Gesamtnutzungsdauer

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 statistischen technischen Lebensdauer eines Gebäudes beeinflusst von gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, der Baukostentwicklung, 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):

--

Der Immobilienverband Deutschland (IVD)¹⁵ geht von folgenden Spannen für die GND aus:



6.2.3.1 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 Jahrzehnten renoviert und teilmodernisiert. Zur Überprüfung, inwieweit sich bisherige Modernisierungen ggfs. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken, wird das in Anlage 2 zur 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. Die Vergabe der Punktzahl bezieht sich auf das fiktive Baujahr 1960. 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

Die ermittelte Punktzahl ergibt gemäß der nachstehenden Tabelle 2 einen „mittleren Modernisierungsgrad“.

¹⁵ „Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze“ des „Fachreferates Sachverständige“ im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

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 6 Modernisierungspunkten wird das relative Alter in Tabelle 3 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21 mit mindestens 20% angegeben, ab dem sich eine Modernisierung verjüngend auswirkt:

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, bezogen auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages 2024, beträgt mithin

$$64 \text{ Jahre} : 80 \text{ Jahre} = 80,0\%$$

und liegt damit weit über dem Mindestwert von 20%. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist daher nach der in der Anlage 2 zur ImmoWertV'21 angegebenen Formel zu ermitteln. Die RND beträgt am WST 28.05.2024 nach der Formel

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

35 Jahre. Hieraus ergibt sich ein bewertungsrelevantes (bereinigtes) Baujahr 1979. Der Wertermittlung werden abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

- | | | |
|---|--------------------|------------|
| • Baujahr | bewertungsrelevant | 1979 |
| • Gesamtnutzungsdauer | modellgerecht | 80 Jahre |
| • Wertermittlungsstichtag | | 15.05.2024 |
| • Alter des Gebäudes am WST (fiktiv) | bewertungsrelevant | 45 Jahre |
| • wirtschaftl. Restnutzungsdauer (s.o.) | bewertungsrelevant | 35 Jahre |

6.2.4 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche BedingungenBewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Einträge im Baulastenbuch

Das Grundstück ist baulastfrei.

6.2.5 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 keine wertrelevante Bedingungen abzuleiten sind (Heizungsanlage, Dämmung von Rohrleitungen und der obersten Geschossdecke).

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 wurde bislang nicht vorgelegt. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

6.2.6 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Für die ETW Nr. 1 ergibt sich aus der Sanierungssatzung keine Relevanz.

6.2.7 Zeitwert der besonderen Betriebseinrichtungen bzw. Ausführungen

keine vorhanden

6.2.8 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: Außenanlagen) befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4 zugeordnet. Die entsprechenden Mieterträge werden im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Die Außenanlagen fließen im Ertragswertverfahren unmittelbar in die Wertansätze ein. Sonstige baulichen Anlagen sind in dem verwendeten Ertragswertverfahren nicht verkehrswertrelevant.

6.3 Bodenwert

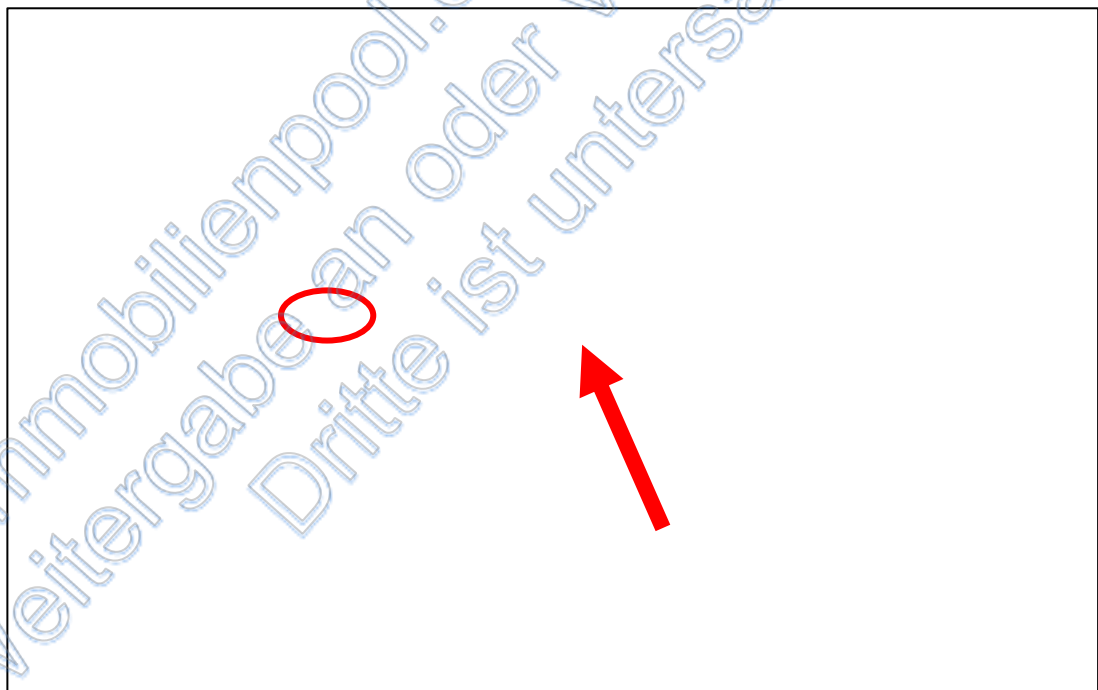
Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV'21 zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV'21 können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

6.3.1 Bodenrichtwertkarte

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

In der aktuellen Bodenrichtwertliste („Hilfstabelle“) zum 01.01.2022 der Gemeinde Allensbach¹⁶ sind für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Angaben aufgeführt:

- Bodenrichtwertnummer 66501004 – Übrige Wohnbauflächen Allensbach
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Zone 1
- Bodenrichtwert 2023: 850,00 €/qm (ebf = erschließungsbeitragsfrei)



Quelle: BORIS BW zum 01.01.2023

¹⁶ Neuere Bodenrichtwerte liegen zum WST 15.05.2024 noch nicht vor. In BORIS-BW sind die Richtwerte ebenfalls zum 01.01.2023 ausgewiesen (Grundsteuer B, online-Abruf).

6.3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

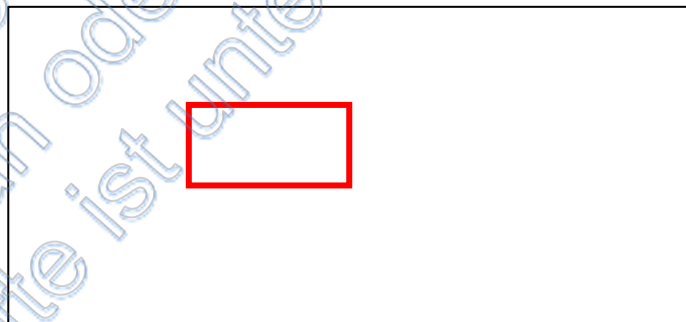
Der Bodenrichtwert ist noch wie folgt zu überprüfen und ggfs. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen:

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

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

Ausnutzung Nutzungskennzahlen sind in der Bodenrichtwertliste nicht ausgewiesen. Das Gebiet, in der das Grundstück liegt, ist im FNP als Mischgebiet (MD) eingetragen. Gemäß BauNVO¹⁷ beträgt die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Das Bewertungsgrundstück hat eine WGFZ von 1,32. Die durchschnittliche WGFZ in der Bodenrichtwertzone wird ungesichert auf rd. 1,0 geschätzt. Anpassungsfaktoren für die WGFZ werden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach allerdings nicht ausgewertet.

Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Konstanz werden folgende Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die der Tabelle aus der WertR2006 entlehnt sind und hilfsweise zur Anpassung an die Ausnutzung herangezogen werden:



Aus der Tabelle ergibt sich auf Grundlage der geschätzten durchschnittlichen WGFZ in dem Gebiet (Faktor = 1,0) und einem Faktor für die WGFZ von rd. 1,30 folgender Faktor:

$$F_{\text{WGFZ}} = 114 : 100 = 1,14$$

oder mithin ein Zuschlag von 14% auf den Bodenrichtwert.

Zuschnitt Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks erscheint durchschnittlich.

Erschließung Erschließungskosten sind ausgeglichen und stehen nicht an.

¹⁷ Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert am 03.07.2023, neueste Fassung

Indexierung

Der Bodenrichtwert bezieht sich am Stichtag 01.01.2022 auf den Auswertungszeitraum 2020/2021. Marktbekannt ist eine Steigerung der Lebenshaltungskosten in den ca. 3-4 Jahren seit Auswertungszeitraum, die durch den Verbraucherpreisindex VPI dargestellt und für eine Indexierung üblicherweise herangezogen werden kann. Es ergäbe sich rein rechenmechanisch eine Steigerung von zusätzlichen 14%, die allerdings im Kontext zu der Veränderung vergleichbarer Richtwertzonen in anderen Städten und Gemeinden zu einem späteren Stichtag als marktfremd eingeschätzt wird. Insofern wird auf eine zusätzliche zeitliche Anpassung verzichtet.

Insgesamt ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,14. Der angepasste Bodenwert beträgt dann

$$850,00 \text{ €/qm} \times 1,14 = 969,00 \text{ €/qm}$$

WGFZ-angepasster Bodenwert Flst.-Nr. 233, gerundet 970,00 €/qm

6.3.3 Ermittlung des Bodenwertes / ETW Nr. 1

Flst.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
233	Bauland	480 qm x	970,00 €/qm =	465.600,00 €
davon	190,16 /	1.000 MEA	=	88.538,50 €
gerundeter Bodenwert		SE Nr. 1 / OG		89.000,00 €

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

6.4 Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV

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 Vertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gesetzlich geregelt und wird durch Hinweise in der Ertragswertrichtlinie EW-RL ergänzt.

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 (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinste Bodenwerts (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinste Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV); 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 § 17 Abs. 2: „marktüblich erzielbare Erträge“).

6.4.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

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

6.4.2 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 Nachbargemeinden¹⁸ und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

¹⁸ In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

6.4.2.1 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für WohnflächenOrtsübliche Vergleichsmiete

In Allensbach besteht der gemeinsame Mietspiegel der Stadt Konstanz mit den Gemeinden Allensbach und Reichenau. Der Mietspiegel wird für die ortsübliche Vergleichsmiete des ETW Nr. 1 zunächst anhand der dort hinterlegten Einflussfaktoren wie folgt ausgewertet:



Es ergibt sich mithin eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,43 €/qm für eine Wohnung mit den Merkmalen, die im Mietspiegel auswertbar sind. Die ermittelte Miete entspricht im IVD-Mietpreisspiegel (Wohnungen, Ausgabe Herbst 2024) einem mittleren bis guten Wohnwert in der Stadt Radolfzell, deren Mietniveau mit dem der Gemeinde Allensbach als vergleichbar eingeschätzt wird. ImmoScout24 weist für Wohnungen zwischen 60 und 90 qm eine Spanne zwischen 9,84 und 18,17 €/qm aus. Innerhalb der in der Mietspiegelauswertung angegebenen Spanne zwischen 7,54 und 11,32 €/qm wird eine Ausgangsmiete von 10,00 €/qm herangezogen.

Anpassung der Ausgangsmiete

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Mietwertgutachten. Gleichwohl sind bislang noch nicht berücksichtigte und auf dem Wohnungsmietmarkt relevante Faktoren in freier Beweiswürdigung sowie in Anlehnung an die einschlägige Literatur¹⁹ auf ihren Einfluss zu untersuchen und zu bewerten. Vorliegend werden als entsprechende Faktoren erkannt:

¹⁹ Im Quellenverzeichnis (Anlage): z.B. [18] und [20]

Raumhöhen Noch nicht berücksichtigt sind in der Auswertung die durchgängig geringen Raumhöhen der Wohnung. Der Auswertung des Mietspiegels liegt das bewertungsrelevante Baujahr 1979 zugrunde. Als „ausreichende lichte Höhe“ definiert die LBO BW in der Fassung 1983 eine Raumhöhe von 2,30 m, die üblicherweise in Aufenthaltsräumen von Gebäuden der Baualtersklasse ab ca. 1950 vorhanden ist. Eine Raumhöhe von 2,00 bis 2,10 m schränkt die Nutzbarkeit insbesondere hinsichtlich der Möblierungsmöglichkeiten nicht unerheblich ein. In der Literatur und in der Rechtsprechung werden je nach Marktrelevanz hinsichtlich der jeweiligen Baualtersklasse Abschläge von 10 bis 20% vorgeschlagen. Vorliegend wird ein mittlerer Ansatz von 15% gewählt.

Marktmiete Die Wohnung steht am WST leer und kann neu vermietet werden. Bei Neuvermietungen gilt in Konstanz und Reichenau die Mietpreisbremse. Demnach darf dort die maximal zulässige Miete bei einem neu abgeschlossenen Mietvertrag 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern nicht eine der Ausnahmen wie Modernisierung usw. greift.

In Allensbach kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In die Mietspiegel-Auswertung fließen neben langjährig unveränderten Bestandsmieten regelmäßig auch Mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und anderer Träger ein, die sich an Sozialmieten ausrichten. Auf Anfrage weist z.B. die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz darauf hin, dass die Bestandsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt teilweise deutlich höher liegen können. Angefragte Immobilien-Fachleute bestätigen diese Beobachtung. Eine Anpassung um ca. 10 bis 20% wird als marktgerecht eingeschätzt. Für die Gemeinde Allensbach wird ein mittlerer Wert von 15% gewählt.

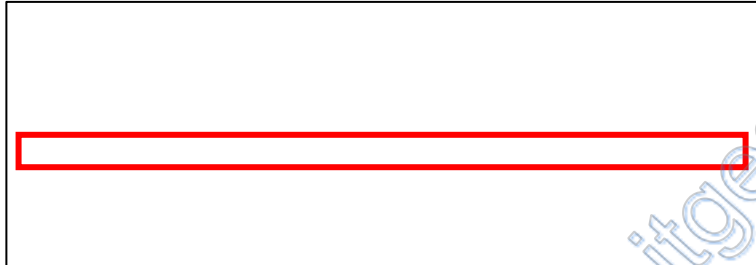
Gesamtanpassung Aus den vorstehend aufgeführten Einflüssen ergibt sich ein Zu-/Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von insgesamt 0% bzw. ein Anpassungsfaktor 1,00. Es ergibt sich:

$$10,00 \text{ €/qm} \times 1,00 = 10,00 \text{ €/qm}$$

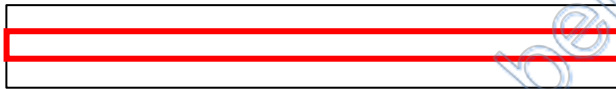
Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete ETW Nr. 1 10,00 €/qm

6.4.2.2 nachhaltig erzielbare Grundmiete für PKW-Stellplätze

Mietpreise für PKW-Stellplätze werden in Allensbach nicht ausgewertet. Hilfsweise werden die in den Mietspiegeln 2024 der Stadt Friedrichshafen und 2024-2026 der Stadt Tuttlingen ausgewiesenen Mietwerte herangezogen, die sich auf Stellplätze beziehen, die im Zusammenhang mit Wohnungen vermietet werden:



Quelle: MSP Friedrichshafen 2024



Quelle: MSP Tuttlingen 2024 – 2026

Die offenen Stellplätze an der Radolfzeller Straße sind gemäß Stellplatzsatzung notwendige Stellplätze und daher an die Grundstücksnutzung gebunden.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete Stellplatz im Freien je 20,00 €/Monat

6.4.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV²⁰.

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:

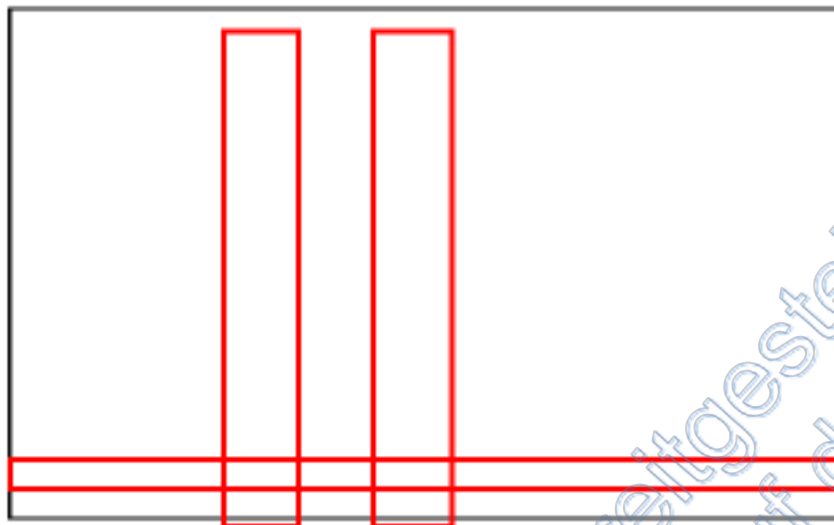
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

6.4.3.1 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Verwaltungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV²¹, 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:

²⁰ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV²¹), Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten



Die angegebenen Werte sind Bis- oder Höchstwerte. Modellgerecht werden für das 2. Quartal 2024 (WST = 15.05.2024) folgende Sätze angenommen.

Verwaltungskosten	je Wohnung	420,00 € p.a.
Instandhaltungskosten		13,80 €/qm

6.4.3.2 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.
--------------------------	--------------------------------

6.4.3.3 Betriebskosten

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden.

Ein Ansatz von Betriebskosten erfolgt daher nicht.

6.4.4 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. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach wertet allerdings keine Liegenschaftszinssätze aus.

In der Literatur (z.B. Kleiber u.a.) werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze zwischen 3 und 5% angegeben. Aufgrund der im Allgemeinen weit zurück liegenden Ableitungen kann bei diesen Spannen die aktuelle Marktentwicklung allerdings nicht berücksichtigt sein. Dies bestätigen Ableitungen von Gutachterausschüssen in der Region. So weist

z.B. der Grundstücksmarktbericht der Stadt Friedrichshafen 2024 LZ für „Gebrauchtwohnungen, GND = 80 Jahre) in einer Spanne von ca. 0,71 bis 5,18% aus (arithmetisches Mittel 2,95%, gewichtetes Mittel als Regressionskurve ca. 2,27%).

Im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz wurden folgende Liegenschaftszinssätze für das Vertragsjahr 2023 beschlossen:

Grundlagen				Ergebnisse				Beschluss
Grundstücksart	Vertragsjahr	RND Jahre	Anzahl	Min %	Max %	einfache Standardabweichung	arithmetischer Mittelwert %	Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024
Wohnungseigentum	2023	25-35	194	-4,00	3,51	1,29	-0,45	0,25%
		> 35	107	-2,15	2,85	0,78	0,74	
		Gesamt	301			1,27	-0,03	

Für eine RND von 25-35 Jahren beträgt die Spanne – 4,00 bis 3,51% und für eine RND > 35 Jahre – 2,15 bis 2,85%. Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Allensbach ist mit der hochpreisigen Stadt Konstanz allerdings kaum vergleichbar. Eher vergleichbar ist das Marktgeschehen mit der Stadt Radolfzell, deren Gutachterausschuss folgende LZ ausweist:



Der zutreffende Liegenschaftszinssatz für ETW in Allensbach ist nach Einschätzung des SV in einer Spannweite von zwischen 1,25 und 3,5% zu suchen. Das arithmetische Mittel dieser Spanne beträgt rd. 2,38%. Für das Bewertungsobjekt in der Gemeinde Allensbach wird hinsichtlich des wirtschaftlichen Risikos, des Alters der baulichen Anlagen und der allgemeinen Marktlage ein LZ von 2,0% gewählt.

Liegenschaftszinssatz

2,0 %

6.4.5 Ermittlung des Ertragswertes

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)				
SE_1	10,00 €/qm x	89 qm x	12 Mon =	10.680,00 €
Stpl	20,00 €/Stpl x	3 Stpl x	12 Mon =	720,00 €
Jahres-Rohertrag gesamt				11.400,00 €
Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)				
Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten (werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)				
Verwaltungskosten	ETW	420,00 €/WE a x	1 WE =	420,00 €
Instandhaltungskosten	SE_1	13,80 €/qm a x	89 qm =	1.228,20 €
Mietausfallwagnis		2% des RHE/a	=	228,00 €
Bewirtschaftungskosten (entspricht 16% des RHE)				1.876,20 €
Jahres-Reinertrag gesamt				9.523,80 €
./. Bodenwertverzinsung				89.000,00 € x 2,00% = -1.780,00 €
Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage				7.743,80 €
Berechnung des Ertragswertes				
Baujahr			1979 fiktiv	
Wertermittlungsstichtag		15. Mai	2024	
Lebensalter			45 Jahre	
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer		fiktiv	80 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		fiktiv	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			2,00%	
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)			24,999	
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)				193.584,31 €
Bodenwert SE Nr. 1				= 89.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				282.584,31 €

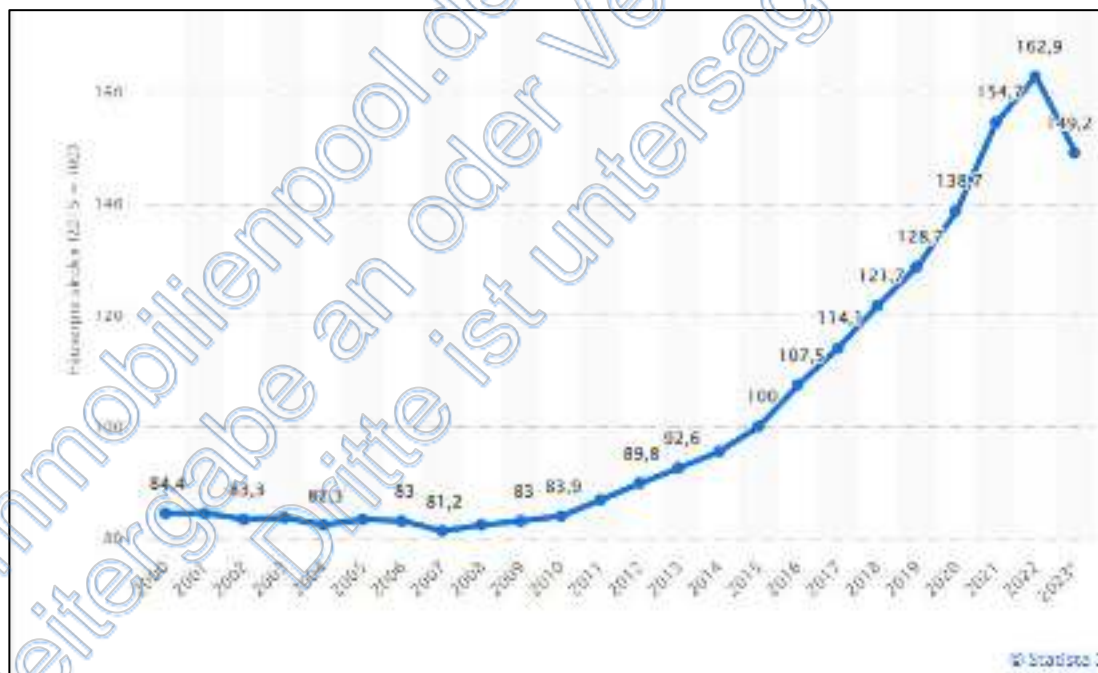
7 MARKTANPASSUNG UND BOG

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 15.05.2024

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes²¹ ist der Häuserpreisindex für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,7% gesunken.



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

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 ab und beträgt im Mai 2024 voraussichtlich rd. 2,4%. Auch die Bauzinsen sind – zeitverzögert – leicht gesunken. Am 1. April 2024 liegt der Fremdkapitalzins für private Baufinanzierungen bei zehnjähriger Zinsbindung und üblichen Konditionen bei i.M. ca. 3,35%. Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbraucher-vertrauen sinkt angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Die Immobilienpreise sinken nach allgemeiner Marktbeobachtungen.

²¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

Das Wohnungsangebot ist im Landkreis Konstanz und insbesondere in den Bodanrückgemeinden nach wie vor angespannt. Insofern besteht hier eine überdurchschnittliche Nachfrage, die die Immobilienpreis leicht steigen lässt.

7.1.2 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung 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 / ETW Nr. 1

282.584,31 €

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 Werteeinflüsse aus der Beseitigung von vorhandenem Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Fertigstellungsbedarf Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiken, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

Wertrelevanter Instandhaltungsrückstand, Bauschäden oder Fertigstellungsbedarf waren nach dem äußeren Augenschein nicht feststellbar.

7.2.1 Instandsetzung, Fertigstellung und sonstige bauliche Aufwendungen

In der Wohnung müssen die teilweise entfernten Bodenbeläge erneuert werden. Außerdem wurde die bauliche Rückführung in den im Aufteilungsplan dargestellten Zustand modellhaft unterstellt. Hierzu müssen folgende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden:

- Abbruch und Entsorgung der jetzigen Trennwand zwischen der ETW Nr.1 und 2;
- Einbau einer neuen Trennwand zwischen der ETW Nr.1 und 2 in der Flucht der nördlichen Außenwand des Hauptbaukörpers;
- Herrichten der Bauteilanschlüsse im Bereich der Wandfluchten (Bodenbeläge mit Sockelausbildung, Wände, Decken, ggfs. Elektrik).

Nach Einzelaufstellung gemäß Literaturangaben, z.B. [13], [21] (s. Anlage) ergibt sich für die ETW Nr. 1 ein Betrag von 8.000,00 €. Dabei wurden die Kosten für die neue Trennwand zu 50% berücksichtigt. Weitere 50% entfallen auf die ETW Nr. 2, die bei der Bewertung dieser Einheit aufgeführt werden. Die Kosten sind in voller Höhe zu berücksichtigen und nicht der Alterswertminderung zu unterwerfen.

Instandsetzungskosten ETW Nr. 1

8.000,00 €

7.2.2 Sicherheitsrisiko wegen Aufteilungsmängel

Wie in Ziff. 4.2.5 eingehend dargestellt, bestehen erhebliche Mängel in der WEG-Aufteilung, die aus nichtzutreffenden Anknüpfungstatsachen wie fehlerhafte Aufteilungspläne und Berechnungen resultieren. Für einen Kauf- oder Bietinteressenten können sich hieraus erhebliche Rechts- und Kostenrisiken ergeben.

Das Vollstreckungsgericht wurde über die Aufteilungsmängel detailliert in Kenntnis gesetzt. Der Zwangsverwalter hat mit der Gläubigerin Übereinkunft dahingehend erzielt, dass das

entsprechende Sicherheitsrisiko auftragsergänzend durch einen pauschalen Abschlag auf den vorläufigen Verkehrswert gewürdigt werden soll. Da die Ermittlung eines solchen Abschlags auf dem finanzmathematischen Weg nicht möglich ist, soll er in freier Beweiswürdigung in Anlehnung an § 287 ZPO geschätzt werden. Vorliegend besteht z.B. das Risiko,

- ob das jeweilige Sondereigentum aufgrund der Aufteilungsmängel tatsächlich rechtswirksam entstanden ist;
- ob der gemäß Notarvertrag festgesetzte Miteigentumsanteil tatsächlich dem Verhältnis der zugrunde liegenden Wohn- und Nutzflächen entspricht;
- dass die WEG eine Änderung der Teilungserklärung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse beschließt (vollständiges Gebäudeaufmaß, Anfertigung von Aufteilungsplänen, die die Wirklichkeit abbilden). Dies könnte mit erheblichen Kosten verbunden sein (Gutachter, Architekt, Notar).

In Hinsicht auf das hohe Risiko wird ein Abschlag von 20% auf den vorläufigen Ertragswert als angemessen erachtet.

Aufteilungsrisiko **-20%**

7.2.3 Verfahrenswert unter Berücksichtigung der BoG

Im Ertragswertverfahren ergibt sich:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	282.584,31 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-8.000,00 €
Sicherheitsrisiko	-20% -56.516,86 €
Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG	218.067,45 €

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

7.3 Plausibilitätsprüfung

7.3.1 Einzel- und Verfahrenswerte

Folgende (marktangepasste) Verfahrenswerte wurden ermittelt:

Bodenwert	Gesamtgrundstück	ca. 465.600,00 €
	MEA ETW Nr. 1	ca. 89.000,00 €
BoG		ca. 8.000,00 €
Aufteilungsrisiko		-20%
Ertragswert	marktangepasst, BoG	ca. 218.067,45 €

7.3.2 Bezugspreis

Der Bezugspreis liegt für den vorläufigen Ertragswert (d.i. das Ergebnis für das nicht mangel- und risikobehaftete Sondereigentum als Vergleichswert) nach Rundung bei ca. 3.175 €/qm WF.

7.3.3 Datenbank des SV

Für den Zeitraum um den WST 15.05.2024 liegen in der Datenbank des SV keine Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Allensbach vor.

7.3.4 Kaufangebote in den Print- und online-Medien

In den einschlägigen Medien wie Immoscout24, immowelt, Tageszeitungen u.a. konnten zum WST keine aktuellen Angebote von vergleichbaren Objekten mit den objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjekts in Allensbach festgestellt werden. Zwei Angebote zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung im 2. Quartal 2025 in Allensbach betreffen

- eine 3-Zimmer-Wohnung (76 qm) mit 2 Balkonen in einem Sechsfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Allensbach zu 3.526 €/qm WF;
- eine 3,5-Zimmer-Wohnung (92 qm) mit zwei Terrassen, 2 Bädern in einem Zweifamilienhaus in oberer Südwesthanglage im Ortsteil Hegne zu 5.413 €/qm WF.

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 § 74a ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag **15.05.2024** für das Grundstück

Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2864, BV Nr. 1

190,16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Eigentumswohnung Nr. 1 im Obergeschoss Mitte,
Eingang hinten, nebst Abstellraum im Anbau, sowie
Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4**

auf

220.000,00 €

(in Worten – zweihundertzwanzigtausend – Euro)

geschätzt.

8.2 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30 in 78476 Allensbach, Eigentumswohnung Nr. 1 (OG) war der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 zu ermitteln.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Nordseite der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach rd. 400 m westlich des Ortskerns mit Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend ländlich geprägt. Vom Bodensee ist das Grundstück rd. 200 m (Luftlinie) entfernt. Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das nach WEG in 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt ist. Das Gebäude stammt mutmaßlich aus dem 19. Jh. und wurde in den vergangenen 40 bis 50 Jahren mehrmals umgebaut. Die am WST angetroffene Aufteilung mit Gewerbeeinheit und Ferienwohnung im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Maisonettewohnung im OG und DG stammt aus dem Zeitraum der 1990er bis 2010er Jahre und befindet sich in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt bestimmungsgemäß nutzbaren Gesamtzustand.


Im Zuge der Erhebungen zu dem vorliegenden Gutachten wurden erhebliche Mängel in der Aufteilung festgestellt. Die Aufteilungspläne stimmen weitestgehend nicht mit der tatsächlichen Aufteilung überein, und die aus den Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen abgeleiteten Miteigentumsanteile sind anzuzweifeln. Aus diesem Grund wurde in der zu bewertenden ETW Nr. 1 und den beiden weiteren Nutzungseinheiten Nr. 2 (OG) und 4 (EG), die sich ebenfalls im Eigentum der Schuldnerin befinden und zu denen jeweils ein eigenes Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist, ein vollständiges Raumaufmaß vorgenommen. Aufgrund dieses Aufmaßes, das erhebliche Abweichungen zur Teilungserklärung aufzeigt, besteht außer der Rechtsfrage, ob das jeweilige Sonder- oder Teileigentum tatsächlich entstanden ist, ein erhebliches Risiko für einen Bietinteressenten wegen des zu vermutenden Missverhältnisses der Miteigentumsanteile.

Die 3-Zimmer-ETW Nr. 1 befindet sich im OG / Mitte und ist von der Nordseite zugänglich. Gegenüber dem Aufteilungsplan wurde ein Teil des Wohnzimmers der ETW Nr. 2 zugeschlagen. Im Gutachten wurde modellhaft angenommen, dass dieser Teil durch Wandverlegung wieder der ETW Nr. 1 zugeschlagen wird, um das Miteigentumsverhältnis einigermaßen wiederherzustellen. Die Wohn-/Mietfläche beträgt dann rd. 89 qm. Die entsprechenden Kosten und einiger Instandsetzungsbedarf wurden als BoG vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug gebracht. Zudem erfolgte ein pauschaler Wertabschlag für das Aufteilungsrisiko.

* * *

Das Grundstück habe ich am 09.01.2024 und im Zuge einer Nachschau (Raumaufmaß) am 15.05.2024 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 14.05.2025

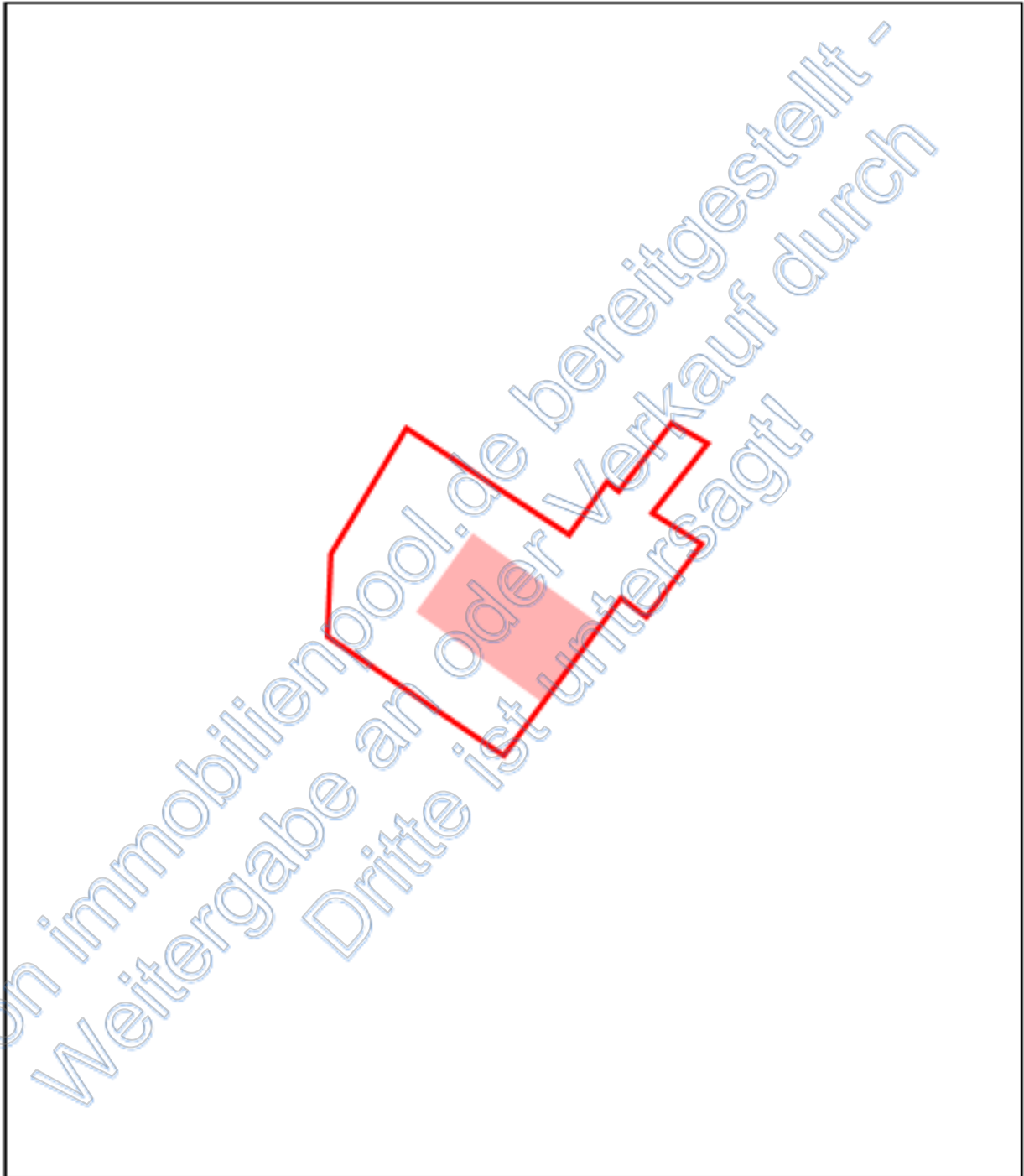

Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



Anlage 1

Lageplan

(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Lkrs. KN v. 05.09.2023)

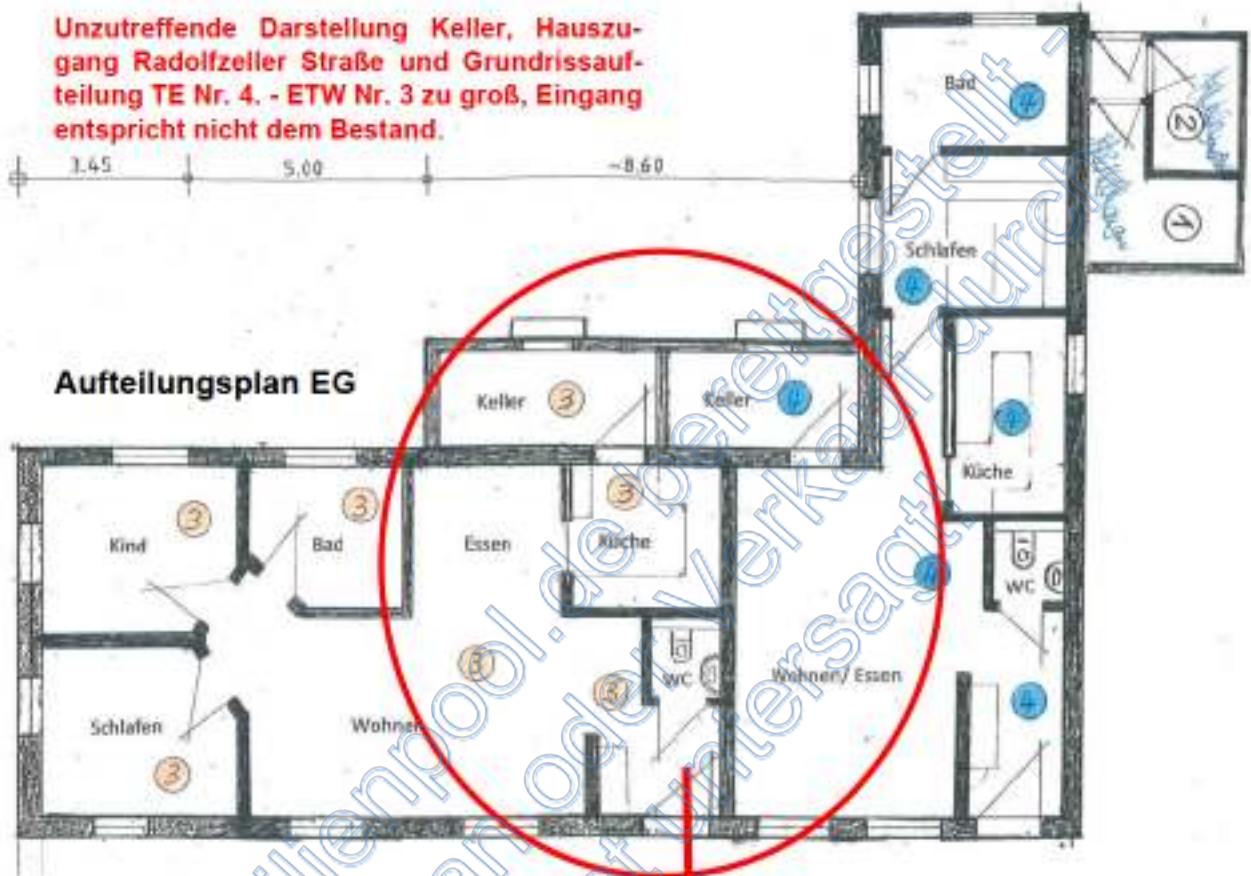


Anlage 2

Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Aufteilungspläne und Bauantrag, gen. am 05.10.2022)

Unzutreffende Darstellung Keller, Hauszugang Radolfzeller Straße und Grundrissaufteilung TE Nr. 4 - ETW Nr. 3 zu groß, Eingang entspricht nicht dem Bestand.



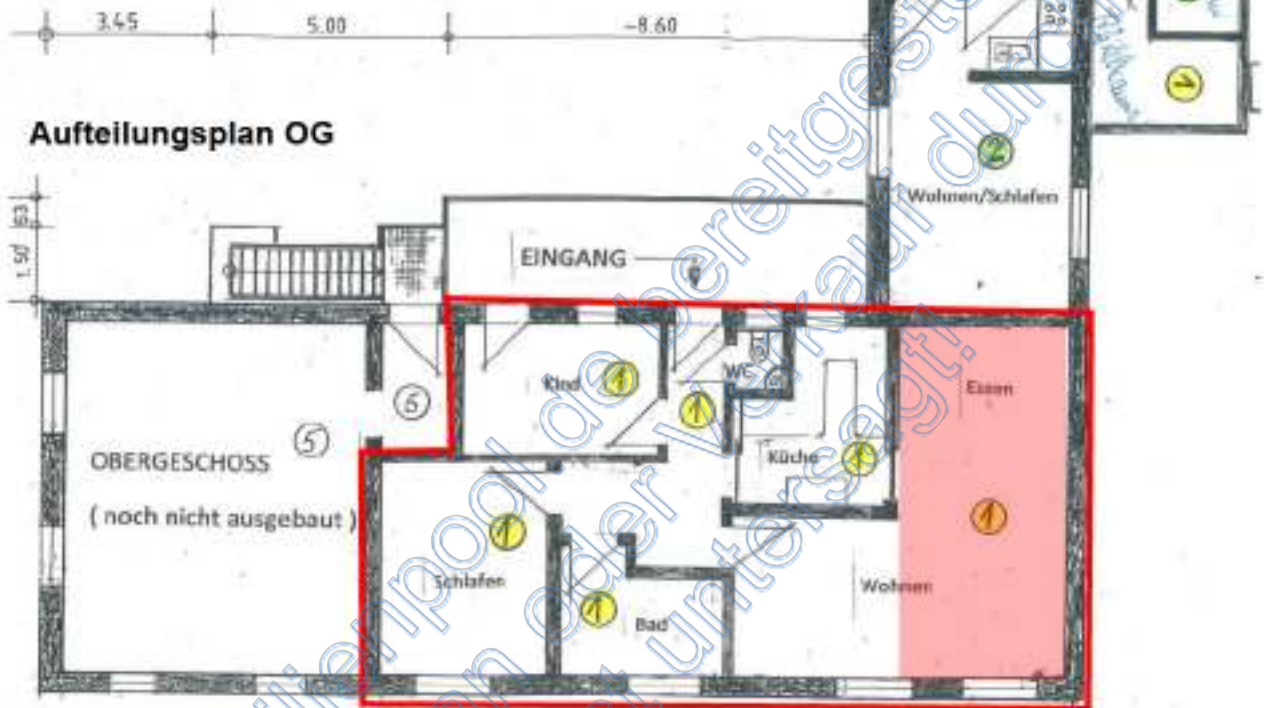
Bauantragsplan / Umnutzung ETW Nr. 3 in Ferienwohnung

Darstellung Hauszugang mit Gang, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, Größe ETW Nr. 3 und Gewerberäume Nr. 4 entsprechen im Planausschnitt der Wirklichkeit. Flächenangaben ETW Nr. 3 sind plausibel.

Anlage 3

Grundriss Obergeschoss / ETW Nr. 1
(Quelle: Aufteilungspläne)

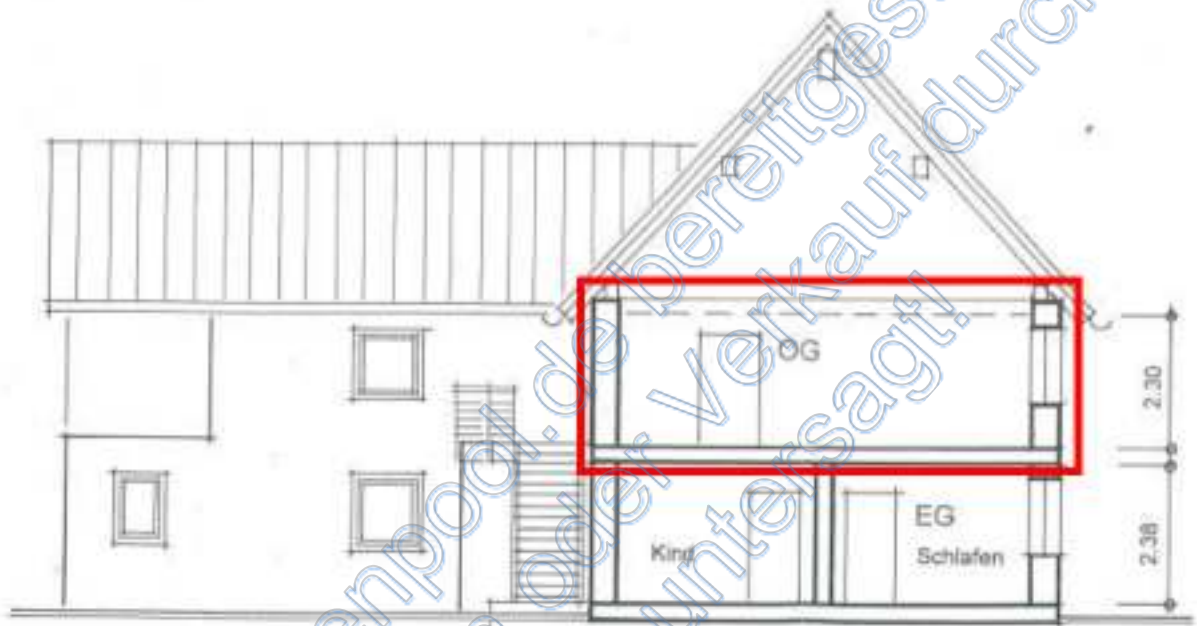
Raumzuschnitte und Süfensteraufteilung
ETW Nr. 1 stimmen nicht mit der Wirklichkeit
überein, rote Fläche aus ETW Nr. 1 ist im Be-
stand Teil der ETW Nr. 2.



Anlage 4

Gebäudeschnitt Nord-Süd / ETW Nr. 1

(Quelle: Aufteilungspläne)



Anlage 5 Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)
(Quelle: Aufteilungspläne, Katasterplan)

BGF Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Obergeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Dachgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm

BGF Wohn- und Geschäftshaus

693,7 qm

Bebaute Fläche

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Terrasse, Treppe Nordseite	(BA, gen. am 10.03.1997)		=	24,4 qm

BF gesamt

255,6 qm

Wertrelevante Geschossfläche

Erdgeschoss			=	231,2 qm
Obergeschoss			=	231,2 qm
Dachgeschoss	231,2 x	0,75	=	173,4 qm

WGF gesamt

635,8 qm

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

Anlage 6

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / ETW Nr. 1
(Quelle: Kontrollaufmaß vom 09.01.2024 und 15.05.2024)

Die Flächenberechnung erfolgt anhand des beim Ortstermin am 09.01.2024 angefertigten Kontrollaufmaßes.
Die Fläche des Abstellraumes im Schopfen wird für die Vergleichbarkeit mit der Berechnung zur Teilungserklärung zum Kontrollaufmaß hinzugefügt.
Die Aufteilungspläne stimmen mit der Wirklichkeit nicht überein.
Grundlage für die Wohnflächenermittlung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Ebene	Nr.	Abstich	Raum	Teilfläche	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl [St]	Faktor	Σ Teilfl. [m²]	Σ Raum [m²]	
OG	1	01	Flur / Eingang	Hauptfläche	1,200	3,060	1,00	1,00	3,672		
		02			0,830	0,250	1,00	1,00	0,208		
		03		Innenflur	2,280	1,110	1,00	1,00	2,531	6,41	
	2	04	Küche	Hauptfläche	2,960	2,940	1,00	1,00	8,702		
		05		Kamin	0,980	0,485	1,00	-1,00	-0,475		
		06		Zugangsnische	1,090	1,070	1,00	1,00	1,166		
		07			0,325	0,140	1,00	1,00	0,046	9,44	
	3	08	WC	Hauptfläche	0,960	1,680	1,00	1,00	1,613	1,61	
	4	09	Wohnen	Hauptfläche	4,140	3,950	1,00	1,00	16,353		
					1,820	0,035	1,00	1,00	0,064	16,42	
	5	10	Bad	Hauptfläche	2,265	2,680	1,00	1,00	6,070		
					0,170	0,160	1,00	-1,00	-0,027	6,04	
	6	11	Schlafzimmer	Hauptfläche	4,620	3,960	1,00	1,00	18,295	18,30	
	7	12	Kind	Hauptfläche	3,480	3,100	1,00	1,00	10,788	10,79	
	8	---	Abstellr. (Schopfen)	nach Berechnungen zur Teilungserklärung							4,30
Wohn- und Nutzfläche nach Aufmaß u. Wohnflächenverordnung										73,30	

Anlage 7

Fotodokumentation außen
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Ansicht Radolfzeller Straße von Südosten



Ansicht Holzgasse / Rad.Str. von Südwesten



Ansicht Holzgasse von Nordwesten



Hofansicht mit Eingangsterrasse von Osten



Treppenaufgang Eingangsterrasse zu ETW Nr. 1



Zugang ETW Nr. 1, WC- und Küchenfenster

Anlage 8

Fotodokumentation / ETW Nr. 1 / OG
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Flur



Gäste-WC



Küche



Küche Richtung Flur



Bad



Badewanne und Dusche



Wohnzimmer / Straßenseite



Wohnzimmer / Zugang Flur



Wohnzimmer Richtung Bestand ETW Nr. 2



Kaminofen



Schlafzimmer Straßenseite



Kinderzimmer Nordseite

Anlage 9

Fotodokumentation / Gemeinschaft
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Hausgang EG mit Zugang Radolfzeller Straße



Hausgang EG zu den Kellerräumen



Keller Ost



Keller Ost



Heiztherme aus 2023



Gem. Abstellraum mit Therme und Speicher

Anlage 10

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 11**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
- [18] Schwirley, Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Aufl. 2017
- [19] Jezewski, Karin, Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, 14. Auflage, Dt. Sparkassen-
verlag 2012
- [20] Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand,
3. Auflage 2005
- [21] Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten 2024,
Teil 1 + 2 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Positionen, Ausgabe 2024

Dokumentstatistik

Dateiname / Urheber	2344 ga 30k_3-23
Größe der Datei in kilo-bytes	7.102
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	87822
Anzahl der Seiten im Dokument	67
Anzahl der Wörter im Dokument	12672



Gutachten

2345 AI

Fertigung
PDF

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG unter
Beachtung des § 194 BauGB für das Grundstück



Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2865, BV Nr. 1

67,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss Anbau,
Eingang hinten, nebst Abstellraum im Anbau, sowie
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5**

Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum
Wertermittlungstichtag 15.05.2024 auf

100.000,00 €

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	12
4.1	Grundbuch, Nutzung	12
4.2	Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	13
4.3	Beschreibung von Grund und Boden	17
4.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten	20
4.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	21
4.6	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	21
4.7	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	22
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
5.1	Gebäudebeschreibung	23
5.2	Bautechnische Beschreibung	26
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	28
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	29
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	30
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	31
6	Verkehrswertermittlung	33
6.1	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	33
6.2	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	35
6.3	Bodenwert	39
6.4	Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV	42
7	Marktanpassung und BoG	49
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	49
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	50
7.3	Plausibilitätsprüfung	52
8	Verkehrswert	53
8.1	Verkehrswertermittlung	53
8.2	Zusammenfassung	54

Anlagenteil

Anlage 1	Lageplan	55
Anlage 2	Grundriss Erdgeschoss	56
Anlage 3	Grundriss Obergeschoss / ETW Nr. 1	57
Anlage 4	Gebäudeschnitt Nord-Süd / ETW Nr. 1	58
Anlage 5	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)	59
Anlage 6	Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / ETW Nr. 1	60
Anlage 7	Fotodokumentation außen	61
Anlage 8	Fotodokumentation / ETW Nr. 1 / OG	62
Anlage 9	Fotodokumentation / Gemeinschaft	64
Anlage 10	Abkürzungsverzeichnis	65
Anlage 11	Quellenangaben und Dokumentstatistik	67

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

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekt	
Art	Eigentumswohnung
Baujahr	19. Jahrhundert
Wertermittlungstechnisches Baujahr	1979
Lage im Objekt	Nr. 2, Obergeschoss Anbau
Wohnfläche	33,58 qm (Teilungserklärung), 53,67 qm (Aufmaß)
Nutzfläche	4,3 qm (Abstellraum im Anbau)
Ausstattung	einfach
Zubehör	Nicht festgestellt
Zustand des Gemeinschaftseigentums	baualtersentsprechend gut
Zustand des Sondereigentums	gut
Grundlegende Modernisierung	keine
Privates Recht	
Grundbuch	Allensbach, Blatt Nr. 2865, BV Nr. 1
Flst.-Nr.	233
Fläche	480 qm
Miteigentumsanteil	67,96/1.000
Sondereigentum	ETW Nr. 2 OG Anbau einschl. Abstellraum Nr. 2 im Anbau
Sondernutzungsrechte	PKW-Stellplätze Nr. 5 im Freien, beschränktes Sondernutzungsrecht Gartenfläche
Abt. II Lasten / Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Rechtsmängel	Teilungserklärung, Aufteilungspläne und rechnerische Nachweise stimmen nicht mit der Wirklichkeit überein
Öffentliches Recht	
Baulasten	keine
Planungsrecht	§ 34 BauGB

Entwicklungszustand	Bauland, bebaut
---------------------	-----------------

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW 2023	850,00 €/qm
WGFZ-Anpassung	14%
BRW angepasst, gerundet	970,00 €/qm
BW Gesamtgrundstück	465.600,00 €
BW MEA ETW Nr. 2	32.000,00 €
Wertermittlungsergebnisse	
EW vorläufig	129.259,63 €
BoG	- 1.500,00 €
Sicherheitsabschlag aus vorl. EW	-20%
EW / MAP + BoG	101.907,70 €
Verkehrswert ETW Nr. 2 / OG	100.000,00 €

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

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz, Vollstreckungsgericht, vom 30.08.2023 ist der Verkehrswert 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 gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht Untere Laube 12, 78462 Konstanz
Aktenzeichen	30 K 4/23
betreibende Gläubigerin	xxx_3
Schuldnerin	xxx_1, Prozessbevollmächtigte xxx_2
Wertermittlungsstichtag	15.05.2024
Qualitätsstichtag	15.05.2024
Ende der Recherchen ²	08.05.2025
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – DIAZert Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399 Hauptstraße 23 D-78333 Stockach nachfolgend mit "SV" benannt Ich bestätige, ausreichende Kenntnisse des regionalen Immobilienmarktes sowie die Qualifikation und Urteilsvermögen für eine kompetente Ausführung der Bewertung zu haben.

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 der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach. Die Geschäftslage ist gut.

b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?

Gut.

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Sanierungssatzung

d) Verdacht auf Hausschwamm?

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

e) Mieter oder Pächter vorhanden?

Die ETW Nr. 2 wird von der Schuldnerin allein bewohnt und ist nicht vermietet.

f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein

g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?

Ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb wird in der ETW Nr. 2 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	<p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020</p> <p>Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606</p> <p>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</p> <p>Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951, zuletzt geändert am 16.10.2020</p> <p>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</p>
Normen, Verordnungen	die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt
Bewertungsstandards	<p>Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der</p> <ul style="list-style-type: none">- § 194 BauGB- EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)
Grundstücksspezifische Grundlagen	<p>einfache Grundbuchabschrift (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 14.09.2023</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenbuch</p> <p>Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2023</p> <p>Einsicht in die Bauakten im Bauamt am 24.10.2023</p> <p>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen</p> <p>Teilungserklärung vom 24.02.2009</p> <p>Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015</p> <p>Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. KN vom 28.04.2025</p>

Befragung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Gemeinde Allensbach, der Stadt Konstanz und der Stadt Radolfzell zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Allensbach
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
(Boris-BW)

Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 07.11.2023. Die Einladung erging an die Schuldnerin und ihren Rechtsbeistand, die Gläubigerin sowie alle sonstigen Beteiligten, soweit bekannt. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand nach einmaliger Verlegung am 09.01.2024 von 14:00 bis ca. 16:05 Uhr statt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde ein Kontrollaufmaß der ETW Nr. 1 angefertigt und die beiden weiteren Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und Nr. 4 in Augenschein genommen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_4	Zwangsverwalter
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister	Sachverständiger

Am 15.05.2024 wurde im Zuge einer Nachschau ein vollständiges Raumaufmaß der bewertungsgegenständlichen ETW Nr. 2 und der Gewerbeeinheit Nr. 4 (Zwangsversteigerungsverfahren, GZ.: AG KN 30 K 5/23) vorgenommen. Bei diesem Termin waren außer dem SV zu unterschiedlichen Zeiten anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_5	Vertreter des Zwangsverwalters
xxx_6	Mieterin Gewerbeeinheit Nr. 4

Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 246 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. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation nicht.

Kamera: Panasonic Lumix TZ 202

Besonderheiten

Zu dem vorliegenden Wertermittlungsgutachten wurden vom Amtsgericht Konstanz zwei weitere Gutachtenaufträge erteilt, die im Eigentum der Schuldnerin stehende Sonder- und Teileigentumseinheiten in dem Bewertungsobjekt betreffen:

Gz.: 30 K 3/23

ETW Nr. 1 OG

Gz.: 30 K 5/23

Sonder- und Teileinheit Nr. 4 EG

Die Grundstücke bilden trotz Eigentümerunion keine wirtschaftliche Einheit.

Im Zuge der Ortsbesichtigungen wurde erhebliche Abweichungen zwischen der Bauausführung und der Teilungserklärung mit Berechnungen und Aufteilungsplänen festgestellt (s. Ziff. 4.2.5), die alle fünf Sonder- und Teileigentumseinheiten betreffen.

Der Schopfen mit den Abstellräumen der ETW Nr. 1 und 2 wurde nicht von innen besichtigt.

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 Rechenvorgangs 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.

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 Neubewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an §§ 286 und 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

Auftraggeber

2 Fertigungen

Handakte SV

1 Fertigung

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

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundbuch, Nutzung

Grundbuch	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Allensbach
	Grundbuch von	Allensbach
	Blatt Nr.	2.865 (Teileigentumsgrundbuch)
	Bestandsverzeichnis	Ifd.-Nr. 1, 67,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohn- und Teileinheit (Räume im Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. 2 im Anbau). (...). Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.02.2009 (...) Bezug genommen. (...)
	Änderung, Ergänzg.	Zu Ifd.-Nr. 1: Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Hierher zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 5 sowie das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Plan schräg schraffierten Gartenfläche. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2015 (...)
	Grundstücksfläche	4 ar 80 qm (480 qm), davon 67,96/1.000 MEA
	Abt. I Eigentümerin	xxx_1
	Abt. II Belastg.	Nr. 1 – Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet (nicht wertrelevant) Nr. 2 – Zwangsversteigerungsverm. Nr. 3 – Zwangsverwaltungseintrag
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.
Mieter / Pächter / Nutzer	Die Teileinheit wird von der Schuldnerin allein bewohnt und ist nicht vermietet.	

4.2 Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 24.02.2009 regelt die Aufteilung des Grundstücks in der Weise, dass in dem Gebäude Teil- bzw. Sondereigentum an insgesamt 5 Raumeinheiten im Erdgeschoß, Obergeschoss und im Dachgeschoss, teilweise verbunden mit weiteren, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in sonstigen Gebäudeteilen, begründet wird.

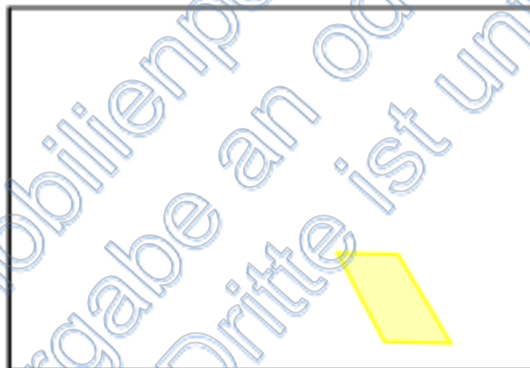
Die in den drei Zwangsversteigerungsverfahren zu bewertenden Einheiten Nr. 1, 2 und 4 sind in den Grundbüchern wie folgt ausgewiesen:

- GB Blatt Nr. 2864: „Teileinheit“ Nr. 1 / tats. Nutzung: Wohnung, leerstehend
- GB Blatt Nr. 2865: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 2 / tats. Nutzung: Wohnen
- GB Blatt Nr. 2866: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 4 / tats. Nutzung: Gewerbe

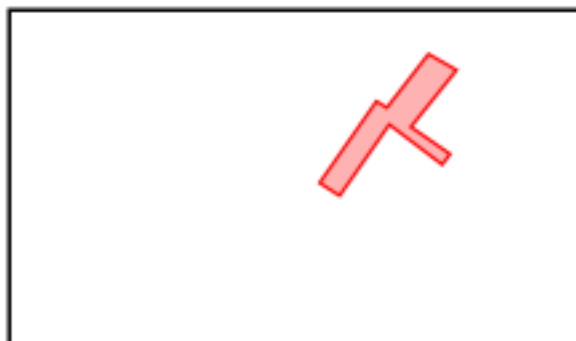
4.2.1 Nachtrag zur Aufteilung

Im Rahmen des Kaufvertrages vom 30.10.2015 zu der zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgebauten Einheit Nr. 5 wurde die Teilungserklärung vom 24.02.2009 dahingehend abgeändert, dass

- das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5 der Wohnung Nr. 2 und an dem Stellplatz Nr. 2 der Wohnung Nr. 5 zugeordnet wird (s. nachstehender Planausschnitt) und der Wohnung Nr. 1 das SNR an den Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4 verbleibt;



- die schraffierte Gartenfläche (s. nachstehender Planausschnitt) den Eigentümern der Wohnungen Nr. 2 und 4 im gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugeordnet wird;



- das Teileigentum Nr. 5 in Wohnungseigentum gemäß des mit dem Bauantrag zur Wohnung Nr. 5 identischen Aufteilungsplans umgewandelt wird. Der ursprüngliche Aufteilungsplan ist damit obsolet.

4.2.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheit nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 WEG wurde vom Baurechtsamt des Landkreises Konstanz am 13.02.2009 bescheinigt.

4.2.3 Instandhaltung

Jeder Raumeigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gebäude- und Grundstücksteile. Gemeinschaftliche Gebäudeteile sind auch gemeinschaftlich instand zu halten.

4.2.4 WEG / Beschlusslage, Rücklagen etc.

Außer der Eigentümerin xxx_1 (zugleich Schuldnerin), die über einen Stimmenanteil von 391,87/1.000 verfügt, gibt es die Eigentümer xxx_7 und xxx_8, denen die Wohnungen Nr. 3 und 5 mit einem Stimmenanteil von insgesamt 608,13/1.000 gehören.

Nach Auskunft der Hausverwaltung xxx_9 vom 29.04.2025 sind Schäden oder Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum z.Zt. nicht bekannt. Ebenso liegen keine Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu kostenrelevanten Instandhaltungsmaßnahmen vor.

Die Rücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum betragen aktuell (Stand 29.04.2025) insgesamt 6.487,07 €. Die Rücklagen und Erträge der WEG werden für die laufende Instandhaltung ausgegeben.

Die Schuldnerin ist aktuell (Stand 29.04.2025) für die SE Nr.1 mit 1.088,69 € und für die SE Nr. 2 mit 1.772,89 € (insgesamt 2.861,58 €) im Rückstand.

4.2.5 Festgestellte Aufteilungs- und Rechtsmängel

Die Teilungserklärung weist einschl. der angefügten Flächenberechnungen folgende fehlerhafte Angaben auf:

1. Die Grundstücksfläche ist mit 408 qm anstatt 480 qm (Liegenschaftskataster) angegeben;
2. Die Flächenberechnungen der Sonder- und Teileigentumseinheiten stimmen, soweit überprüfbar, nicht mit der Wirklichkeit überein;
3. Die Geschosshöhen in den Flächenberechnungen der zu bewertenden Sonder- und Teileigentumseinheiten im OG ist mit GH 2,40 m angegeben. Nicht definiert ist, ob es sich dabei um die effektive Geschosshöhe oder die lichte Höhe der jeweiligen Sondernutzungseinheit handeln soll. In beiden Fällen stimmt der Gebäudeschnitt der Aufteilungspläne (lichte Höhe hier angegeben mit 2,30 m für das OG) nicht mit der Wirklichkeit überein. In der vorliegend zu bewertenden Teileinheit Nr. 2 beträgt die Raumhöhe nur zwischen rd. 1,80 und 2,10 m.

Des Weiteren stimmt die zeichnerische Darstellung der Aufteilungspläne nicht mit dem Gebäudebestand und der tatsächlichen Bauausführung überein. Im Einzelnen:

1. Im Aufteilungsplan EG ist der im Bestand vorhandene Keller im Altbau und der Ausgang nicht eingezeichnet. An ihrer Stelle befinden sich Räume, die den Miteigentumsanteilen zugeordnet sind. Infolgedessen ist die Einheit Nr. 4 EG / Ost (ZV 30 K 5/23) deutlich zu groß eingezeichnet und im Plan zu groß vermasst. Zudem ist der im Aufteilungs-

plan unter der Eingangsterrasse eingezeichnete und der Nutzfläche zugeschlagene Kellerraum gar nicht vorhanden. Beides trifft auch auf die Einheit Nr. 3 EG / West zu (nicht verfahrensgegenständlich). Die Fläche der Einheit Nr. 4 ist im nördlichen Teil des Anbaus gegenüber dem Aufteilungsplan wegen des außen gelegenen Treppenaufgangs zur ETW Nr. 2 kleiner.

2. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen ab. Der im Aufteilungsplan in der Einheit Nr. 1 als Wohnen / Essen eingezeichnete Raum wurde um rd. 2/3 verkleinert und dieser Raumteil der verfahrensgegenständlichen Einheit Nr. 2 (ZVV 30 K 4/23) zugeschlagen. Die Grundbücher und die Teilungserklärung wurden in diesem Punkt nicht berichtigt. In der Wohnflächenberechnung zu den Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 ist auch der „Schopfen“ (d.i. der Holzanbau im Nordosten des Grundstücks; keine Wohnfläche) zu jeweils ½ oder rd. 4,3 qm enthalten. Die Summe der reinen Wohnfläche der beiden Einheiten Nr. 1 und 2 stimmt allerdings annähernd mit den Berechnungen zur Teilungserklärung überein. Flur, Bad und Küche in der Einheit Nr. 1 sowie der nördliche Bereich der Einheit Nr. 2 sind baulich abweichend ausgeführt worden.
3. Im Bauantragsplan zum Umbau der Einheit Nr. 3 im EG / West (nicht verfahrensgegenständlich, baurechtl. genehmigt am 05.10.2022), stimmt der Grundriss des Erdgeschosses im südlichen Teil des Gebäudes strukturell mit dem tatsächlichen Bestand überein (Anlage). Die in diesem Plan eingetragenen Raumflächen, die als plausibel eingeschätzt werden, ergeben eine Wohnfläche von insgesamt 78,57 qm gegenüber der Flächenangabe in der Teilungserklärung von 113,98 qm, in der allerdings auch ein unter der Eingangsterrasse nicht vorhandener Kellerraum mit rd. 8,4 qm enthalten ist (es wären nach dessen Abzug noch immer 105,5 qm). Es muss vermutet werden, dass der zu dieser Wohnung ausgewiesene Miteigentumsanteil nicht zutrifft.
4. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015 ab. In dem Obergeschossplan zu der nicht verfahrensgegenständlichen Einheit Nr. 5 ist die Einheit Nr. 5 so groß eingezeichnet, dass die aufgemessene Einheit Nr. 1 nur zu 30 bis 40% Platz hat. Die nicht besichtigte, benachbarte Einheit Nr. 5 kann mithin auch nicht in der Form des Bauantrages ausgeführt worden sein, sondern dürfte wiederum eher der Anlage des ursprünglichen Aufteilungsplans entsprechen.
5. Die ursprünglichen Aufteilungspläne beziehen sich auf den Ausbaustand des Gebäudes vor Ausbau der Wohnung Nr. 5 im OG und DG. Der nachgetragene Aufteilungsplan des OG stimmt mit dem festgestellten Gebäudebestand nicht überein. Für diesen Bereich ist die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrundeliegende Flächenberechnung zur Teilungserklärung anzuzweifeln. Ob die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrunde gelegte Wohnfläche des Dachgeschosses zutrifft, kann nicht belegt werden.
6. Die Fensteraufteilung der Südfassade im Grundriss EG und OG stimmt nicht mit dem Bestand überein.

Es bestehen aus den vorgenannten Gründen erhebliche Bedenken, ob die beurkundeten Flächen und Miteigentumsanteile zutreffen. In Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht wurde zusätzlich zum Aufmaß der ETW Nr. 1 vom 09.01.2024 am 15.05.2024 ein vollständiges Raumaufmaß der beiden weiteren im Eigentum der Schuldnerin stehenden Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 4 angefertigt. Die Nutzflächen der Abstellräume im Schopfen (zu SE Nr. 1 und 2) wurden wie in der Berechnung zur Teilungserklärung aufgeführt übernommen, um ein mit der Teilungserklärung vergleichbares Flächenmodell zu gewährleisten. Hieraus ergeben sich für das Gesamtobjekt mit den 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten in der Gegenüberstellung der Teilungserklärung und des Aufmaßes die folgenden Daten:

		Teilungserklärung		Aufmaß			Bemerkungen
SE Nr.	Ebene	Fläche [m ²]	MEA 1/1000	Fläche [m ²]	Δ Fläche [m ²]	Δ Fläche [%]	
1	OG	93,95	190,16	73,30	-20,65	-22,0%	Wohnraum durch Wandeinbau verkleinert
2	OG	33,58	67,96	53,67	20,09	59,8%	Südl. Raum hinzugefügt
3	EG	113,98	230,69	78,57	-35,41	-31,1%	Flächenangaben aus Bauantragsplan (plausibel)
4	EG	66,08	133,75	52,92	-13,16	-19,9%	Erhebliche Differenz im Werkstattbereich wegen Falscheintrag Keller in den Aufteilungsplänen
Zwischensumme		307,59	622,56	258,47	-49,12	-16,0%	Differenz zur TE
5	OG/DG	186,48	377,44	?	?	?	Keine Überprüfung möglich
Gesamt		494,07	1.000,00	?	?	?	

Es ergibt sich somit für die Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 im EG und OG (ohne Berücksichtigung des DG) eine Minderfläche von 49,12 qm oder – 16% gegenüber der in der Teilungserklärung aufgeführten Fläche.

Die Geschosspläne wurden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zeichnerisch nicht neu gefasst. In der Anlage ist der Aufteilungsplan, aus dem die Räume der Sonder- und Teileigentumseinheit erkennbar sind, lediglich skizzenhaft korrigiert dargestellt.

Aus den festgestellten Aufteilungsmängeln erwachsen für einen Kauf- oder Bietinteressenten für die ETW Nr. 2 folgende, nicht abschließend aufgezählte Risiken:

- das ursprünglich beabsichtigte Sondereigentum könnte rechtlich wirksam nicht entstanden sein;
- langfristig sind Streitigkeiten über Nutzungsrechte, Instandhaltungskosten und Beschlussfassungen nicht auszuschließen;
- falsche Miteigentumsanteile können erhebliche Folgen z.B. bei Stimmrechten oder Kostenverteilungen haben;
- für die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung (und der Aufteilungspläne) an die tatsächlichen Verhältnisse ist ein einstimmiger Beschluss der WEG erforderlich;
- die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne wäre mit erheblichen Kosten verbunden.

4.3 Beschreibung von Grund und Boden

4.3.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Konstanz
Gemeinde	78476 Allensbach
Gemarkung	Allensbach
Straße/Hausnummer	Radolfzeller Straße 30
Flurstück Nr.	233

4.3.2 Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Allensbach am Bodensee. Das Gemeindegebiet von Allensbach liegt im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg auf dem so genannten „Bodanrück“ zwischen Überlinger See und Gnadensee, zweier Seitenarme des Bodensees. Allensbach liegt direkt am Gnadensee und wird nördlich umfahren von der Bundesstraße B 31. Die Bahnlinie von Singen/Radolfzell nach Konstanz verläuft parallel zur Uferlinie.



Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1.25000

4.3.3 Überregionale und regionale Anbindung

Allensbach liegt verkehrsgünstig mit Anbindung zu wichtigen Verkehrsachsen in Deutschland und in der Schweiz. Über die ab Allensbach in westlicher Richtung autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 33 ist der Anschluss beim Kreuz Hegau an die Autobahn A 81 nach Stuttgart bzw. Schaffhausen (Schweiz) sowie zur A 98 nach Stockach/ Lindau nach ca. 18 km zu erreichen. In südöstlicher Richtung führt die Bundesstraße B33 zur Grenz- und

Kreisstadt Konstanz (ca. 10 km). Ab der unmittelbar anschließenden Schweizer Stadt Kreuzlingen ist Zürich mit dem internationalen Verkehrsflughafen Kloten über die Autobahn A 7 nach ca. 45 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Airport Stuttgart ist ca. 1,5 Autostunden entfernt.

Allensbach verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Singen-Konstanz, der in engen Taktzeiten von einer Regionalbahn (Engen-Weinfelden) angefahren wird. Hier halten auch einige Regionalzüge der Deutschen Bahn. Die Ortsteile sind an das Busnetz im Landkreis Konstanz angebunden.



Quelle: Tom-Tom 2006 – 2011, liz. Geoport

4.3.4 Infrastruktureinrichtungen

Die Gemeinde Allensbach hat mit seinen Teilortgemeinden Hegne, Kaltbrunn und Langenrain insgesamt rd. 7.358 Einwohner (Stand 31.12.2023) und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeinde ist Gewerbestandort und Sitz einer Vielzahl von kleineren Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Der Fremdenverkehr ist darüber hinaus ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Gemeinde. Allensbach verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Läden und Discounter, Dienstleistungs-, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie über eine über die Landesgrenzen hinaus bekannte Rehabilitationsklinik. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, schwerpunktmäßig für den Wassersport, stehen den Bürgern und Besuchern zur Verfügung. In Allensbach gibt es eine Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten. Weiterführende Schulen (Real- und Gewerbeschulen, Gymnasien und Schulen in freier Trägerschaft sind in Radolfzell und Konstanz vorhanden.

4.3.5 Orts- und Wohnlage, Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der parallel zum See und zur Eisenbahnlinie verlaufenden Radolfzeller Straße, die als Kreisstraße K 6170 Hauptdurchgangsstraße von Allensbach ist. Der Bodensee ist ca. 200 m (Luftlinie) jenseits der Bahnlinie in südlicher Richtung entfernt und liegt rd. 400 m westlich der Ortsmitte von Allensbach mit allen öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des Bahnhofes der Gemeinde. Die Nachbarbebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend ländlich geprägt. Eine Aussichtslage besteht nicht.



Quelle: OpenStreetMap

4.3.6 Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks

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

Das Grundstück wird von Süden über die Hauptdurchgangsstraße von Allensbach (K 6170) erschlossen (Hauszugang SE Nr. 3 und 4 sowie Kellerräume). Ein weiterer Zugang zum Grundstück und zum Gebäude erfolgt von Westen von der Holzgasse (Hauszugänge ETW Nr.1, 2 und 5).

4.3.7 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	Erdgas
Fernmeldeeinrichtungen	Anschluss an das Telekommunikationsnetz
Empfangsanlagen	Satellitenanlage

4.3.8 Bebauung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst.-Nr. 233 ist mit einem 2-geschossigen, gemischt genutzten, nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoß sowie einem rückwärtigen Anbau bebaut, das nach WEG aufgeteilt ist. In den baulichen Anlagen befinden sich 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten. Die gewerbliche Nutzung beträgt gemäß der beurkundeten Miteigentumsanteile ca. 13%.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum ist gemäß Grundbuchbeschreibung als „Wohn- und Teileinheit“ aufgeführt. Das Sondereigentum wird nachfolgend entsprechend der typischen Wohnnutzung mit (im Bestand) zwei Zimmern, Kochnische und Dusche/WC als „Eigentumswohnung Nr. 2“ bzw. ETW Nr. 2 bezeichnet.

4.3.9 Zuschnitt und Topografie des Grundstücks

Der Zuschnitt des Grundstücks ist polygon mit einer Straßenfront entlang der Radolfzeller Straße von ca. 18 m und entlang der Holzgasse von ca. 20 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück hat ein geringes Gefälle zur Radolfzeller Straße.

4.3.10 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.

4.3.11 Beeinträchtigungen für das Grundstück

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht der Zulässigkeit nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet; MD). Außergewöhnliche Beeinträchtigungen für ein Dorfgebiet sind nicht festzustellen. Der Durchgangsverkehr ist in diesem Sinne ebenfalls nicht als störend einzustufen.

4.3.12 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

4.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten**4.4.1 Flächennutzungsplan**

gemischte Bauflächen (M)

4.4.2 Bebauungsplan

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

4.4.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen

Keine

4.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

4.5.1 Baugenehmigungsverfahren

Einbau einer Schnellreinigung im westl. Gebäudeteil	baurechtl. gen. 20.08.1969
Einbau einer Café-Weinstube	baurechtl. gen. 15.05.1973
Ungenehmigter Einbau einer Eigentankanlage	1970
Einrichtung eines Friseursalons	baurechtl. gen. 03.12.1985
Anbau einer Außentreppe	baurechtl. gen. 10.03.1997
Nutzungsänderung eines best. Ladengeschäfts in eine Wohnung (Friseursalon)	baurechtl. gen. 10.02.2005
Einbau Dachgauben (nicht ausgeführt)	baurechtl. gen. 09.09.2009
Einbau Dachgauben (ausgeführt)	baurechtl. gen. 21.02.2017
Nutzungsänderung in Ferienwohnung (SE Nr. 3 EG)	sanierungsrechtl. Einvernehmen am 26.07.2022 baurechtl. gen. 05.10.2022

4.5.2 Baulasten im Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 233 ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Allensbach vom 28.04.2025 baulastenfrei.

4.5.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

4.6 Abgabenrechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge nach § 41 KAG sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bezahlt bzw. fallen nicht an, weil es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische Straße handelt.

4.6.2 Anschlussbeiträge

Die Anschlussbeiträge nach § 29 KAG wurden nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bereits in den Jahren 1976 und 1985 vollständig bezahlt.

4.7 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamts Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, vom 28.04.2025 besteht eine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster „Neubewertung bei Nutzungsänderung“. Als Begründung wird angeführt:

„Das angefragte Grundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "Radolfzeller Straße 30" geführt. Als altlastenrelevante Nutzung ist eine Metallbearbeitung, eine Eigenverbrauchstankstelle und eine Chemische Reinigung dokumentiert. Im Jahr 2011 erfolgte auf der Fläche eine Orientierende Altlastenuntersuchung. Hierbei konnten nur untergeordnete Schadstoffgehalte festgestellt werden. Ein konkreter Altlastenverdacht hat sich insofern nicht bestätigt. Es besteht daher kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungen bzw. Sanierungsmaßnahmen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. Dies kann zu Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) führen.“

Eine Wertrelevanz durch die Auskunft besteht bei unveränderter Nutzung nicht. Das Risiko hinsichtlich einer Relevanz bei Veränderungen am Grundstück und seiner Nutzung ist allerdings hinreichend beschrieben und liegt bei Erwerber oder Ersterer des Grundstücks und seiner Sondereigentumseinheiten.

4.7.2 Wohnpreisbindung

Die Eigentumswohnung Nr. 2 unterliegt nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

4.7.3 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 Wertermittlungsstichtag 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 so weit 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

Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus (WGH) wurde im dörflichen Kontext wohl im Laufe des 19. Jahrhunderts errichtet. Hierauf verweisen die niedrigen Deckenhöhen im OG und die bauzeitliche Konstruktionsart im Kellerbereich. Nach verschiedenen gewerblichen Nutzungen und damit verbundenen Umbauten im Erdgeschoss erfolgte die bauliche Ausrichtung auf die am WST festgestellte Nutzung – Gewerberäume im östlichen Erdgeschoss sowie vier Wohnungen im EG, OG und DG ab dem Jahr 2009.

Der Hauptbaukörper ist lang gestreckt kubisch und traufständig zur Erschließungsstraße angelegt. Dieser Gebäudeteil hat ein steil geneigtes Satteldach. An der Nordostseite befinden sich ein 2-geschossiger, schmaler Anbau mit gegenläufigem Satteldach sowie ein Schopf in Holzkonstruktion. Auf der Straßenseite des Daches befinden sich zwei Schleppgauben und eine etwas breitere Zwerchgaube sowie auf der Gebäuderückseite drei weitere Schleppgauben. Die Lochfassade der Südseite ist in der EG-Zone hinsichtlich Größe und Gestalt der Öffnungen uneinheitlich, im OG ist die Befensterung einheitlicher.

5.1.2 Bauweise / Größe

Das WGH ist in Mischbauweise mit Holzbalkendecken über den Wohngeschossen und Holz-Pfettendach (DN ca. 50°) errichtet. Die erneuerten Kunststofffenster sind überwiegend mit Rollläden, und lediglich an der Südseite sechs Fenster mit älteren Holz-Lamellenklappläden ausgestattet.

Der Hauptbaukörper des WGH misst ca. 22 x 8 m. Die Traufkante liegt ca. 4,5 m über dem Geländeanschluss an der Straßenseite. Der Anbau an der Nordostseite hat eine Grundfläche von ca. 4 x 9 m zzgl. dem östlichen Schopfanbau (Grenzbebauung zu Flst.-Nr. 232).

5.1.3 Geschosszahl, Erschließung und gemeinschaftlich genutzte Räume

Das WGH hat ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Die gewerbliche Einheit (Schneiderwerkstatt) Nr. 4 hat einen separaten Eingang und ein Schau fenster auf der Straßenseite. Von dieser Seite sind die Wohnung Nr. 3 (seit 2022 als Ferienwohnung ausgewiesen) und gemeinschaftlich genutzte Kellerräume über einen ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Gang zugänglich. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Kellerräume unter der Eingangsterrasse existieren nicht. Dieser Bereich mit einer lichten Höhe von ca. 1,40 m (geschätzt) wird gemeinschaftlich von außen als Abstellbereich genutzt.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über die Eingangsterrasse mit Treppe an der Nordseite des Hauptbaukörpers. Die Wohnung Nr. 1, 3 und Nr. 5 haben an dieser Seite jeweils einen separaten Eingang. Die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. 2 im OG hat einen eigenen Treppenaufgang am Nordgiebel des Anbaus mit Zugang über die dem Flst.-Nr. 234 zugewandte Hofffläche. Die einzige Innentreppe befindet sich in der Wohnung Nr. 5, die als Maisonettewohnung den westlichen Teil des OG und das gesamte DG umfasst.

5.1.4 Energetische Gebäudequalität

Zum Zeitpunkt der Errichtung des WGH 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 im Hauptbaukörper über eine grundsätzlich energetisch günstige, kompakte Bauform. Der Anbau an der Nordostseite hat ein ungünstigeres Verhältnis zwischen Volumen und Fassadenfläche und ist weitestgehend verschattet. Im Gebäudemix besteht eine energetische eher ungünstige Form.

Beheizung Das Gebäude wird mit Gas beheizt; die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energiearten sind nicht vorhanden.

Energ. Grundausstattung Unterschiedliche Außenwandstärken und -Materialien (Mauerwerk, Fachwerk). Als Dachdämmung wird eine Zwischensparrendämmung neueren Datums angenommen (nach 2016).

Energ. Verbesserungen Überwiegend erneuerte Kunststoff-Isolierglasfenster und Kunststoff-Eingangstüren, in der Einheit Nr. 4 Holzblockelement mit Isolierverglasung, Holzfenster. An den Fassaden wurden gemäß dem äußeren Augenschein bislang keine energetischen Verbesserungen vorgenommen.

Fazit Zum Primärenergieverbrauch und zu anderen Energiekennzahlen kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Nach den vorgenannten Feststellungen ist insgesamt eher ungünstigen Werten zu rechnen. Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird gemäß dem Kenntnisstand des SV und vorbehaltlich der Einschätzung eines für die Erstellung eines Energieausweises zuständigen Energiesachverständigen am WST mittelfristig erforderlich sein.

5.1.5 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Erdgeschoss

GE Nr. 4 Gewerbeeinheit (Schneiderwerkstatt)

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 5/23

ETW Nr. 3 Ferienwohnung

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Kellerräume

Heizung, Hausanschlüsse

Fahrräder, weitere Abstellmöglichkeiten

Obergeschoss

ETW Nr. 1 Dreizimmerwohnung

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 3/23

ETW Nr. 2 Zweizimmerwohnung

Wohnraum mit Kochnische und Außenzugang über Treppenaufgang Nordseite, Fenster in der Grenz wand (Fensterrecht?)

Bad an der Nordseite, Türsockel ca. 30 cm, Lichte Höhe knapp 1,80 m

Flur mit innenliegendem Schrankraum

Schlafzimmer an der Straßenseite

Die Wohnung wurde um die Fläche in Breite des Hauptbaukörpers zulasten der ETW Nr. 1 vergrößert.

Die Wohnung hat keinen Balkon. Der Hofbereich ist gemäß Änderung zur Teilungserklärung vom 30.10.2025 (s. Ziff. 4.2.1) als beschränktes Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die lichte Höhe der Räume beträgt überwiegend ca. 2,02 bis 2,06 m. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO BW sind damit nicht erfüllt. Die Vermietbarkeit ist nicht eingeschränkt, es ist jedoch mit Mieterträgen zu rechnen, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit DG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Dachgeschoss

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit OG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

5.2 Bautechnische Beschreibung

5.2.1 Baukonstruktion / Gemeinschaftseigentum³

Statische Konstruktion		Mischbauweise
Fundamente		Nicht festgestellt
Bodenplatte		Beton
Kelleraußenwände		Mauerwerk
Decken		Holzbalkendecken
Terrasse	Eingangszone ETW Nr.1 und 5	Beton mit Zugangstreppe, Fliesenbelag, schmiedeeisernes Geländer
Außenwände ab EG		Mauerwerk, Fachwerk
Innentreppen	Nur SE Nr. 5	Nicht festgestellt
Außentreppen	SE Nr. 2	Holz, gestemmt, offen
Außenbekleidung		Putz
Innenwände		Mauerwerk
Fenster/Verglasung	SE Nr. 4 ETW Nr.1, 2 und 4	Holz, Isolierverglasung Kunststoff, Isolierverglasung (1996 in ETW Nr.1), teilweise mit Scheibensprossen
Außentüren	ETW Nr.1 und 2 SE Nr. 4 Gemeinschaftlich	Kunststoffelement, Lichtausschnitt Holzblockelement, Seitenteil verglast, verglastes Türblatt, Oberlicht Hauszugang Straßenseite: Kunststoffelement, Lichtausschnitt
Sonnen-/Sichtschutz	ETW Nr.1 Nord ETW Nr.1 und 4 Straßenseite	Rollläden Holz-Lamellen-Klappläden
Dach		Satteldach, Holzpfettendachstuhl
Dachhaut		Tonziegel
Dachentwässerung		Kupfer

³ Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag.

5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung	Gas-Brennwert- Zentralheizung (2023)
Wärmeübertragung	Konvektoren
Elektroinstallation	teilmodernisiert (ca. 2009)
Wasserleitungen	Nicht festgestellt
Warmwasser	über Zentralheizung
Abwasserleitungen	PE
Solartechnische Anlagen	Keine festgestellt

5.2.3 Innenausstattung / ETW Nr. 2

Zimmertüren	Dusche/WC Übrige	Falttür Holzelementtüren / UZ
Bodenbeläge		Fliesen
Wandbekleidung		Putz bzw. Raufasertapete
Deckenbekleidung	Dusche/WC	Holzdecke Putz bzw. Raufasertapete
Sanitärausstattung (Ausstattung ca. 2010 Jahre)	Dusche/WC	WC wandhängender UP- Spülkasten, Waschbecken Dusche (Duschvorhang)

5.2.4 Ausstattungsstandard

Für die nachfolgende Wertermittlung wird für das WGH von folgender Einordnung des Ausstattungsstandards ausgegangen (ohne Berücksichtigung der nicht besichtigten und nicht bewertungsgegenständlichen SE Nr. 3 und 5):

1. Überwiegend Ausstattungsstand 1990er bis 2000er Jahre unter Verwendung alter Baustoffe, gebrauchtsentsprechender Abnutzungsgrad, keine durchgreifende Modernisierung. Bauausführung weitestgehend fachmännisch mit mittlerer Materialqualität⁴;
2. Für die Bauzeit werden mittlere energetische Eigenschaften unterstellt.
3. Für die Wertermittlung werden die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt.

⁴ Nach der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21 für den Typ 5.x aufgeführten Ausstattungsstandardtable für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser; entspricht überwiegend der Standardstufe 3. Im Übrigen erfolgt die Einordnung ohne Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstand, nicht fachmännisch oder mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

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 WGH ca. 694 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 einschl. Terrasse und Treppe.

BF WGH ca. 256 qm

5.3.3 Wertrelevante Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse. Gem. § 6 Abs. 6 BRW-RL ist die WGF eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses anzusetzen, wenn wie hier keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

WGF WGH ca. 636 qm

5.3.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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 WGH 0,53

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der Geschossfläche (hier: nicht festgesetzt).

WGFZ WGH 1,32

5.3.5 Wohn- bzw. Mietfläche

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 ist das Kontrollaufmaß des SV vom 15.05.2024 (Berechnung s. Anlage), das die Mietfläche ergibt. Gemäß WoFIV sind außerhalb der Wohnung liegende Abstellräume nicht zu berücksichtigen.

In Ziff. 4.2.5 wurden verschiedene Mängel und Unstimmigkeiten in der Teilungserklärung, in den Aufteilungsplänen und in den dazugehörigen Berechnungen festgestellt. Dabei wurde auf die geänderte Bauausführung der ETW Nr. 2 gegenüber dem Aufteilungsplan hingewiesen, in deren Zuge der Wohnung ein Flächenanteil von rd. 20 qm (gemäß Kontrollaufmaß

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

des SV) aus der ETW Nr. 1 zugeschlagen wurde. Um das Verhältnis der beurkundeten Mit-eigentumsanteile soweit wie möglich beizubehalten, wird im Gutachten rechenmodellhaft davon ausgegangen, dass die nicht beurkundete Veränderung durch Versetzen der Trenn-wand zwischen der ETW Nr. 1 und 2 rückgängig gemacht wird. Die Kosten für diese Maß-nahme einschl. Nebenleistungen werden im Gegenzug bei den besonderen objektspezifi-schen Grundstücksmerkmalen an anderer Stelle berücksichtigt. Von der im Kontrollaufmaß festgestellten Bestandswohnfläche (Mietfläche) der ETW Nr. 2 von rd. 49 qm (ohne Fläche des Abstellraums im Schopfen) sind mithin rd. 20 qm abzuziehen, die bei der Bewertung der ETW Nr. 1 (Gz.: 30 K 3/23) hinzuzurechnen sind.

Mietfläche ETW Nr. 2 / OG

ca. 29 qm

5.4 Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen

5.4.1 Einfriedungen

Maschendrahtzaun und lebende Hecke u.a. (nordöstlicher Hofbereich)

Holzbretterzaun (Nordostseite)

Holz-Sichtschutzelemente auf Betonsockel (südliche Grenze von Flst.-Nr. 234)

2-flügeliges, schmiedeeisernes Eingangstor (Holzgasse)

5.4.2 PKW-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind im Aufteilungsplan an der Radolfzeller Straße 5 PKW-Stellplätze nachgewiesen, zu denen Sondernutzungsrechte bestehen (s. Teilungserklärung und Grund-bucheintrag).

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

5.4.3 Freiflächen (befestigte / begrünte Flächen)

befestigte Flächen	Stellplatzflächen Zugänge	Asphaltbeton (schadhaft)
	Südseite	

Hof Nordseite	Betonsteinpflaster
---------------	--------------------

Stellplatzflächen	Betonpflaster, Garnitplatten
-------------------	------------------------------

Begrünte Flächen	Pflanzrabatten	Sträucher
------------------	----------------	-----------

5.4.4 Sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück

Holzanbau	Abstellräume zu ETW Nr.1+2	Grundfläche ca. 2,5 x 6 m
-----------	----------------------------	---------------------------

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!).

Eigentumswohnung Nr. 2

Kein Zubehör festgestellt

Gemeinschaftseigentum

Satellitenanlage Der Zeitwert der gemeinschaftlichen Satellitenanlage geht im Rundungsbereich der Verkehrswerte auf und wird hier nicht ausgewiesen.

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

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.

Baumängel⁶ und Bauschäden⁷ 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

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich nach mehreren Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre sowie Ausbaumaßnahmen im OG und DG im Zeitraum 2010 bis 2017 in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt nutzbaren Gesamtzustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt. Wesentlicher Instandhaltungsrückstand, Baumängel oder Bauschäden sowie Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge am Gemeinschaftseigentum konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruchswahrnehmung bestanden ebenfalls nicht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung stehen keine zukünftigen größeren Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen an. Aktuelle Beschlüsse hierzu lagen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages ebenso nicht vor.

5.6.2 Zustand des Sondereigentums Nr. 2 / OG

Die von der Schuldnerin allein bewohnte Wohnung im OG befindet sich in einem guten Allgemeinzustand.

5.6.3 Schadstoffbelastungen allgemein

Eine Untersuchung, ob schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Da das Gebäude seit Mitte der 1990er Jahren teilmodernisiert wurde, wird im Gutachten der insgesamt belastungsfreie Zustand ungesichert unterstellt. Sofern sich jedoch 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 rechnen⁸.

5.6.4 Asbest

Aufgrund des Baujahrs ist der Einsatz von Asbest in verschiedenen Bauteilen möglich. Eine Untersuchung, ob Asbest verwendet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Im Gutachten wird von einem insgesamt belastungsfreien Zustand ausgegangen. Sofern sich Verdachtsmomente bezüglich asbesthaltiger Baustoffe ergeben,

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur/ Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen/ Baustoffen zu rechnen⁹.

Weichgebundener Asbest kann in Abwasser- und Lüftungsleitungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in 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.

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

⁹ Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert¹⁰ 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 ist der Verkehrswert nach § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht zu bestimmen. 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 Zutreffendes Wertermittlungsverfahren

6.1.1 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).

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohn- und einer Gewerbeeinheit.

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.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum mit Sondernutzungsrechten stellt hinsichtlich des Gebäudetypus und seiner Historie einen Sonderfall dar. Die Sondereigentums-einheiten sind entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung individuell und weichen vom Charakter eines Geschosswohnungsbaus deutlich ab. Die Raumhöhen sind bei dem Bewertungsobjekt äußerst niedrig, die Räume erfüllen insofern nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO. Zudem ist die WEG-Aufteilung mangelhaft. Es ist fraglich,

¹⁰ BauGB § 194

ob die ausgewiesenen Miteigentumsanteile der Wirklichkeit entsprechen, eine Vergleichbarkeit ist auch in diesem Punkt nicht gegeben. Die Selektion nach derart individuellen Eigenschaften lässt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht zu.

Abschließend kommt daher das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 2 zur Anwendung. Im Ertragswertverfahren¹¹ werden die Überlegungen eines Marktteilnehmers simuliert, für den die Rendite seines eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht. Der Sachwert wird für das nicht standardisierte Objekt als nicht zielführend eingeschätzt und aus diesem Grund nicht weiter betrachtet.

6.1.3 Marktanpassung, BoG

Aus dem 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.

6.1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung der ETW Nr. 2

Die Eigentumswohnung Nr. 2 wurde gegenüber den Aufteilungsplänen abweichend ausgeführt, sodass die vorhandene Wohnfläche gemäß Kontrollaufmaß rd. 49 qm beträgt. Da der ETW Nr. 2 ein Flächenanteil von rd. 20 qm (nach Kontrollaufmaß) aus der benachbarten ETW Nr. 1 zugeschlagen wurde, wird modellhaft unterstellt, dass das im Teilungsplan dargestellte Raumgefüge durch Versetzen der Trennwand wiederhergestellt wird.

Die ETW Nr. 1 und 2 haben gemäß Kontrollaufmaß im Bestand eine Gesamt-Wohnfläche von $(49,37 + 69,00)$ qm = 118,37 qm. Die ermittelte Flächensumme stimmt mit der reinen Wohnfläche nach Teilungserklärung überein, wenn die beiden Abstellräume im Schopfen (keine Wohnfläche) nicht berücksichtigt werden. Das Risiko, das aus der unzutreffenden Aufteilung nach WEG für einen Kauf- oder Bietinteressenten gleichwohl noch besteht, ist im Rahmen der Marktanpassung bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) zu berücksichtigen.

6.1.5 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses

Auf Anfrage teilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Allensbach mit:

„Der Gutachterausschuss Allensbach ermittelt aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren. Wenn von uns Gutachten erstellt werden, orientieren wir uns je nach Lage und Einzelfall an den Werten der Stadt Konstanz und Stadt Radolfzell mit entsprechenden sachgerechten gutachterlichen Ab- oder Zuschlägen für Allensbach bzw. für das individuelle Grundstück.“

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich damit auf dem Modell der Gutachterausschüsse der Stadt Konstanz und Bodensee-West (Stadt Radolfzell). Im Wesentlichen ist die Grundlage hierfür die ImmoWertV'21. Die Modellbeschreibung ist

¹¹ Mittelbares Vergleichswertverfahren

im GMB der Stadt Konstanz 2024, Details für die Stadt Radolfzell bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abrufbar.

6.2 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände

6.2.1 Tatsächliches Baujahr

Das Baujahr des Bewertungsobjektes wird auf den Anfang bis Mitte des 19.Jh. geschätzt. Mithin ist von einem Alter am Wertermittlungsstichtag von 150 bis 200 Jahren auszugehen.

Ein solches Alter ist für die finanzmathematischen Überlegungen im Rahmen der Wertermittlung irrelevant. Um das angegebene Alter technisch und wirtschaftlich überhaupt erreicht haben zu können, ist die durch verschiedene Zeugnisse belegte ständige und ausreichende Instandhaltung sowie punktuelle Modernisierung zu betrachten. Insofern muss zunächst ein so genanntes „fiktives“ Baujahr bestimmt werden.

6.2.2 Fiktives Baujahr

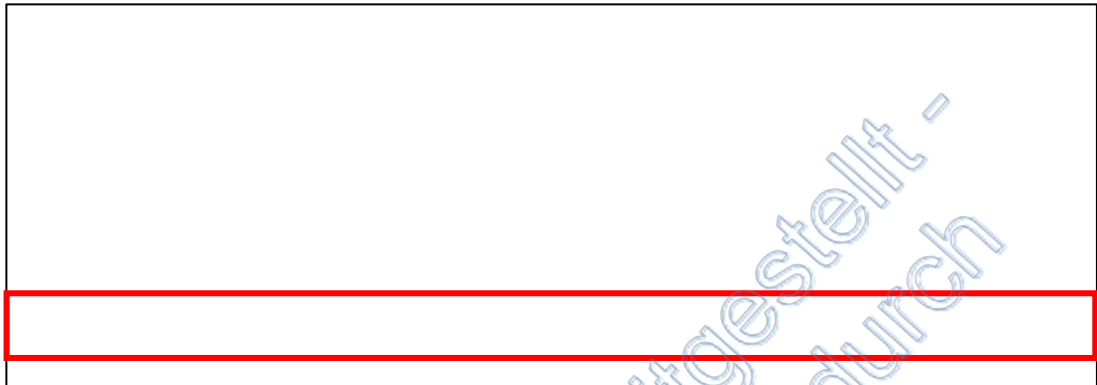
Ausgehend von wert- und funktionserhaltenden Maßnahmen während der ersten 100 Jahre der Existenz der baulichen Anlagen ist anzunehmen, dass das Gebäude in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg eine zeitgemäße und durchaus zukunftsweisende Nutzung ermöglichte. Aufgrund mehrerer Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre wird als Ausgangsdatum für die Ableitung eines bewertungsrelevanten Baujahres der Zeitraum zwischen den Jahren 1950 bis 1970 und innerhalb dieses Zeitraums modellhaft das mittlere Jahr 1960 gewählt.

6.2.3 Gesamtnutzungsdauer

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 statistischen 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):

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ¹² geht von folgenden Spannen für die GND aus:



6.2.3.1 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 Jahrzehnten renoviert und teilmodernisiert. Zur Überprüfung, inwieweit sich bisherige Modernisierungen ggfs. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken, wird das in Anlage 2 zur 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. Die Vergabe der Punktzahl bezieht sich auf das fiktive Baujahr 1960. 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

Die ermittelte Punktzahl ergibt gemäß der nachstehenden Tabelle 2 einen „mittleren Modernisierungsgrad“.

¹² „Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze“ des „Fachreferates Sachverständige“ im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

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 6 Modernisierungspunkten wird das relative Alter in Tabelle 3 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21 mit mindestens 20% angegeben, ab dem sich eine Modernisierung verjüngend auswirkt:



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, bezogen auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages 2024, beträgt mithin

$$64 \text{ Jahre} : 80 \text{ Jahre} = 80,0\%$$

und liegt damit weit über dem Mindestwert von 20%. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist daher nach der in der Anlage 2 zur ImmoWertV'21 angegebenen Formel zu ermitteln. Die RND beträgt am WST 28.05.2024 nach der Formel

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

35 Jahre. Hieraus ergibt sich ein bewertungsrelevantes (bereinigtes) Baujahr 1979. Der Wertermittlung werden abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

- | | | |
|---|--------------------|------------|
| • Baujahr | bewertungsrelevant | 1979 |
| • Gesamtnutzungsdauer | modellgerecht | 80 Jahre |
| • Wertermittlungsstichtag | | 15.05.2024 |
| • Alter des Gebäudes am WST (fiktiv) | bewertungsrelevant | 45 Jahre |
| • wirtschaftl. Restnutzungsdauer (s.o.) | bewertungsrelevant | 35 Jahre |

6.2.4 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche BedingungenBewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Einträge im Baulastenbuch

Das Grundstück ist baulastfrei.

6.2.5 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 keine wertrelevante Bedingungen abzuleiten sind (Heizungsanlage, Dämmung von Rohrleitungen und der obersten Geschossdecke).

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 wurde bislang nicht vorgelegt. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

6.2.6 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Für die ETW Nr. 2 ergibt sich aus der Sanierungssatzung keine Relevanz.

6.2.7 Zeitwert der besonderen Betriebseinrichtungen bzw. Ausführungen

keine vorhanden

6.2.8 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: Außenanlagen) befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Dem Sondereigentum Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 5 sowie das beschränkte Sondernutzungsrecht an der Hoffläche zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht ist nicht exklusiv und generiert aus diesem Grund keinen eigenen Ertrag. Der Vorteil des SNR ist jedoch im Mietansatz der ETW Nr. 2 enthalten.

Die Außenanlagen fließen im Ertragswertverfahren unmittelbar in die Wertansätze ein. Sonstige baulichen Anlagen sind in dem verwendeten Ertragswertverfahren nicht verkehrswertrelevant.

6.3 Bodenwert

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV'21 zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV'21 können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

6.3.1 Bodenrichtwertkarte

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

In der aktuellen Bodenrichtwertliste („Hilfstabelle“) zum 01.01.2022 der Gemeinde Allensbach¹³ sind für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Angaben aufgeführt:

- Bodenrichtwertnummer 66501004 – Übrige Wohnbauflächen Allensbach
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Zone 1
- Bodenrichtwert 2023: 850,00 €/qm (ebf = erschließungsbeitragsfrei)



Quelle: BORIS BW zum 01.01.2023

¹³ Neuere Bodenrichtwerte liegen zum WST 15.05.2024 noch nicht vor. In BORIS-BW sind die Richtwerte ebenfalls zum 01.01.2023 ausgewiesen (Grundsteuer B, online-Abruf).

6.3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

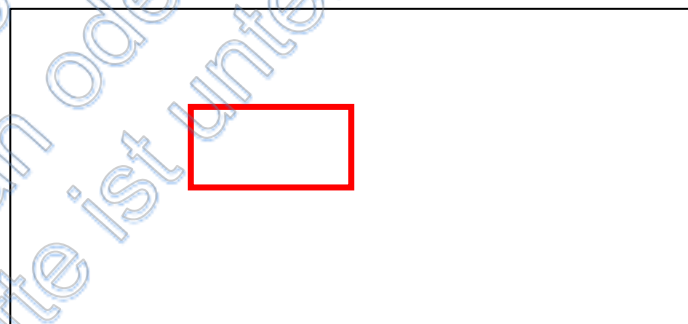
Der Bodenrichtwert ist noch wie folgt zu überprüfen und ggfs. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen:

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

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

Ausnutzung Nutzungskennzahlen sind in der Bodenrichtwertliste nicht ausgewiesen. Das Gebiet, in der das Grundstück liegt, ist im FNP als Mischgebiet (MD) eingetragen. Gemäß BauNVO¹⁴ beträgt die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$. Das Bewertungsgrundstück hat eine WGFZ von 1,32. Die durchschnittliche WGFZ in der Bodenrichtwertzone wird ungesichert auf rd. 1,0 geschätzt. Anpassungsfaktoren für die WGFZ werden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach allerdings nicht ausgewertet.

Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Konstanz werden folgende Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die der Tabelle aus der WertR2006 entlehnt sind und hilfsweise zur Anpassung an die Ausnutzung herangezogen werden:



Aus der Tabelle ergibt sich auf Grundlage der geschätzten durchschnittlichen WGFZ in dem Gebiet (Faktor = 1,0) und einem Faktor für die WGFZ von rd. 1,30 folgender Faktor:

$$F_{WGFZ} = 114 : 100 = 1,14$$

oder mithin ein Zuschlag von 14% auf den Bodenrichtwert.

Zuschnitt Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks erscheint durchschnittlich.

Erschließung Erschließungskosten sind ausgeglichen und stehen nicht an.

¹⁴ Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert am 03.07.2023, neueste Fassung

Indexierung

Der Bodenrichtwert bezieht sich am Stichtag 01.01.2022 auf den Auswertungszeitraum 2020/2021. Marktbekannt ist eine Steigerung der Lebenshaltungskosten in den ca. 3-4 Jahren seit Auswertungszeitraum, die durch den Verbraucherpreisindex VPI dargestellt und für eine Indexierung üblicherweise herangezogen werden kann. Es ergäbe sich rein rechenmechanisch eine Steigerung von zusätzlichen 14%, die allerdings im Kontext zu der Veränderung vergleichbarer Richtwertzonen in anderen Städten und Gemeinden zu einem späteren Stichtag als marktfremd eingeschätzt wird. Insofern wird auf eine zusätzliche zeitliche Anpassung verzichtet.

Insgesamt ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,14. Der angepasste Bodenwert beträgt dann

$$850,00 \text{ €/qm} \times 1,14 = 969,00 \text{ €/qm}$$

WGFZ-angepasster Bodenwert Flst.-Nr. 233, gerundet 970,00 €/qm

6.3.3 Ermittlung des Bodenwertes / ETW Nr. 1

Flst.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
233	Bauland	480 qm x	970,00 €/qm =	465.600,00 €
davon	67,96 /	1.000 MEA	=	31.642,18 €
gerundeter Bodenwert		SE Nr. 2 / OG		32.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6.4 Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV

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 Vertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gesetzlich geregelt und wird durch Hinweise in der Ertragswertrichtlinie EW-RL ergänzt.

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 (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinste Bodenwerts (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinste Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV); 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 § 17 Abs. 2: „marktüblich erzielbare Erträge“).

6.4.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

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

6.4.2 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 Nachbargemeinden¹⁵ und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

¹⁵ In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

6.4.2.1 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für WohnflächenOrtsübliche Vergleichsmiete

In Allensbach besteht der gemeinsame Mietspiegel der Stadt Konstanz mit den Gemeinden Allensbach und Reichenau. Der Mietspiegel wird für die ortsübliche Vergleichsmiete des ETW Nr. 2 zunächst anhand der dort hinterlegten Einflussfaktoren wie folgt ausgewertet:



Es ergibt sich mithin eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 11,13 €/qm für eine Wohnung mit den Merkmalen, die im Mietspiegel auswertbar sind. Die ermittelte Miete entspricht im IVD-Mietpreisspiegel (Wohnungen, Ausgabe Herbst 2024) einem mittleren bis guten Wohnwert in der Stadt Radolfzell, deren Mietniveau mit dem der Gemeinde Allensbach als vergleichbar eingeschätzt wird. ImmoScout24 weist für Wohnungen zwischen 60 und 90 qm eine Spanne zwischen 9,84 und 18,17 €/qm aus. Innerhalb der in der Mietspiegelauswertung angegebenen Spanne zwischen 8,90 und 13,36 €/qm wird eine Ausgangsmiete von 12,50 €/qm herangezogen.

Anpassung der Ausgangsmiete

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Mietwertgutachten. Gleichwohl sind bislang noch nicht berücksichtigte und auf dem Wohnungsmietmarkt relevante Faktoren in freier Beweiswürdigung sowie in Anlehnung an die einschlägige Literatur¹⁶ auf ihren Einfluss zu untersuchen und zu bewerten. Vorliegend werden als entsprechende Faktoren erkannt:

Raumhöhen	Noch nicht berücksichtigt sind in der Auswertung die durchgängig geringen Raumhöhen der Wohnung. Der Auswertung des Mietspiegels
-----------	--

¹⁶ Im Quellenverzeichnis (Anlage): z.B. [18] und [20]

liegt das bewertungsrelevante Baujahr 1979 zugrunde. Als „ausreichende lichte Höhe“ definiert die LBO BW in der Fassung 1983 eine Raumhöhe von 2,30 m, die üblicherweise in Aufenthaltsräumen von Gebäuden der Baualtersklasse ab ca. 1950 vorhanden ist. Eine Raumhöhe von 1,80 bis 2,10 m schränkt die Nutzbarkeit insbesondere hinsichtlich der Möblierungsmöglichkeiten nicht unerheblich ein. In der Literatur und in der Rechtsprechung werden je nach Marktrelevanz hinsichtlich der jeweiligen Baualtersklasse Abschläge von 10 bis 20% vorgeschlagen. Vorliegend wird ein mittlerer Ansatz von 15% gewählt.

Marktmiete

Die Wohnung wird von der Schuldnerin selbst bewohnt. In der Zwangsversteigerung steht dem Ersterer das Sonderkündigungsrecht unter den Bedingungen des ZVG zu. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Wohnung neu vermietet wird. Bei Neuvermietungen gilt in Konstanz und Reichenau die Mietpreisbremse. Demnach darf dort die maximal zulässige Miete bei einem neu abgeschlossenen Mietvertrag 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern nicht eine der Ausnahmen wie Modernisierung usw. greift.

In Allensbach kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In die Mietspiegel-Auswertung fließen neben langjährig unveränderten Bestandsmieten regelmäßig auch Mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und anderer Träger ein, die sich an Sozialmieten ausrichten. Auf Anfrage weist z.B. die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz darauf hin, dass die Bestandsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt teilweise deutlich höher liegen können. Insbesondere besteht in dem speziellen Mietmarktsegment der Studentenwohnungen zu den Hochschulen in Konstanz auch eine Nachfrage in den Bodanrückgemeinden und darüber hinaus. Für Apartments mit den Merkmalen der ca. 29 qm großen Einheit und separatem Außenzugang werden teilweise weit über dem Mietspiegelergebnis liegende Mieten erzielt (15,00 bis 25,00 €/qm je nach Qualität, Möblierung, Sonderausstattungen, mitbenutzbare Einrichtungen etc. Angefragte Immobilien-Fachleute bestätigen diese Beobachtung. Eine Anpassung um ca. 30 bis 40% wird als marktgerecht eingeschätzt. Für die Gemeinde Allensbach wird ein mittlerer Wert von 35% gewählt.

Gesamtanpassung

Aus den vorstehend aufgeführten Einflüssen ergibt sich ein Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von insgesamt 20% bzw. ein Anpassungsfaktor 1,20. Es ergibt sich:

$$12,50 \text{ €/qm} \times 1,20 = 15,00 \text{ €/qm}$$

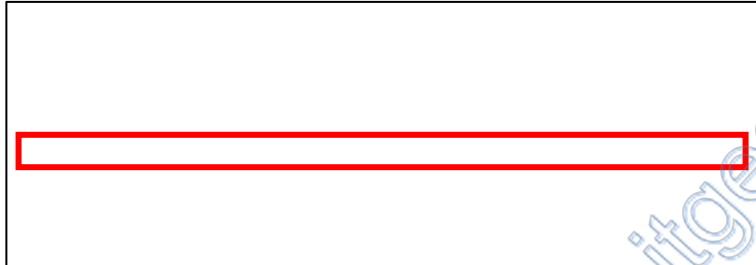
Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete

ETW Nr. 2

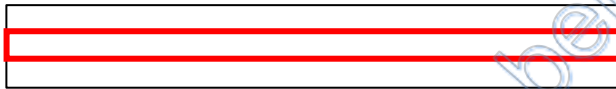
15,00 €/qm

6.4.2.2 nachhaltig erzielbare Grundmiete für PKW-Stellplätze

Mietpreise für PKW-Stellplätze werden in Allensbach nicht ausgewertet. Hilfsweise werden die in den Mietspiegeln 2024 der Stadt Friedrichshafen und 2024-2026 der Stadt Tuttlingen ausgewiesenen Mietwerte herangezogen, die sich auf Stellplätze beziehen, die im Zusammenhang mit Wohnungen vermietet werden:



Quelle: MSP Friedrichshafen 2024



Quelle: MSP Tuttlingen 2024 – 2026

Die offenen Stellplätze an der Radolfzeller Straße sind gemäß Stellplatzsatzung notwendige Stellplätze und daher an die Grundstücksnutzung gebunden.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete Stellplatz im Freien 20,00 €/Monat

6.4.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV¹⁷.

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:

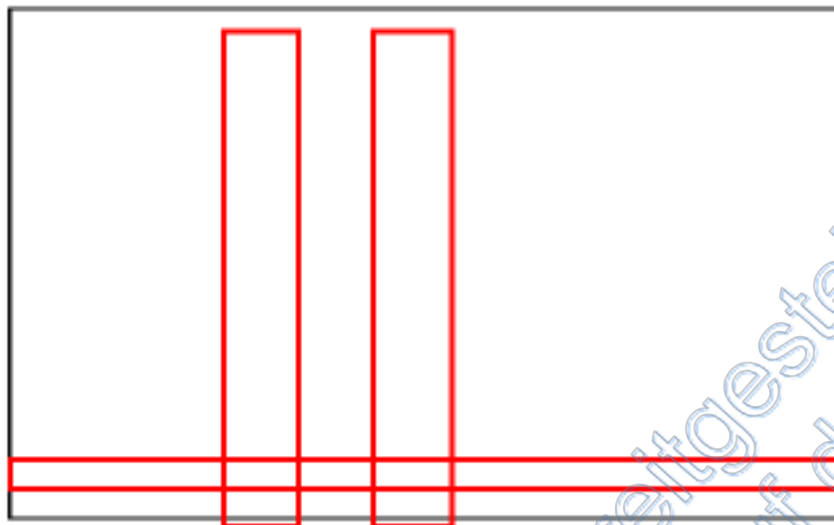
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

6.4.3.1 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Verwaltungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV²¹, 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:

¹⁷ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV²¹), Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten



Die angegebenen Werte sind Bis- oder Höchstwerte. Modellgerecht werden für das 2. Quartal 2024 (WST = 15.05.2024) folgende Sätze angenommen.

Verwaltungskosten	je Wohnung	420,00 € p.a.
Instandhaltungskosten		13,80 €/qm

6.4.3.2 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.
--------------------------	--------------------------------

6.4.3.3 Betriebskosten

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden.

Ein Ansatz von Betriebskosten erfolgt daher nicht.

6.4.4 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. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach wertet allerdings keine Liegenschaftszinssätze aus.

In der Literatur (z.B. Kleiber u.a.) werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze zwischen 3 und 5% angegeben. Aufgrund der im Allgemeinen weit zurück liegenden Ableitungen kann bei diesen Spannen die aktuelle Marktentwicklung allerdings nicht berücksichtigt sein. Dies bestätigen Ableitungen von Gutachterausschüssen in der Region. So weist

z.B. der Grundstücksmarktbericht der Stadt Friedrichshafen 2024 LZ für „Gebrauchtwohnungen, GND = 80 Jahre) in einer Spanne von ca. 0,71 bis 5,18% aus (arithmetisches Mittel 2,95%, gewichtetes Mittel als Regressionskurve ca. 2,27%).

Im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz wurden folgende Liegenschaftszinssätze für das Vertragsjahr 2023 beschlossen:

Für eine RND von 25-35 Jahren beträgt die Spanne – 4,00 bis 3,51% und für eine RND > 35 Jahre – 2,15 bis 2,85%. Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Allensbach ist mit der hochpreisigen Stadt Konstanz allerdings kaum vergleichbar. Eher vergleichbar ist das Marktgeschehen mit der Stadt Radolfzell, deren Gutachterausschuss folgende LZ ausweist:

Der zutreffende Liegenschaftszinssatz für ETW in Allensbach ist nach Einschätzung des SV in einer Spannweite von zwischen 1,25 und 3,5% zu suchen. Das arithmetische Mittel dieser Spanne beträgt rd. 2,38%. Für das Bewertungsobjekt in der Gemeinde Allensbach wird hinsichtlich des wirtschaftlichen Risikos, des Alters der baulichen Anlagen und der allgemeinen Marktlage ein LZ von 2,0% gewählt.

Liegenschaftszinssatz

2,0 %

6.4.5 Ermittlung des Ertragswertes

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)				
SE_2	15,00 €/qm x	29 qm x	12 Mon =	5.220,00 €
Stpl	20,00 €/Stpl x	1 Stpl x	12 Mon =	240,00 €
Jahres-Rohertrag gesamt				5.460,00 €
Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)				
Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten (werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)				
Verwaltungskosten	SE_2	420,00 €/WE a x	1 WE =	420,00 €
Instandhaltungskosten	SE_2	13,80 €/qm a x	29 qm =	400,20 €
Mietausfallwagnis		2% des RHE/a	=	109,20 €
Bewirtschaftungskosten (entspricht 17% des RHE)				929,40 €
Jahres-Reinertrag gesamt				4.530,60 €
./. Bodenwertverzinsung				32.000,00 € x 2,00% = -640,00 €
Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage				3.890,60 €
Berechnung des Ertragswertes				
Baujahr			1979 fiktiv	
Wertermittlungsstichtag		15. Mai	2024	
Lebensalter			45 Jahre	
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer		fiktiv	80 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		fiktiv	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			2,00%	
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)			24,999	
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)				97.259,63 €
Bodenwert SE Nr. 2				= 32.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				129.259,63 €

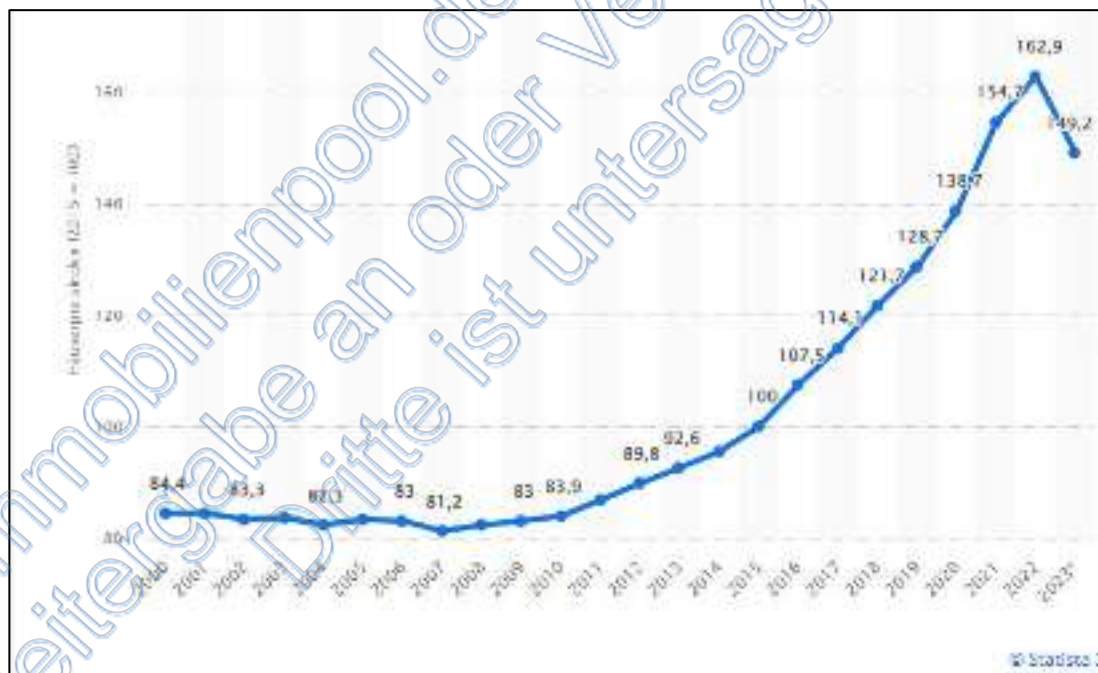
7 MARKTANPASSUNG UND BOG

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 15.05.2024

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes¹⁸ ist der Häuserpreisindex für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,7% gesunken.



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

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 ab und beträgt im Mai 2024 voraussichtlich rd. 2,4%. Auch die Bauzinsen sind – zeitverzögert – leicht gesunken. Am 1. April 2024 liegt der Fremdkapitalzins für private Baufinanzierungen bei zehnjähriger Zinsbindung und üblichen Konditionen bei i.M. ca. 3,35%. Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbraucher-vertrauen sinkt angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Die Immobilienpreise sinken nach allgemeiner Marktbeobachtungen.

¹⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

Das Wohnungsangebot ist im Landkreis Konstanz und insbesondere in den Bodanrückgemeinden nach wie vor angespannt. Insofern besteht hier eine überdurchschnittliche Nachfrage, die die Immobilienpreis leicht steigen lässt. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnraum für Studenten in der Region Konstanz ungebrochen.

7.1.2 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung 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 / ETW Nr. 2

129.259,63 €

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 Werteeinflüsse aus der Beseitigung von vorhandenem Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Fertigstellungsbedarf Instandsetzungs- und Modernisierungsrissen, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

Wertrelevanter Instandhaltungsrückstand, Bauschäden oder Fertigstellungsbedarf waren nach dem äußeren Augenschein nicht feststellbar.

7.2.1 Instandsetzung, Fertigstellung und sonstige bauliche Aufwendungen

In der Wohnung müssen die teilweise entfernten Bodenbeläge erneuert werden. Außerdem wurde die bauliche Rückführung in den im Aufteilungsplan dargestellten Zustand modellhaft unterstellt. Hierzu müssen folgende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden:

- Abbruch und Entsorgung der jetzigen Trennwand zwischen der ETW Nr.1 und 2;
- Einbau einer neuen Trennwand zwischen der ETW Nr.1 und 2 in der Flucht der nördlichen Außenwand des Hauptbaukörpers;
- Herrichten der Bauteilanschlüsse im Bereich der Wandfluchten (Bodenbeläge mit Sockelausbildung, Wände, Decken, ggfs. Elektrik).

Nach Einzelaufstellung gemäß Literaturangaben, z.B. [13], [21] (s. Anlage) ergibt sich für die ETW Nr. 2 ein Betrag von rd. 1.500,00 €. Dabei wurden die Kosten für die neue Trennwand zu 50% berücksichtigt. Weitere 50% entfallen auf die ETW Nr. 1, die bei der Bewertung dieser Einheit aufgeführt werden. Die Kosten sind in voller Höhe zu berücksichtigen und nicht der Alterswertminderung zu unterwerfen.

Instandsetzungskosten ETW Nr. 2

1.500,00 €

7.2.2 Sicherheitsrisiko wegen Aufteilungsmängel

Wie in Ziff. 4.2.5 eingehend dargestellt, bestehen erhebliche Mängel in der WEG-Aufteilung, die aus nichtzutreffenden Anknüpfungstatsachen wie fehlerhafte Aufteilungspläne und Berechnungen resultieren. Für einen Kauf- oder Bietinteressenten können sich hieraus erhebliche Rechts- und Kostenrisiken ergeben.

Das Vollstreckungsgericht wurde über die Aufteilungsmängel detailliert in Kenntnis gesetzt.

Der Zwangsverwalter hat mit der Gläubigerin Übereinkunft dahingehend erzielt, dass das entsprechende Sicherheitsrisiko auftragsergänzend durch einen pauschalen Abschlag auf den vorläufigen Verkehrswert gewürdigt werden soll. Da die Ermittlung eines solchen Abschlags auf dem finanzmathematischen Weg nicht möglich ist, soll er in freier Beweiswürdigung in Anlehnung an § 287 ZPO geschätzt werden. Vorliegend besteht z.B. das Risiko,

- ob das jeweilige Sondereigentum aufgrund der Aufteilungsmängel tatsächlich rechtswirksam entstanden ist;
- ob der gemäß Notarvertrag festgesetzte Miteigentumsanteil tatsächlich dem Verhältnis der zugrunde liegenden Wohn- und Nutzflächen entspricht;
- dass die WEG eine Änderung der Teilungserklärung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse beschließt (vollständiges Gebäudeaufmaß, Anfertigung von Aufteilungsplänen, die die Wirklichkeit abbilden). Dies könnte mit erheblichen Kosten verbunden sein (Gutachter, Architekt, Notar).

In Hinsicht auf das hohe Risiko wird ein Abschlag von 20% auf den vorläufigen Ertragswert als angemessen erachtet.

Aufteilungsrisiko **-20%**

7.2.3 Verfahrenswert unter Berücksichtigung der BoG

Im Ertragswertverfahren ergibt sich:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	129.259,63 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-1.500,00 €
Sicherheitsrisiko	-20% -25.851,93 €
Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG	101.907,70 €

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

7.3 Plausibilitätsprüfung

7.3.1 Einzel- und Verfahrenswerte

Folgende (marktangepasste) Verfahrenswerte wurden ermittelt:

Bodenwert	Gesamtgrundstück	ca. 465.600,00 €
	MEA ETW Nr. 2	ca. 32.000,00 €
BoG		ca. 1.500,00 €
Aufteilungsrisiko		-20%
Ertragswert	marktangepasst, BoG	ca. 101.907,70 €

7.3.2 Bezugspreis

Der Bezugspreis liegt für den vorläufigen Ertragswert (d.i. das Ergebnis für das nicht mangel- und risikobehaftete Sondereigentum als Vergleichswert) nach Rundung bei ca. 4.457 €/qm WF.

7.3.3 Datenbank des SV

Für den Zeitraum um den WST 15.05.2024 liegen in der Datenbank des SV keine Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Allensbach vor.

7.3.4 Kaufangebote in den Print- und online-Medien

In den einschlägigen Medien wie Immoscout24, immowelt, Tageszeitungen u.a. konnten zum WST keine aktuellen Angebote von vergleichbaren Objekten mit den objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjekts in Allensbach festgestellt werden. Zwei Angebote zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung im 2. Quartal 2025 in Allensbach betreffen

- eine 3-Zimmer-Wohnung (76 qm) mit 2 Balkonen in einem Sechsfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Allensbach zu 3.526 €/qm WF;
- eine 3,5-Zimmer-Wohnung (92 qm) mit zwei Terrassen, 2 Bädern in einem Zweifamilienhaus in oberer Südwesthanglage im Ortsteil Hegne zu 5.413 €/qm WF.

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 § 74a ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag **15.05.2024** für das Grundstück

Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2865, BV Nr. 1

67,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss Anbau,
Eingang hinten, nebst Abstellraum im Anbau, sowie
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5**

auf

100.000,00 €

(in Worten – einhunderttausend – Euro)

geschätzt.

8.2 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30 in 78476 Allensbach, Eigentumswohnung Nr. 2 (OG) war der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 zu ermitteln.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Nordseite der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach rd. 400 m westlich des Ortskerns mit Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend ländlich geprägt. Vom Bodensee ist das Grundstück rd. 200 m (Luftlinie) entfernt. Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das nach WEG in 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt ist. Das Gebäude stammt mutmaßlich aus dem 19. Jh. und wurde in den vergangenen 40 bis 50 Jahren mehrmals umgebaut. Die am WST angetroffene Aufteilung mit Gewerbeeinheit und Ferienwohnung im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Maisonettewohnung im OG und DG stammt aus dem Zeitraum der 1990er bis 2010er Jahre und befindet sich in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt bestimmungsgemäß nutzbaren Gesamtzustand.

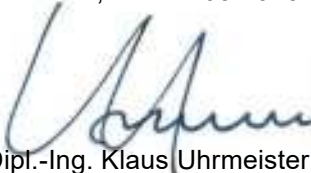
Im Zuge der Erhebungen zu dem vorliegenden Gutachten wurden erhebliche Mängel in der Aufteilung festgestellt. Die Aufteilungspläne stimmen weitestgehend nicht mit der tatsächlichen Aufteilung überein, und die aus den Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen abgeleiteten Miteigentumsanteile sind anzuzweifeln. Aus diesem Grund wurde in der zu bewertenden ETW Nr. 2 und den beiden weiteren Nutzungseinheiten Nr. 1 (OG) und 4 (EG), die sich ebenfalls im Eigentum der Schuldnerin befinden und zu denen jeweils ein eigenes Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist, ein vollständiges Raumaufmaß vorgenommen. Aufgrund dieses Aufmaßes, das erhebliche Abweichungen zur Teilungserklärung aufzeigt, besteht außer der Rechtsfrage, ob das jeweilige Sonder- oder Teileigentum tatsächlich entstanden ist, ein erhebliches Risiko für einen Bietinteressenten wegen des zu vermutenden Missverhältnisses der Miteigentumsanteile.

Die 2-Zimmer-ETW Nr. 2 befindet sich im OG des Anbaus und ist von der Nordseite zugänglich. Gegenüber dem Aufteilungsplan wurde ein Teil des Wohnzimmers der ETW Nr. 1 (ZVV AG KN 30 K 3/23) der bewertungsgegenständlichen ETW Nr. 2 zugeschlagen. Im Gutachten wurde modellhaft angenommen, dass dieser Teil durch Wandverlegung wieder der ETW Nr. 1 zugeschlagen wird, um das Miteigentumsverhältnis einigermaßen wiederherzustellen. Die Wohn-/Mietfläche beträgt dann rd. 29 qm, und es entsteht ein 1-Zimmer-Appartement. Die entsprechenden Kosten wurden als BoG vom vorläufigen Verfahrenswert in Abzug gebracht. Zudem erfolgte ein pauschaler Wertabschlag für das Aufteilungsrisiko.

* * *

Das Grundstück habe ich am 09.01.2024 und im Zuge einer Nachschau (Raumaufmaß) am 15.05.2024 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 14.05.2025

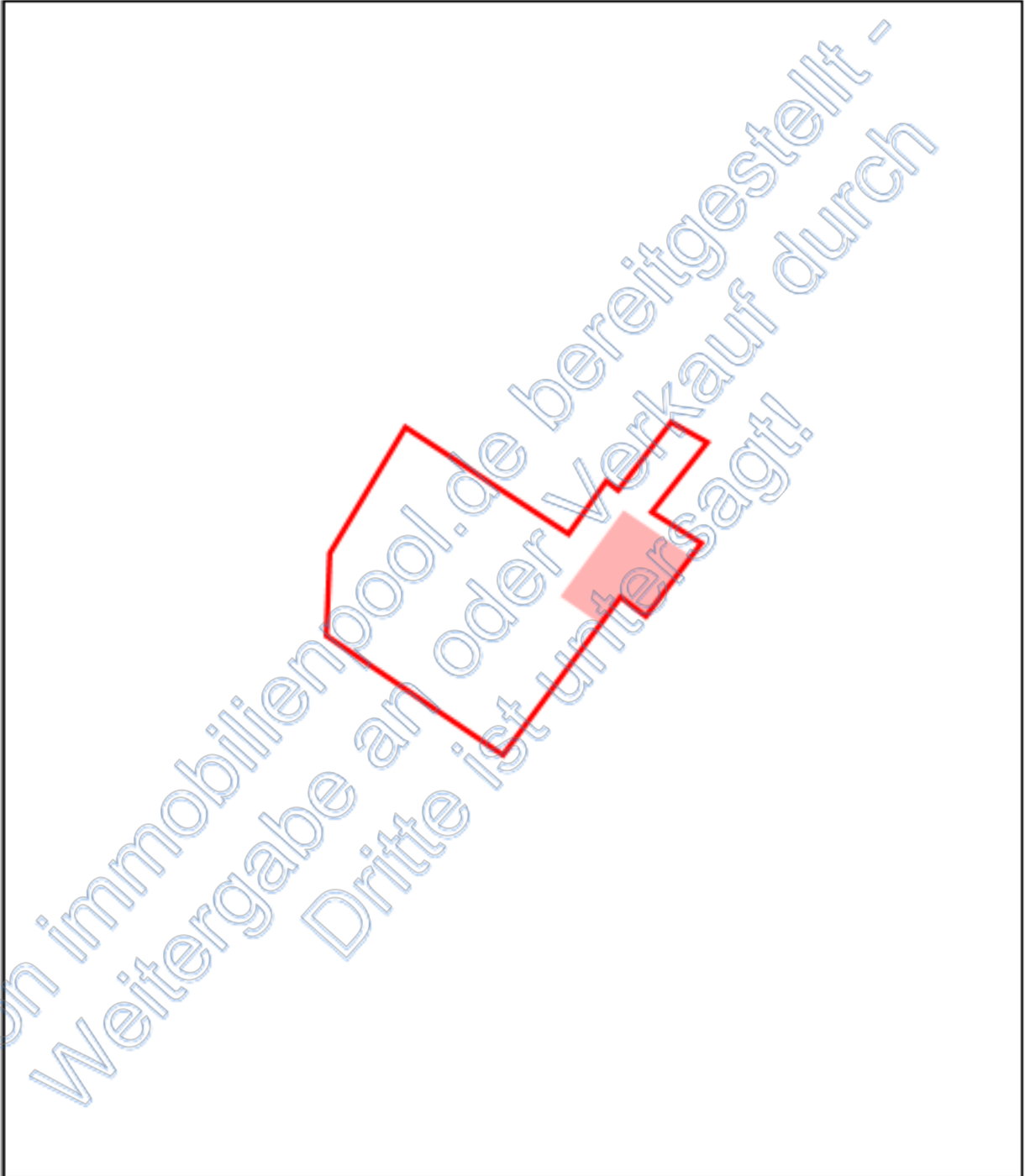

Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



Anlage 1

Lageplan

(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Lkrs. KN v. 05.09.2023)



Anlage 2

Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Aufteilungspläne und Bauantrag, gen. am 05.10.2022)

Unzutreffende Darstellung Keller, Hauszugang Radolfzeller Straße und Grundrissaufteilung TE Nr. 4 - ETW Nr. 3 zu groß, Eingang entspricht nicht dem Bestand.



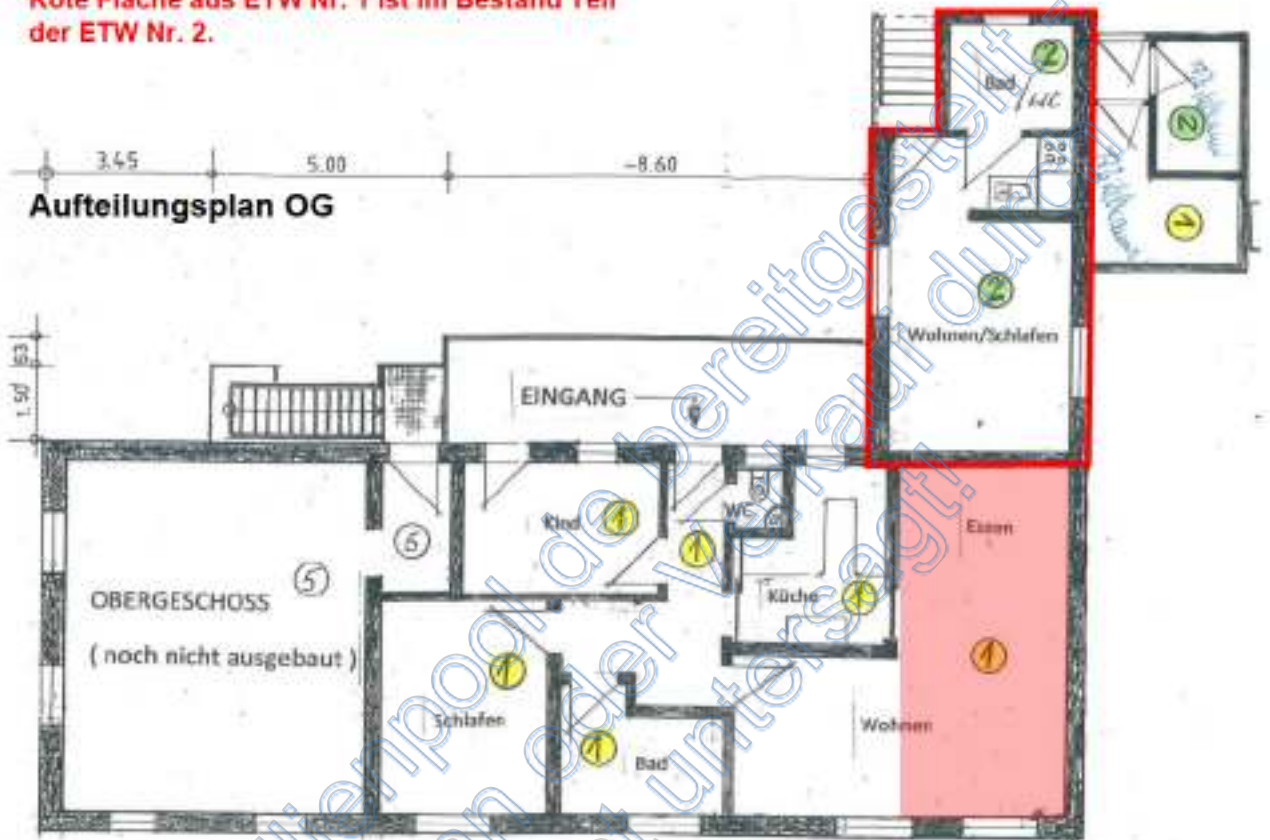
Bauantragsplan / Umnutzung ETW Nr. 3 in Ferienwohnung

Darstellung Hauszugang mit Gang, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, Größe ETW Nr. 3 und Gewerberäume Nr. 4 entsprechen im Planausschnitt der Wirklichkeit. Flächenangaben ETW Nr. 3 sind plausibel.

Anlage 3

Grundriss Obergeschoss / ETW Nr. 1
(Quelle: Aufteilungspläne)

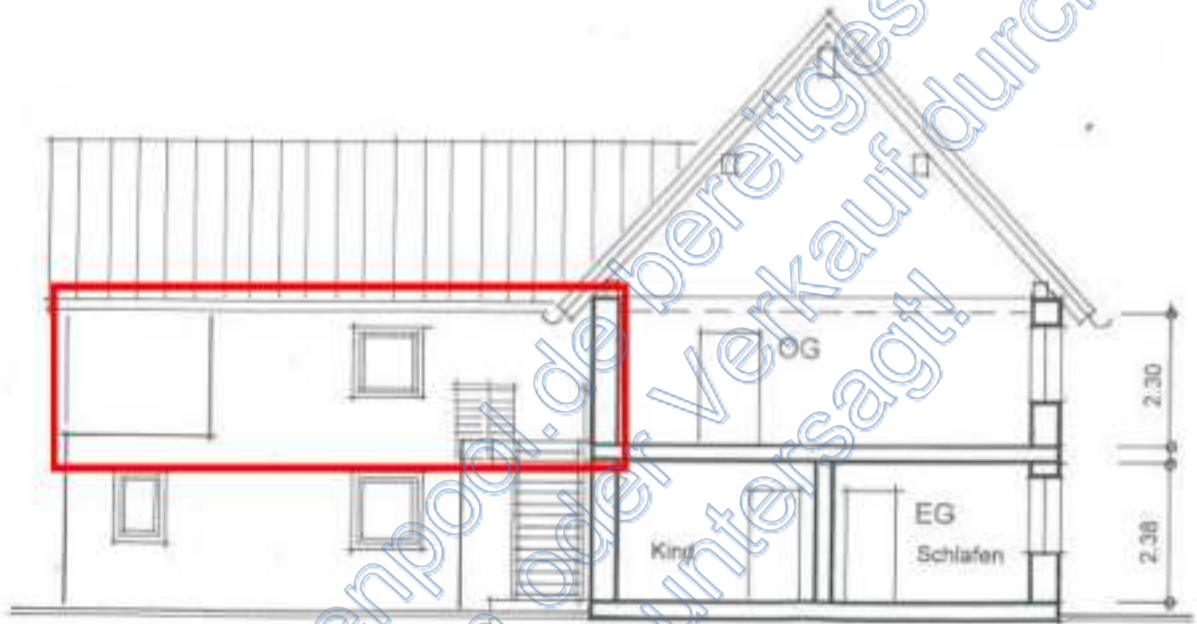
Rote Fläche aus ETW Nr. 1 ist im Bestand Teil der ETW Nr. 2.



Anlage 4

Gebäudeschnitt Nord-Süd / ETW Nr. 1

(Quelle: Aufteilungspläne)



Anlage 5 Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)
(Quelle: Aufteilungspläne, Katasterplan)

BGF Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Obergeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Dachgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm

BGF Wohn- und Geschäftshaus

693,7 qm

Bebaute Fläche

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Terrasse, Treppe Nordseite	(BA, gen. am 10.03.1997)		=	24,4 qm

BF gesamt

255,6 qm

Wertrelevante Geschossfläche

Erdgeschoss			=	231,2 qm
Obergeschoss			=	231,2 qm
Dachgeschoss	231,2 x	0,75	=	173,4 qm

WGF gesamt

635,8 qm

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

Anlage 6

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / ETW Nr. 2
(Quelle: Kontrollaufmaß vom 09.01.2024)

Die Flächenberechnung erfolgt anhand des beim Ortstermin am 15.05.2024 angefertigten Kontrollaufmaßes.
Die Fläche des Abstellraumes im Schopfen wird für die Vergleichbarkeit mit der Berechnung zur Teilungserklärung zum Kontrollaufmaß hinzugefügt.
Die Aufteilungspläne stimmen mit der Wirklichkeit nicht überein.
Grundlage für die Wohnflächenermittlung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Ebene	Nr.	Abstich	Raum	Teilfläche	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl [St]	Faktor	Σ Teilfl. [m²]	Σ Raum [m²]
OG	1	01	Eingang / Wohnen	Hauptfläche	3,790	6,570	1,00	1,00	24,900	
		02		Nische	2,605	0,930	1,00	1,00	2,423	
		03		Sturz (Durchgang)	2,605	0,230	1,00	-1,00	-0,599	
		04		Wandpfeiler	0,330	0,210	1,00	-1,00	-0,069	26,65
	2	05	Bad	Hauptfläche	2,470	2,170	1,00	1,00	5,360	5,36
	3	06	Flur	Hauptfläche	1,080	2,470	1,00	1,00	2,668	2,67
	4	07	Schrankraum	Hauptfläche	1,390	2,540	1,00	1,00	3,531	3,53
	5	08	Zimmer	Hauptfläche	2,810	3,970	1,00	1,00	11,156	11,16
	6	---	Abstellr. (Schopfen)	nach Berechnungen zur Teilungserklärung						4,30
Wohn- und Nutzfläche nach Aufmaß u. Wohnflächenverordnung										53,67

Anlage 7

Fotodokumentation außen
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Ansicht Radolfzeller Straße von Südosten



Ansicht Holzgasse / Rad.Str. von Südwesten



Ansicht Holzgasse von Nordwesten / ETW Nr. 2



Hofansicht mit Eingangsterrasse von Osten



Hofansicht ETW Nr. 2 von Südwesten



Treppenaufgang zur ETW Nr. 2 von außen

Anlage 8

Fotodokumentation / ETW Nr. 2 / OG
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Treppenaufgang ETW Nr. 2



Wohnen / Eingang und Falttür Dusche/WC



Dusche/WC



Dusche/WC



Wohnzimmer nach Süden



Flur zum Schlafzimmer



Schlafzimmer (Teil Wohnen ETW Nr. 1)



Wohnzimmer nach Norden



Beschränktes SNR (Hof), nach Norden



beschränktes SNR (Hof)



beschränktes SNR (Hof), Zugang zum Schopfen



Schopfen

Anlage 9

Fotodokumentation / Gemeinschaft
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Hausgang EG mit Zugang Radolfzeller Straße



Hausgang EG zu den Kellerräumen



Keller Ost



Keller Ost



Heiztherme aus 2023



Gem. Abstellraum mit Therme und Speicher

Anlage 10

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 11**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
- [18] Schwirley, Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Aufl. 2017
- [19] Jezewski, Karin, Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, 14. Auflage, Dt. Sparkassen-
verlag 2012
- [20] Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand,
3. Auflage 2005
- [21] Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten 2024,
Teil 1 + 2 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Positionen, Ausgabe 2024

Dokumentstatistik

Dateiname / Urheber	2345 ga 30k_4-23
Größe der Datei in kilo-bytes	15.804
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	87178
Anzahl der Seiten im Dokument	67
Anzahl der Wörter im Dokument	12600



Gutachten

2346 AI

Fertigung
PDF

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG unter
Beachtung des § 194 BauGB für das Grundstück



Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2867, BV Nr. 1

133,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Gewerbeeinheit Nr. 4 im Erdgeschoss rechts,
Eingang Radolfzeller Straße**

Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum
Wertermittlungstichtag 15.05.2024 auf

145.000,00 €

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	12
4.1	Grundbuch, Nutzung	12
4.2	Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	13
4.3	Beschreibung von Grund und Boden	17
4.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten	20
4.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	21
4.6	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	21
4.7	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	22
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
5.1	Gebäudebeschreibung	23
5.2	Bautechnische Beschreibung	26
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	28
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	29
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	30
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	30
6	Verkehrswertermittlung	32
6.1	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	32
6.2	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	34
6.3	Bodenwert	39
6.4	Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV	42
7	Marktanpassung und BoG	48
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	48
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	49
7.3	Plausibilitätsprüfung	51
8	Verkehrswert	52
8.1	Verkehrswertermittlung	52
8.2	Zusammenfassung	53

Anlagenteil

Anlage 1	Lageplan	54
Anlage 2	Grundriss Erdgeschoss / GE Nr. 4	55
Anlage 3	Grundriss Erdgeschoss / Korrektur GE Nr. 4	56
Anlage 4	Gebäudeschnitt Nord-Süd / GE Nr. 4	57
Anlage 5	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)	58
Anlage 6	Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / GE Nr. 4	59
Anlage 7	Fotodokumentation außen	60
Anlage 8	Fotodokumentation / GE Nr. 4 / EG	61
Anlage 9	Fotodokumentation / Gemeinschaft	63
Anlage 10	Abkürzungsverzeichnis	64
Anlage 11	Quellenangaben und Dokumentstatistik	66

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

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekt	
Art	Gewerbeeinheit (Werkstatt, Laden mit Sozialräumen)
Baujahr	19. Jahrhundert
Wertermittlungstechnisches Baujahr	1979
Lage im Objekt	Nr. 4, Erdgeschoss rechts
Gewerbefläche	66,08 qm (Teilungserklärung), 52,92 qm (Aufmaß)
Ausstattung	einfach
Zubehör	Nicht festgestellt
Zustand des Gemeinschaftseigentums	baualtersentsprechend gut
Zustand des Sondereigentums	Renovierungsbedarf, Geruchsneutralisierung
Grundlegende Modernisierung	keine
Privates Recht	
Grundbuch	Allensbach, Blatt Nr. 2867, BV Nr. 1
Flist.-Nr.	233
Fläche	480 qm
Miteigentumsanteil	133,75/1.000
Sondereigentum	Gewerbeeinheit Nr. 4 EG rechts
Sondernutzungsrechte	Beschränktes Sondernutzungsrecht Gartenfläche
Abt. II Lasten / Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Rechtsmängel	Teilungserklärung, Aufteilungspläne und rechnerische Nachweise stimmen nicht mit der Wirklichkeit überein
Öffentliches Recht	
Baulasten	keine
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Entwicklungszustand	Bauland, bebaut

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW 2023	850,00 €/qm
WGFZ-Anpassung	14%
BRW angepasst, gerundet	970,00 €/qm
BW Gesamtgrundstück	465.600,00 €
BW MEA GE Nr. 4	62.000,00 €
Wertermittlungsergebnisse	
EW vorläufig	182.535,98 €
BoG	- 3.000,00 €
Sicherheitsabschlag aus vorl. EW	-20%
EW / MAP + BoG	143.028,79 €
Verkehrswert GE Nr. 4 / EG	145.000,00 €

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

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz, Vollstreckungsgericht, vom 30.08.2023 ist der Verkehrswert 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 gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht Untere Laube 12, 78462 Konstanz
Aktenzeichen	30 K 5/23
betreibende Gläubigerin	xxx_3
Schuldnerin	xxx_1, Prozessbevollmächtigte xxx_2
Wertermittlungsstichtag	15.05.2024
Qualitätsstichtag	15.05.2024
Ende der Recherchen ²	08.05.2025
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – DIAZert Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399 Hauptstraße 23 D-78333 Stockach nachfolgend mit "SV" benannt Ich bestätige, ausreichende Kenntnisse des regionalen Immobilienmarktes sowie die Qualifikation und Urteilsvermögen für eine kompetente Ausführung der Bewertung zu haben.

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 der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach. Die Geschäftslage ist gut.

b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?

Es besteht am Sondereigentum einiger Instandhaltungsrückstand und Fertigstellungsbedarf

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Sanierungssatzung

d) Verdacht auf Hausschwamm?

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

e) Mieter oder Pächter vorhanden?

Die Gewerbeeinheit Nr. 4 ist als Schneiderwerkstatt an xxx_6 vermietet.

f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein

g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?

Schneiderwerkstatt

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	<p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020</p> <p>Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606</p> <p>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</p> <p>Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951, zuletzt geändert am 16.10.2020</p> <p>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</p>
Normen, Verordnungen	die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt
Bewertungsstandards	<p>Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der</p> <ul style="list-style-type: none">- § 194 BauGB- EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)
Grundstücksspezifische Grundlagen	<p>einfache Grundbuchabschrift (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 14.09.2023</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenbuch</p> <p>Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2023</p> <p>Einsicht in die Bauakten im Bauamt am 24.10.2023</p> <p>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen</p> <p>Teilungserklärung vom 24.02.2009</p> <p>Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015</p> <p>Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. KN vom 28.04.2025</p>

Befragung der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Gemeinde Allensbach, der Stadt Konstanz und der Stadt Radolfzell zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Allensbach
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
(Boris-BW)

Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 07.11.2023. Die Einladung erging an die Schuldnerin und ihren Rechtsbeistand, die Gläubigerin sowie alle sonstigen Beteiligten, soweit bekannt. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand nach einmaliger Verlegung am 09.01.2024 von 14:00 bis ca. 16:05 Uhr statt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde ein Kontrollaufmaß der ETW Nr. 1 angefertigt und die beiden weiteren Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und Nr. 4 in Augenschein genommen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_4	Zwangsverwalter
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister	Sachverständiger

Am 15.05.2024 wurde im Zuge einer Nachschau ein vollständiges Raumaufmaß der bewertungsgegenständlichen Gewerbeeinheit Nr. 4 und der ETW Nr. 2 (Zwangsversteigerungsverfahren, GZ.: AG KN 30 K 4/23) vorgenommen. Bei diesem Termin waren außer dem SV zu unterschiedlichen Zeiten anwesend:

xxx_1	Schuldnerin
xxx_5	Vertreter des Zwangsverwalters
xxx_6	Mieterin Gewerbeeinheit Nr. 4

Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 246 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. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation nicht.

Kamera: Panasonic Lumix TZ 202

Besonderheiten

Zu dem vorliegenden Wertermittlungsgutachten wurden vom Amtsgericht Konstanz zwei weitere Gutachtenaufträge erteilt, die im Eigentum der Schuldnerin stehende Sonder- und Teileigentumseinheiten in dem Bewertungsobjekt betreffen:

Gz.: 30 K 3/23

Teileinheit Nr. 1 OG

Gz.: 30 K 4/23

ETW Nr. 2 OG

Die Grundstücke bilden trotz Eigentümerunion keine wirtschaftliche Einheit.

Im Zuge der Ortsbesichtigungen wurde erhebliche Abweichungen zwischen der Bauausführung und der Teilungserklärung mit Berechnungen und Aufteilungsplänen festgestellt (s. Ziff. 4.2.5), die alle fünf Sonder- und Teileigentumseinheiten betreffen.

Der Schopfen mit den Abstellräumen der ETW Nr. 1 und 2 wurde nicht von innen besichtigt.

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 Rechenvorgangs 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.

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 Neubewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an §§ 286 und 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

Auftraggeber

2 Fertigungen

Handakte SV

1 Fertigung

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

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundbuch, Nutzung

Grundbuch	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Allensbach
	Grundbuch von	Allensbach
	Blatt Nr.	2.867 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)
	Bestandsverzeichnis	lfd.-Nr. 1, 133,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohn- und Teileinheit (Räume im Erdgeschoss). (...).
	Änderung, Ergänzg.	Zu lfd.-Nr. 1: Der Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Hierher zugeordnet ist das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Plan schräg schraffierten Gartenfläche. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2015 (...) (...)
	Grundstücksfläche	4 ar 80 qm (480 qm), davon 190,16/1.000 MEA
	Abt. I Eigentümerin	xxx_1
	Abt. II Belastg.	Nr. 1 – Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet (nicht wertrelevant) Nr. 2 – Zwangsversteigerungsverm. Nr. 3 – Zwangsverwaltungseintrag
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.
Mieter / Pächter / Nutzer	Die Gewerbeinheit ist an xxx_6 vermietet.	

4.2 Gegebenheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 24.02.2009 regelt die Aufteilung des Grundstücks in der Weise, dass in dem Gebäude Teil- bzw. Sondereigentum an insgesamt 5 Raumeinheiten im Erdgeschoß, Obergeschoss und im Dachgeschoss, teilweise verbunden mit weiteren, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in sonstigen Gebäudeteilen, begründet wird.

Die in den drei Zwangsversteigerungsverfahren zu bewertenden Einheiten Nr. 1, 2 und 4 sind in den Grundbüchern wie folgt ausgewiesen:

- GB Blatt Nr. 2864: „Teileinheit“ Nr. 1 / tats. Nutzung: Wohnung, leerstehend
- GB Blatt Nr. 2865: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 2 / tats. Nutzung: Wohnen
- GB Blatt Nr. 2866: „Wohn- und Teileinheit“ Nr. 4 / tats. Nutzung: Gewerbe

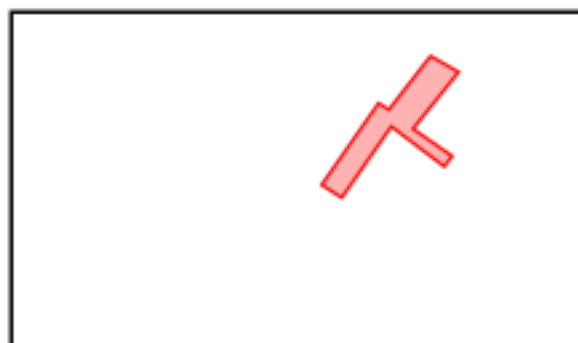
4.2.1 Nachtrag zur Aufteilung

Im Rahmen des Kaufvertrages vom 30.10.2015 zu der zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgebauten Einheit Nr. 5 wurde die Teilungserklärung vom 24.02.2009 dahingehend abgeändert, dass

- das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5 der Wohnung Nr. 2 und an dem Stellplatz Nr. 2 der Wohnung Nr. 5 zugeordnet wird (s. nachstehender Planausschnitt) und der Wohnung Nr. 1 das SNR an den Stellplätzen Nr. 1, 3 und 4 verbleibt;



- die schraffierte Gartenfläche (s. nachstehender Planausschnitt) den Eigentümern der Wohnungen Nr. 2 und 4 im gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugeordnet wird;



- das Teileigentum Nr. 5 in Wohnungseigentum gemäß des mit dem Bauantrag zur Wohnung Nr. 5 identischen Aufteilungsplans umgewandelt wird. Der ursprüngliche Aufteilungsplan ist damit obsolet.

4.2.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheit nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 WEG wurde vom Baurechtsamt des Landkreises Konstanz am 13.02.2009 bescheinigt.

4.2.3 Instandhaltung

Jeder Raumeigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gebäude- und Grundstücksteile. Gemeinschaftliche Gebäudeteile sind auch gemeinschaftlich instand zu halten.

4.2.4 WEG / Beschlusslage, Rücklagen etc.

Außer der Eigentümerin xxx_1 (zugleich Schuldnerin), die über einen Stimmenanteil von 391,87/1.000 verfügt, gibt es die Eigentümer xxx_7 und xxx_8, denen die Wohnungen Nr. 3 und 5 mit einem Stimmenanteil von insgesamt 608,13/1.000 gehören.

Nach Auskunft der Hausverwaltung xxx_9 vom 29.04.2025 sind Schäden oder Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum z.Zt. nicht bekannt. Ebenso liegen keine Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu kostenrelevanten Instandhaltungsmaßnahmen vor.

Die Rücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum betragen aktuell (Stand 29.04.2025) insgesamt 6.487,07 €. Die Rücklagen und Erträge der WEG werden für die laufende Instandhaltung ausgegeben.

Die Schuldnerin ist aktuell (Stand 29.04.2025) für die SE Nr.1 mit 1.088,69 € und für die SE Nr. 2 mit 1.772,89 € (insgesamt 2.861,58 €) im Rückstand.

4.2.5 Festgestellte Aufteilungs- und Rechtsmängel

Die Teilungserklärung weist einschl. der angefügten Flächenberechnungen folgende fehlerhafte Angaben auf:

1. Die Grundstücksfläche ist mit 408 qm anstatt 480 qm (Liegenschaftskataster) angegeben;
2. Die Flächenberechnungen der Sonder- und Teileigentumseinheiten stimmen, soweit überprüfbar, nicht mit der Wirklichkeit überein;
3. Die Geschosshöhen in den Flächenberechnungen der zu bewertenden Sonder- und Teileigentumseinheiten im OG ist mit GH 2,40 m angegeben. Nicht definiert ist, ob es sich dabei um die effektive Geschosshöhe oder die lichte Höhe der jeweiligen Sondernutzungseinheit handeln soll. In beiden Fällen stimmt der Gebäudeschnitt der Aufteilungspläne (lichte Höhe hier angegeben mit 2,30 m für das OG) nicht mit der Wirklichkeit überein. In der vorliegend zu bewertenden Teileinheit Nr. 4 beträgt die Raumhöhe allerdings rd. 2,50 bis 2,60 m.

Des Weiteren stimmt die zeichnerische Darstellung der Aufteilungspläne nicht mit dem Gebäudebestand und der tatsächlichen Bauausführung überein. Im Einzelnen:

1. Im Aufteilungsplan EG ist der im Bestand vorhandene Keller im Altbau und der Ausgang nicht eingezeichnet. An ihrer Stelle befinden sich Räume, die den Miteigentumsanteilen zugeordnet sind. Infolgedessen ist die verfahrensgegenständliche Einheit Nr. 4 EG / Ost (ZV 30 K 5/23) deutlich zu groß eingezeichnet und im Plan zu groß vermasst. Zudem ist der im Aufteilungsplan unter der Eingangsterrasse eingezeichnete und der

Nutzfläche zugeschlagene Kellerraum gar nicht vorhanden. Beides trifft auch auf die Einheit Nr. 3 EG / West zu (nicht verfahrensgegenständlich). Die Fläche der Einheit Nr. 4 ist im nördlichen Teil des Anbaus gegenüber dem Aufteilungsplan wegen des außen gelegenen Treppenaufgangs zur ETW Nr. 2 kleiner.

2. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen ab. Der im Aufteilungsplan in der Einheit Nr. 1 als Wohnen / Essen eingezeichnete Raum wurde um rd. 2/3 verkleinert und dieser Raumteil der Einheit Nr. 2 (ZVV 30 K 4/23) zugeschlagen. Die Grundbücher und die Teilungserklärung wurden in diesem Punkt nicht berichtigt. In der Wohnflächenberechnung zu den Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 ist auch der „Schopfen“ (d.i. der Holzanbau im Nordosten des Grundstücks; keine Wohnfläche) zu jeweils ½ oder rd. 4,3 qm enthalten. Die Summe der reinen Wohnfläche der beiden Einheiten Nr. 1 und 2 stimmt allerdings annähernd mit den Berechnungen zur Teilungserklärung überein. Flur, Bad und Küche in der Einheit Nr. 1 sowie der nördliche Bereich der Einheit Nr. 2 sind baulich abweichend ausgeführt worden.
3. Im Bauantragsplan zum Umbau der Einheit Nr. 3 im EG / West (nicht verfahrensgegenständlich, baurechtl. genehmigt am 05.10.2022), stimmt der Grundriss des Erdgeschosses im südlichen Teil des Gebäudes strukturell mit dem tatsächlichen Bestand überein (Anlage). Die in diesem Plan eingetragenen Raumflächen, die als plausibel eingeschätzt werden, ergeben eine Wohnfläche von insgesamt 78,57 qm gegenüber der Flächenangabe in der Teilungserklärung von 113,98 qm, in der allerdings auch ein unter der Eingangsterrasse nicht vorhandener Kellerraum mit rd. 8,4 qm enthalten ist (es wären nach dessen Abzug noch immer 105,5 qm). Es muss vermutet werden, dass der zu dieser Wohnung ausgewiesene Miteigentumsanteil nicht zutrifft.
4. Die Grundrissaufteilung im OG weicht im Bestand von den Aufteilungsplänen gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 30.10.2015 ab. In dem Obergeschossplan zu der nicht verfahrensgegenständlichen Einheit Nr. 5 ist die Einheit Nr. 5 so groß eingezeichnet, dass die aufgemessene Einheit Nr. 1 nur zu 30 bis 40% Platz hat. Die nicht besichtigte, benachbarte Einheit Nr. 5 kann mithin auch nicht in der Form des Bauantrages ausgeführt worden sein, sondern dürfte wiederum eher der Anlage des ursprünglichen Aufteilungsplans entsprechen.
5. Die ursprünglichen Aufteilungspläne beziehen sich auf den Ausbaustand des Gebäudes vor Ausbau der Wohnung Nr. 5 im OG und DG. Der nachgetragene Aufteilungsplan des OG stimmt mit dem festgestellten Gebäudebestand nicht überein. Für diesen Bereich ist die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrundeliegende Flächenberechnung zur Teilungserklärung anzuzweifeln. Ob die der Berechnung der Miteigentumsanteile zugrunde gelegte Wohnfläche des Dachgeschosses zutrifft, kann nicht belegt werden.
6. Die Fensteraufteilung der Südfassade im Grundriss EG und OG stimmt nicht mit dem Bestand überein.

Es bestehen aus den vorgenannten Gründen erhebliche Bedenken, ob die beurkundeten Flächen und Miteigentumsanteile zutreffen. In Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht wurde zusätzlich zum Aufmaß der ETW Nr. 1 vom 09.01.2024 am 15.05.2024 ein vollständiges Raumaufmaß der beiden weiteren im Eigentum der Schuldnerin stehenden Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 4 angefertigt. Die Nutzflächen der Abstellräume im Schopfen (zu SE Nr. 1 und 2) wurden wie in der Berechnung zur Teilungserklärung aufgeführt übernommen, um ein mit der Teilungserklärung vergleichbares Flächenmodell zu gewährleisten. Hieraus ergeben sich für das Gesamtobjekt mit den 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten in der Gegenüberstellung der Teilungserklärung und des Aufmaßes die folgenden Daten:

		Teilungserklärung		Aufmaß			Bemerkungen
SE Nr.	Ebene	Fläche [m ²]	MEA 1/1000	Fläche [m ²]	Δ Fläche [m ²]	Δ Fläche [%]	
1	OG	93,95	190,16	73,30	-20,65	-22,0%	Wohnraum durch Wandeinbau verkleinert
2	OG	33,58	67,96	53,67	20,09	59,8%	Südl. Raum hinzugefügt
3	EG	113,98	230,69	78,57	-35,41	-31,1%	Flächenangaben aus Bauantragsplan (plausibel)
4	EG	66,08	133,75	52,92	-13,16	-19,9%	Erhebliche Differenz im Werkstattbereich wegen Falscheintrag Keller in den Aufteilungsplänen
Zwischensumme		307,59	622,56	258,47	-49,12	-16,0%	Differenz zur TE
5	OG/DG	186,48	377,44	?	?	?	Keine Überprüfung möglich
Gesamt		494,07	1.000,00	?	?	?	

Es ergibt sich somit für die Sonder- und Teileigentumseinheiten Nr. 1, 2, 3 und 4 im EG und OG (ohne Berücksichtigung des DG) eine Minderfläche von 49,12 qm oder – 16% gegenüber der in der Teilungserklärung aufgeführten Fläche.

Die Geschosspläne wurden aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zeichnerisch nicht neu gefasst. In der Anlage ist der Aufteilungsplan, aus dem die Räume der Sonder- und Teileigentumseinheit erkennbar sind, lediglich skizzenhaft korrigiert dargestellt.

Aus den festgestellten Aufteilungsmängeln erwachsen für einen Kauf- oder Bietinteressenten für die Gewerbeeinheit Nr. 4 folgende, nicht abschließend aufgezählte Risiken:

- das ursprünglich beabsichtigte Sondereigentum könnte rechtlich wirksam nicht entstanden sein;
- langfristig sind Streitigkeiten über Nutzungsrechte, Instandhaltungskosten und Beschlussfassungen nicht auszuschließen;
- falsche Miteigentumsanteile können erhebliche Folgen z.B. bei Stimmrechten oder Kostenverteilungen haben;
- für die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung (und der Aufteilungspläne) an die tatsächlichen Verhältnisse ist ein einstimmiger Beschluss der WEG erforderlich;
- die Berichtigung und/oder Anpassung der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne wäre mit erheblichen Kosten verbunden;

4.3 Beschreibung von Grund und Boden

4.3.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Konstanz
Gemeinde	78476 Allensbach
Gemarkung	Allensbach
Straße/Hausnummer	Radolfzeller Straße 30
Flurstück Nr.	233

4.3.2 Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Allensbach am Bodensee. Das Gemeindegebiet von Allensbach liegt im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg auf dem so genannten „Bodanrück“ zwischen Überlinger See und Gnadensee, zweier Seitenarme des Bodensees. Allensbach liegt direkt am Gnadensee und wird nördlich umfahren von der Bundesstraße B 31. Die Bahnlinie von Singen/Radolfzell nach Konstanz verläuft parallel zur Uferlinie.



Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1.25000

4.3.3 Überregionale und regionale Anbindung

Allensbach liegt verkehrsgünstig mit Anbindung zu wichtigen Verkehrsachsen in Deutschland und in der Schweiz. Über die ab Allensbach in westlicher Richtung autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 33 ist der Anschluss beim Kreuz Hegau an die Autobahn A 81 nach Stuttgart bzw. Schaffhausen (Schweiz) sowie zur A 98 nach Stockach/ Lindau nach ca. 18 km zu erreichen. In südöstlicher Richtung führt die Bundesstraße B33 zur Grenz- und

Kreisstadt Konstanz (ca. 10 km). Ab der unmittelbar anschließenden Schweizer Stadt Kreuzlingen ist Zürich mit dem internationalen Verkehrsflughafen Kloten über die Autobahn A 7 nach ca. 45 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Airport Stuttgart ist ca. 1,5 Autostunden entfernt.

Allensbach verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Singen-Konstanz, der in engen Taktzeiten von einer Regionalbahn (Engen-Weinfelden) angefahren wird. Hier halten auch einige Regionalzüge der Deutschen Bahn. Die Ortsteile sind an das Busnetz im Landkreis Konstanz angebunden.



Quelle: Tom-Tom 2006 – 2011, liz. Geoport

4.3.4 Infrastruktureinrichtungen

Die Gemeinde Allensbach hat mit seinen Teilortgemeinden Hegne, Kaltbrunn und Langenrain insgesamt rd. 7.358 Einwohner (Stand 31.12.2023) und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeinde ist Gewerbestandort und Sitz einer Vielzahl von kleineren Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Der Fremdenverkehr ist darüber hinaus ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Gemeinde. Allensbach verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Läden und Discounter, Dienstleistungs-, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie über eine über die Landesgrenzen hinaus bekannte Rehabilitationsklinik. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, schwerpunktmäßig für den Wassersport, stehen den Bürgern und Besuchern zur Verfügung. In Allensbach gibt es eine Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten. Weiterführende Schulen (Real- und Gewerbeschulen, Gymnasien und Schulen in freier Trägerschaft sind in Radolfzell und Konstanz vorhanden.

4.3.5 Orts- und Wohnlage, Grundstücksqualität

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nördlich der parallel zum See und zur Eisenbahnlinie verlaufenden Radolfzeller Straße, die als Kreisstraße K 6170 Hauptdurchgangsstraße von Allensbach ist. Der Bodensee ist ca. 200 m (Luftlinie) jenseits der Bahnlinie in südlicher Richtung entfernt und liegt rd. 400 m westlich der Ortsmitte von Allensbach mit allen öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des Bahnhofes der Gemeinde. Die Nachbarbebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend ländlich geprägt. Eine Aussichtslage besteht nicht.



Quelle: OpenStreetMap

4.3.6 Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks

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

Das Grundstück wird von Süden über die Hauptdurchgangsstraße von Allensbach (K 6170) erschlossen (Hauszugang SE Nr. 3 und 4 sowie Kellerräume). Ein weiterer Zugang zum Grundstück und zum Gebäude erfolgt von Westen von der Holzgasse (Hauszugänge ETW Nr.1, 2 und 5).

4.3.7 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	Erdgas
Fernmeldeeinrichtungen	Anschluss an das Telekommunikationsnetz
Empfangsanlagen	Satellitenanlage

4.3.8 Bebauung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst.-Nr. 233 ist mit einem 2-geschossigen, gemischt genutzten, nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoß sowie einem rückwärtigen Anbau bebaut, das nach WEG aufgeteilt ist. In den baulichen Anlagen befinden

sich 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten. Die gewerbliche Nutzung (Gewerbeinheit im EG) beträgt gemäß der beurkundeten Miteigentumsanteile ca. 13%.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 4 ist gemäß Grundbuchbeschreibung als „Wohn- und Teileinheit“ aufgeführt. Der Mietvertrag bezieht sich auf einen „Schneiderbetrieb mit kleiner Wohnung“. Die Einheit besteht aus einem Laden-/Werkstattraum mit Publikumsverkehr, einem innenliegenden Lagerraum, einer Küche und einer Dusche mit WC. Der im Aufteilungsplan eingezeichnete Schlafrum ist nicht vorhanden. Hinweise auf eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung konnten nicht gesichert festgestellt werden. Das Sondereigentum wird nachfolgend entsprechend der angetroffenen gewerblichen Nutzung mit (im Bestand) Werkstatt/Laden, innenliegendem Lagerraum, Küche und Dusche/WC als „Gewerbeinheit Nr. 4“ bzw. GE Nr. 4 bezeichnet.

4.3.9 Zuschnitt und Topografie des Grundstücks

Der Zuschnitt des Grundstücks ist polygon mit einer Straßenfront entlang der Radolfzeller Straße von ca. 18 m und entlang der Holzgasse von ca. 20 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück hat ein geringes Gefälle zur Radolfzeller Straße.

4.3.10 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.

4.3.11 Beeinträchtigungen für das Grundstück

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht der Zulässigkeit nach § 5 BauNVO (Dorfgebiet; MD). Außergewöhnliche Beeinträchtigungen für ein Dorfgebiet sind nicht festzustellen. Der Durchgangsverkehr ist in diesem Sinne ebenfalls nicht als störend einzustufen.

4.3.12 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

4.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten

4.4.1 Flächennutzungsplan

gemischte Bauflächen (M)

4.4.2 Bebauungsplan

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

4.4.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen

Keine

4.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

4.5.1 Baugenehmigungsverfahren

Einbau einer Schnellreinigung im westl. Gebäudeteil	baurechtl. gen. 20.08.1969
Einbau einer Café-Weinstube	baurechtl. gen. 15.05.1973
Ungenehmigter Einbau einer Eigentankanlage	1970
Einrichtung eines Friseursalons	baurechtl. gen. 03.12.1985
Anbau einer Außentreppe	baurechtl. gen. 10.03.1997
Nutzungsänderung eines best. Ladengeschäfts in eine Wohnung (Friseursalon)	baurechtl. gen. 10.02.2005
Einbau Dachgauben (nicht ausgeführt)	baurechtl. gen. 09.09.2009
Einbau Dachgauben (ausgeführt)	baurechtl. gen. 21.02.2017
Nutzungsänderung in Ferienwohnung (SE Nr. 3 EG)	sanierungsrechtl. Einvernehmen am 26.07.2022 baurechtl. gen. 05.10.2022

4.5.2 Baulasten im Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 233 ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Allensbach vom 28.04.2025 baulastenfrei.

4.5.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

4.6 Abgabenrechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge nach § 41 KAG sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bezahlt bzw. fallen nicht an, weil es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische Straße handelt.

4.6.2 Anschlussbeiträge

Die Anschlussbeiträge nach § 29 KAG wurden nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bereits in den Jahren 1976 und 1985 vollständig bezahlt.

4.7 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamts Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, vom 28.04.2025 besteht eine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster „Neubewertung bei Nutzungsänderung“. Als Begründung wird angeführt:

„Das angefragte Grundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "Radolfzeller Straße 30" geführt. Als altlastenrelevante Nutzung ist eine Metallbearbeitung, eine Eigenverbrauchstankstelle und eine Chemische Reinigung dokumentiert. Im Jahr 2011 erfolgte auf der Fläche eine Orientierende Altlastenuntersuchung. Hierbei konnten nur untergeordnete Schadstoffgehalte festgestellt werden. Ein konkreter Altlastenverdacht hat sich insofern nicht bestätigt. Es besteht daher kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungen bzw. Sanierungsmaßnahmen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. Dies kann zu Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) führen.“

Eine Wertrelevanz durch die Auskunft besteht bei unveränderter Nutzung nicht. Das Risiko hinsichtlich einer Relevanz bei Veränderungen am Grundstück und seiner Nutzung ist allerdings hinreichend beschrieben und liegt bei Erwerber oder Ersterer des Grundstücks und seiner Sondereigentumseinheiten.

4.7.2 Wohnpreisbindung

Die Gewerbeinheit Nr. 4 unterliegt nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

4.7.3 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 Wertermittlungsstichtag 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 so weit 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

Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus (WGH) wurde im dörflichen Kontext wohl im Laufe des 19. Jahrhunderts errichtet. Hierauf verweisen die niedrigen Deckenhöhen im OG und die bauzeitliche Konstruktionsart im Kellerbereich. Nach verschiedenen gewerblichen Nutzungen und damit verbundenen Umbauten im Erdgeschoss erfolgte die bauliche Ausrichtung auf die am WST festgestellte Nutzung – Gewerberäume im östlichen Erdgeschoss sowie vier Wohnungen im EG, OG und DG ab dem Jahr 2009.

Der Hauptbaukörper ist lang gestreckt kubisch und traufständig zur Erschließungsstraße angelegt. Dieser Gebäudeteil hat ein steil geneigtes Satteldach. An der Nordostseite befinden sich ein 2-geschossiger, schmaler Anbau mit gegenläufigem Satteldach sowie ein Schopf in Holzkonstruktion. Auf der Straßenseite des Daches befinden sich zwei Schleppegauben und eine etwas breitere Zwerchgaube sowie auf der Gebäuderückseite drei weitere Schleppegauben. Die Lochfassade der Südseite ist in der EG-Zone hinsichtlich Größe und Gestalt der Öffnungen uneinheitlich, im OG ist die Befensterung einheitlicher.

5.1.2 Bauweise / Größe

Das WGH ist in Mischbauweise mit Holzbalkendecken über den Wohngeschossen und Holz-Pfettendach (DN ca. 50°) errichtet. Die erneuerten Kunststofffenster sind überwiegend mit Rollläden, und lediglich an der Südseite sechs Fenster mit älteren Holz-Lamellenklappläden ausgestattet.

Der Hauptbaukörper des WGH misst ca. 22 x 8 m. Die Traufkante liegt ca. 4,5 m über dem Geländeanschluss an der Straßenseite. Der Anbau an der Nordostseite hat eine Grundfläche von ca. 4 x 9 m zzgl. dem östlichen Schopfanbau (Grenzbebauung zu Flst.-Nr. 232).

5.1.3 Geschosszahl, Erschließung und gemeinschaftlich genutzte Räume

Das WGH hat ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Die gewerbliche Einheit (Schneiderwerkstatt) Nr. 4 hat einen separaten Eingang und ein Schau fenster auf der Straßenseite. Von dieser Seite sind die Wohnung Nr. 3 (seit 2022 als Ferienwohnung ausgewiesen) und gemeinschaftlich genutzte Kellerräume über einen ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Gang zugänglich. Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Kellerräume unter der Eingangsterrasse existieren nicht. Dieser Bereich mit einer lichten Höhe von ca. 1,40 m (geschätzt) wird gemeinschaftlich von außen als Abstellbereich genutzt.

Die Erschließung der oberen Geschosse erfolgt über die Eingangsterrasse mit Treppe an der Nordseite des Hauptbaukörpers. Die Wohnung Nr. 1, 3 und Nr. 5 haben an dieser Seite jeweils einen separaten Eingang. Die Wohnung Nr. 2 im OG hat einen eigenen Treppenaufgang am Nordgiebel des Anbaus mit Zugang über die dem Flst.-Nr. 234 zugewandte Hoffläche. Die einzige Innentreppe befindet sich in der Wohnung Nr. 5, die als Maisonettewohnung den westlichen Teil des OG und das gesamte DG umfasst.

5.1.4 Energetische Gebäudequalität

Zum Zeitpunkt der Errichtung des WGH 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 im Hauptbaukörper über eine grundsätzlich energetisch günstige, kompakte Bauform. Der Anbau an der Nordostseite hat ein ungünstigeres Verhältnis zwischen Volumen und Fassadenfläche und ist weitestgehend verschattet. Im Gebäudemix besteht eine energetische eher ungünstige Form.

Beheizung Das Gebäude wird mit Gas beheizt; die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energiearten sind nicht vorhanden.

Energ. Grundausstattung Unterschiedliche Außenwandstärken und -Materialien (Mauerwerk, Fachwerk). Als Dachdämmung wird eine Zwischensparrendämmung neueren Datums angenommen (nach 2016).

Energ. Verbesserungen Überwiegend erneuerte Kunststoff-Isolierglasfenster und Kunststoff-Eingangstüren, in der Einheit Nr. 4 Holzblockelement mit Isolierverglasung, Holzfenster. An den Fassaden wurden gemäß dem äußeren Augenschein bislang keine energetischen Verbesserungen vorgenommen.

Fazit Zum Primärenergieverbrauch und zu anderen Energiekennzahlen kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Nach den vorgenannten Feststellungen ist insgesamt eher ungünstigen Werten zu rechnen. Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird gemäß dem Kenntnisstand des SV und vorbehaltlich der Einschätzung eines für die Erstellung eines Energieausweises zuständigen Energiesachverständigen am WST mittelfristig erforderlich sein.

5.1.5 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Erdgeschoss

GE Nr. 4 Gewerbeinheit (Schneiderwerkstatt)

Verkaufsraum / Werkstatt mit Außenzugang von der Straßenseite

Flur

Lager (innenliegend)

Küche (Fenster zur Hofseite nach Westen)

Bad mit Dusche und WC (innenliegend, Ventilatorlüftung)

Die Raumhöhen betragen im Werkstatttraum ca. 2,60 m und in den übrigen Räumen zwischen 2,30 und 2,50 m. Die GE Nr. 4 konnte wegen Möblierung, Lagergegenständen und Materialien in Teilbereichen nur eingeschränkt eingesehen werden.

Die Fläche des beschränkten, gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechtes (zusammen mit der ETW Nr. 2; s. Ziff. 4.2.1) ist von der GE Nr. 4 nicht direkt zugänglich.

ETW Nr. 3 Ferienwohnung

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Kellerräume

Heizung, Hausanschlüsse

Fahrräder, weitere Abstellmöglichkeiten

Obergeschoss

ETW Nr. 1 Dreizimmerwohnung

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 3/23

ETW Nr. 2 Zweizimmerwohnung

Beschreibung im Verfahren AG KN 30 K 4/23

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit DG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

Dachgeschoss

ETW Nr. 5 Maisonettewohnung mit OG

Keine Innenbesichtigung, nicht bewertungsgegenständlich

5.2 Bautechnische Beschreibung

5.2.1 Baukonstruktion / Gemeinschaftseigentum³

Statische Konstruktion		Mischbauweise
Fundamente		Nicht festgestellt
Bodenplatte		Beton
Kelleraußenwände		Mauerwerk
Decken		Holzbalkendecken
Terrasse	Eingangszone ETW Nr.1 und 5	Beton mit Zugangstreppe, Fliesenbelag, schmiedeeisernes Geländer
Außenwände ab EG		Mauerwerk, Fachwerk
Innentreppen	Nur SE Nr. 5	Nicht festgestellt
Außentreppen	SE Nr. 2	Holz, gestemmt, offen
Außenbekleidung		Putz
Innenwände		Mauerwerk
Fenster/Verglasung	SE Nr. 4 ETW Nr.1, 2 und 4	Holz, Isolierverglasung Kunststoff, Isolierverglasung (1996 in ETW Nr.1), teilweise mit Scheibensprossen
Außentüren	ETW Nr.1 und 2	Kunststoffelement, Lichtausschnitt
	SE Nr. 4	Holzblockelement, Seitenteil verglast, verglastes Türblatt, Oberlicht
Sonnen-/Sichtschutz	Gemeinschaftlich	Hauszugang Straßenseite: Kunststoffelement, Lichtausschnitt
		Rollläden Holz-Lamellen-Klappläden
Dach	ETW Nr.1 Nord ETW Nr.1 und 4 Straßenseite	Satteldach, Holzpfettendachstuhl
Dachhaut		Tonziegel
Dachentwässerung		Kupfer

³ Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag.

5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung	Gas-Brennwert- Zentralheizung (2023)
Wärmeübertragung	Konvektoren
Elektroinstallation	teilmodernisiert (ca. 2009)
Wasserleitungen	Nicht festgestellt
Warmwasser	über Zentralheizung
Abwasserleitungen	PE
Solartechnische Anlagen	Keine festgestellt

5.2.3 Innenausstattung / GE Nr. 4

Zimmertüren	Holzelementtüren / folienbeschichtet, Umfassungszargen
Bodenbeläge	Fliesen
Wandbekleidung	Buckel- und Glattputz bzw. Raufasertapete
Deckenbekleidung	Putz bzw. Raufasertapete, teilw. Holzbalkendecke
Sanitärausstattung (Ausstattung ca. 1990er Jahre)	Dusche/WC WC wandhängender UP-Spülkasten, Waschbecken Dusche mit Duschkabine

5.2.4 Ausstattungsstandard

Für die nachfolgende Wertermittlung wird für das WGH von folgender Einordnung des Ausstattungsstandards ausgegangen (ohne Berücksichtigung der nicht besichtigten und nicht bewertungsgegenständlichen SE Nr. 3 und 5):

1. Überwiegend Ausstattungsstand 1990er bis 200er Jahre unter Verwendung alter Baustoffe, gebrauchtsentsprechender Abnutzungsgrad, keine durchgreifende Modernisierung. Bauausführung weitestgehend fachmännisch mit mittlerer Materialqualität⁴;
2. Für die Bauzeit werden mittlere energetische Eigenschaften unterstellt.
3. Für die Wertermittlung werden zunächst die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt. In Teilbereichen der GE Nr. 4 besteht Renovierungsbedarf, der bei den BoG berücksichtigt wird.

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

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 WGH ca. 694 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 einschl. Terrasse und Treppe.

BF WGH ca. 256 qm

5.3.3 Wertrelevante Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse. Gem. § 6 Abs. 6 BRW-RL ist die WGF eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses anzusetzen, wenn wie hier keine anderen Erkenntnisse vorliegen.

WGF WGH ca. 636 qm

5.3.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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 WGH 0,53

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der Geschossfläche (hier: nicht festgesetzt).

WGFZ WGH 1,32

5.3.5 Gewerbe- bzw. Mietfläche

Die Mietfläche im gewerblichen Bereich entspricht der exklusiv nutzbaren Gewerbefläche ohne technische Funktionsräume, jedoch einschl. Büro- und Sozialräume. Die Nutzfläche wird i.d.R. auf der Grundlage der DIN 277, ggfs. unter Zonierung nach G.i.f., ermittelt. Maßgrundlage ist das Kontrollmaß des SV vom 15.05.2024 (Berechnung s. Anlage), das die Mietfläche ergibt. Sonstige Flächen sind nicht zu berücksichtigen.

In Ziff. 4.2.5 wurden verschiedene Mängel und Unstimmigkeiten in der Teilungserklärung, in den Aufteilungsplänen und in den dazugehörigen Berechnungen festgestellt. Dabei wurde auf die nichtzutreffende Darstellung der GE Nr. 4 im Aufteilungsplan hingewiesen. Dementsprechend hat die GE Nr. 4 keinen Kellerraum, das Bad im nördlichen Bereich ist kleiner,

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

5.5 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!).

Gewerbeinheit Nr. 4

Kein Zubehör festgestellt

Gemeinschaftseigentum

Satellitenanlage Der Zeitwert der gemeinschaftlichen Satellitenanlage geht im Rundungsbereich der Verkehrswerte auf und wird hier nicht ausgewiesen.

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.

Baumängel⁶ und Bauschäden⁷ 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

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich nach mehreren Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre sowie Ausbaumaßnahmen im OG und DG im Zeitraum 2010 bis 2017 in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt nutzbaren Gesamtzustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt. Wesentlicher Instandhaltungsrückstand, Baumängel oder Bauschäden sowie Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge am Gemeinschaftseigentum konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruchswahrnehmung bestanden ebenfalls nicht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung stehen keine zukünftigen größeren Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen an. Aktuelle Beschlüsse hierzu lagen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages ebenso nicht vor.

⁶ 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.

⁷ 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 Zustand der Gewerbeinheit Nr. 4 / OG

Der Zustand der Räumlichkeiten konnte beim Ortstermin wegen Unzugänglichkeit und erheblich eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit durch gelagerte Materialien, Möblierung etc. nicht abschließend festgestellt werden. Es besteht eine intensive Geruchsbelastung durch Tierhaltung und andere Einflüsse. Die frei zugänglichen Bereiche (Flur, Küche, Duschbad) lassen auf einen nicht unerheblichen Renovierungsbedarf schließen. Substanzielle Schäden waren in diesen Bereichen nicht erkennbar.

5.6.3 Schadstoffbelastungen allgemein

Eine Untersuchung, ob schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Da das Gebäude seit Mitte der 1990er Jahren teilmodernisiert wurde, wird im Gutachten der insgesamt belastungsfreie Zustand ungesichert unterstellt. Sofern sich jedoch 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 rechnen⁸.

5.6.4 Asbest

Aufgrund des Baujahrs ist der Einsatz von Asbest in verschiedenen Bauteilen möglich. Eine Untersuchung, ob Asbest verwendet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Im Gutachten wird von einem insgesamt belastungsfreien Zustand ausgegangen. Sofern sich Verdachtsmomente bezüglich asbesthaltiger Baustoffe ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur/ Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen/ Baustoffen zu rechnen⁹.

Weichgebundener Asbest kann in Abwasser- und Lüftungsleitungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in 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.

⁸ Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

⁹ Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert¹⁰ 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 ist der Verkehrswert nach § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht zu bestimmen. 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 Zutreffendes Wertermittlungsverfahren

6.1.1 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).

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Gewerbeinheit in einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohn- und einer Gewerbeinheit.

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.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht stellt hinsichtlich des Gebäudetypus und seiner Historie einen Sonderfall dar. Die Sondereigentumseinheiten sind entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung individuell und weichen vom Charakter eines Geschosswohnungsbaus deutlich ab. Die Raumhöhen sind bei dem Bewertungsobjekt im OG äußerst niedrig, die entsprechenden Räume der Wohnungen im OG erfüllen insofern nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO. Zudem ist die WEG-Aufteilung mangelhaft. Es ist fraglich, ob die ausgewiesenen Miteigentumsan-

¹⁰ BauGB § 194

teile der Wirklichkeit entsprechen, eine Vergleichbarkeit ist auch in diesem Punkt nicht gegeben. Die Selektion nach derart individuellen Eigenschaften lässt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht zu.

Abschließend kommt daher das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 2 zur Anwendung. Im Ertragswertverfahren¹¹ werden die Überlegungen eines Marktteilnehmers simuliert, für den die Rendite seines eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht. Der Sachwert wird für das nicht standardisierte Objekt als nicht zielführend eingeschätzt und aus diesem Grund nicht weiter betrachtet.

6.1.3 Marktanpassung, BoG

Aus dem 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.

6.1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung der GE Nr. 4

Die Gewerbeeinheit Nr. 4 wurde gegenüber den Aufteilungsplänen abweichend ausgeführt, sodass die vorhandene gewerbliche Nutzfläche gemäß Kontrollaufmaß nur rd. 53 qm beträgt, der im Aufteilungsplan eingezeichnete Kellerraum und der Schlafräum nicht vorhanden und der Werkstattraum/Laden sowie das Duschbad deutlich kleiner ausgeführt sind.

Gemäß Grundbucheintrag, Mietvertrag, Gewerbeauskunft und Meldebescheinigung ist eine gemischte Nutzung der Räume vorgesehen. Gemäß dem Augenschein herrscht die gewerbliche Nutzung bei Weitem vor, die Grundlage für die nachfolgende Bewertung ist. Ein Stellplatz ist der Einheit nicht zugeordnet. Im Gutachten wird von einer stillschweigenden Gebrauchsregelung ausgegangen (z.B. Nutzung eines der drei der ETW Nr. 1 zugeordneten SNR-Stellplätze ohne Rechtsanspruch).

Das Risiko, das aus der unzutreffenden Aufteilung nach WEG für einen Kauf- oder Bietinteressenten besteht, ist ebenso wie die Aufwendungen für die Instandsetzung/Renovierung im Rahmen der Marktanpassung bzw. bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG) zu berücksichtigen.

¹¹ Mittelbares Vergleichswertverfahren

6.1.5 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses

Auf Anfrage teilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Allensbach mit:

„Der Gutachterausschuss Allensbach ermittelt aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren. Wenn von uns Gutachten erstellt werden, orientieren wir uns je nach Lage und Einzelfall an den Werten der Stadt Konstanz und Stadt Radolfzell mit entsprechenden sachgerechten gutachterlichen Ab- oder Zuschlägen für Allensbach bzw. für das individuelle Grundstück.“

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich damit auf dem Modell der Gutachterausschüsse der Stadt Konstanz und Bodensee-West (Stadt Radolfzell). Im Wesentlichen ist die Grundlage hierfür die ImmoWertV'21. Die Modellbeschreibung ist im GMB der Stadt Konstanz 2024, Details für die Stadt Radolfzell bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abrufbar.

6.2 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände

6.2.1 Tatsächliches Baujahr

Das Baujahr des Bewertungsobjektes wird auf den Anfang bis Mitte des 19.Jh. geschätzt. Mithin ist von einem Alter am Wertermittlungsstichtag von 150 bis 200 Jahren auszugehen.

Ein solches Alter ist für die finanzmathematischen Überlegungen im Rahmen der Wertermittlung irrelevant. Um das angegebene Alter technisch und wirtschaftlich überhaupt erreicht haben zu können, ist die durch verschiedene Zeugnisse belegte ständige und ausreichende Instandhaltung sowie punktuelle Modernisierung zu betrachten. Insofern muss zunächst ein so genanntes „fiktives“ Baujahr bestimmt werden.

6.2.2 Fiktives Baujahr

Ausgehend von wert- und funktionserhaltenden Maßnahmen während der ersten 100 Jahre der Existenz der baulichen Anlagen ist anzunehmen, dass das Gebäude in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg eine zeitgemäße und durchaus zukunftsweisende Nutzung ermöglichte. Aufgrund mehrerer Umbauten und Umnutzungen der 1970er bis 1990er Jahre wird als Ausgangsdatum für die Ableitung eines bewertungsrelevanten Baujahres der Zeitraum zwischen den Jahren 1950 bis 1970 und innerhalb dieses Zeitraums modellhaft das mittlere Jahr 1960 gewählt.

6.2.3 Gesamtnutzungsdauer

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 statistischen 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):

--

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) ¹² geht von folgenden Spannen für die GND aus:

--

6.2.3.1 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 Jahrzehnten renoviert und teilmodernisiert. Zur Überprüfung, inwieweit sich bisherige Modernisierungen ggfs. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken, wird das in Anlage 2 zur 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. Die Vergabe der PunktezahI bezieht sich auf das fiktive Baujahr 1960. Vorliegend wird folgende PunktezahI für die erfolgten Maßnahmen unter Einschätzung ihrer Relevanz vergeben:

¹² „Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze“ des „Fachreferates Sachverständige“ im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

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

Die ermittelte Punktzahl ergibt gemäß der nachstehenden Tabelle 2 einen „mittleren Modernisierungsgrad“.

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 6 Modernisierungspunkten wird das relative Alter in Tabelle 3 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 21 mit mindestens 20% angegeben, ab dem sich eine Modernisierung verjüngend auswirkt:



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, bezogen auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages 2024, beträgt mithin

$$64 \text{ Jahre} : 80 \text{ Jahre} = 80,0\%$$

und liegt damit weit über dem Mindestwert von 20%. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist daher nach der in der Anlage 2 zur ImmoWertV'21 angegebenen Formel zu ermitteln. Die RND beträgt am WST 28.05.2024 nach der Formel

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

35 Jahre. Hieraus ergibt sich ein bewertungsrelevantes (bereinigtes) Baujahr 1979. Der Wertermittlung werden abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

- | | | |
|---|--------------------|------------|
| • Baujahr | bewertungsrelevant | 1979 |
| • Gesamtnutzungsdauer | modellgerecht | 80 Jahre |
| • Wertermittlungsstichtag | | 15.05.2024 |
| • Alter des Gebäudes am WST (fiktiv) | bewertungsrelevant | 45 Jahre |
| • wirtschaftl. Restnutzungsdauer (s.o.) | bewertungsrelevant | 35 Jahre |

6.2.4 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 Baulastenebuch

Das Grundstück ist baulastenefrei.

6.2.5 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 keine wertrelevante Bedingungen abzuleiten sind (Heizungsanlage, Dämmung von Rohrleitungen und der obersten Geschossdecke).

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 wurde bislang nicht vorgelegt. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

6.2.6 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Für die GE Nr. 4 ergibt sich aus der Sanierungssatzung keine Relevanz.

6.2.7 Zeitwert der besonderen Betriebseinrichtungen bzw. Ausführungen

keine vorhanden

6.2.8 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: Außenanlagen) befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Dem Sondereigentum Nr. 4 ist das beschränkte, gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der Hoffläche nördlich des Gebäudes zugeordnet. Ein ggfs. vorhandener Nutzungsvorteil wird im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Die Außenanlagen fließen im Ertragswertverfahren unmittelbar in die Wertansätze ein. Sonstige baulichen Anlagen sind in dem verwendeten Ertragswertverfahren nicht verkehrswertrelevant.

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

6.3 Bodenwert

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV'21 zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV'21 können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

6.3.1 Bodenrichtwertkarte

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

In der aktuellen Bodenrichtwertliste („Hilfstabelle“) zum 01.01.2022 der Gemeinde Allensbach¹³ sind für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Angaben aufgeführt:

- Bodenrichtwertnummer 66501004 – Übrige Wohnbauflächen Allensbach
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Zone 1
- Bodenrichtwert 2023: 850,00 €/qm (ebf = erschließungsbeitragsfrei)



Quelle: BORIS BW zum 01.01.2023

¹³ Neuere Bodenrichtwerte liegen zum WST 15.05.2024 noch nicht vor. In BORIS-BW sind die Richtwerte ebenfalls zum 01.01.2023 ausgewiesen (Grundsteuer B, online-Abruf).

6.3.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

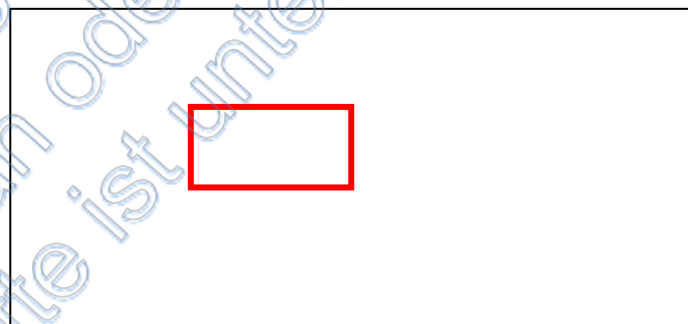
Der Bodenrichtwert ist noch wie folgt zu überprüfen und ggfs. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen:

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

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

Ausnutzung Nutzungskennzahlen sind in der Bodenrichtwertliste nicht ausgewiesen. Das Gebiet, in der das Grundstück liegt, ist im FNP als Mischgebiet (MD) eingetragen. Gemäß BauNVO¹⁴ beträgt die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Das Bewertungsgrundstück hat eine WGFZ von 1,32. Die durchschnittliche WGFZ in der Bodenrichtwertzone wird ungesichert auf rd. 1,0 geschätzt. Anpassungsfaktoren für die WGFZ werden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach allerdings nicht ausgewertet.

Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Konstanz werden folgende Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die der Tabelle aus der WertR2006 entlehnt sind und hilfsweise zur Anpassung an die Ausnutzung herangezogen werden:



Aus der Tabelle ergibt sich auf Grundlage der geschätzten durchschnittlichen WGFZ in dem Gebiet (Faktor = 1,0) und einem Faktor für die WGFZ von rd. 1,30 folgender Faktor:

$$F_{\text{WGFZ}} = 114 : 100 = 1,14$$

oder mithin ein Zuschlag von 14% auf den Bodenrichtwert.

Zuschnitt Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks erscheint durchschnittlich.

Erschließung Erschließungskosten sind ausgeglichen und stehen nicht an.

¹⁴ Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert am 03.07.2023, neueste Fassung

Indexierung

Der Bodenrichtwert bezieht sich am Stichtag 01.01.2022 auf den Auswertungszeitraum 2020/2021. Marktbekannt ist eine Steigerung der Lebenshaltungskosten in den ca. 3-4 Jahren seit Auswertungszeitraum, die durch den Verbraucherpreisindex VPI dargestellt und für eine Indexierung üblicherweise herangezogen werden kann. Es ergäbe sich rein rechenmechanisch eine Steigerung von zusätzlichen 14%, die allerdings im Kontext zu der Veränderung vergleichbarer Richtwertzonen in anderen Städten und Gemeinden zu einem späteren Stichtag als marktfremd eingeschätzt wird. Insofern wird auf eine zusätzliche zeitliche Anpassung verzichtet.

Insgesamt ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,14. Der angepasste Bodenwert beträgt dann

$$850,00 \text{ €/qm} \times 1,14 = 969,00 \text{ €/qm}$$

WGFZ-angepasster Bodenwert Flst.-Nr. 233, gerundet 970,00 €/qm

6.3.3 Ermittlung des Bodenwertes / GE Nr. 4

Flst.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
233	Bauland	480 qm x	970,00 €/qm =	465.600,00 €
davon	133,75 /	1.000 MEA	=	62.274,00 €
gerundeter Bodenwert		SE Nr. 4 / EG		62.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6.4 Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV

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 Vertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gesetzlich geregelt und wird durch Hinweise in der Ertragswertrichtlinie EW-RL ergänzt.

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 (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinster Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV); 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 § 17 Abs. 2: „marktüblich erzielbare Erträge“).

6.4.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

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

6.4.2 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 Nachbargemeinden¹⁵ und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

¹⁵ In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

6.4.2.1 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für Wohnflächen

Bestandsmiete

Gemäß Wohn-/Gewerbemietvertrag vom 26.(?)04.2019 ist eine Netto-Kaltmiete von 800,00 €/Monat geschuldet. Index- oder Staffelmieten sowie sonstige Optionen sind nicht vereinbart, und zwischenzeitliche Mieterhöhungen oder -nachsüsse sind nicht bekannt. Zur Mietfläche liegen zwei unterschiedliche Quellen sowie das Aufmaß des SV vor, die zu unterschiedlichen Quadratmetermieten mit den entsprechenden Abweichungen in Bezug auf die MV-Miete führen:

• Teilungserklärung	66,08 qm	12,10 €/qm	+5,9%
• Angabe im Mietvertrag	70 qm	11,43 €/qm	0,0%
• Aufmaß des SV	52,92 qm	15,12 €/qm	+32,3%

Ortsübliche Vergleichsmiete

In Konstanz und den Gemeinden Reichenau und Allensbach besteht nur ein Wohn-Mietpreisspiegel. Mieten für Gewerbeflächen (Produktions-, Werkstatt-, Büro- und Praxisflächen etc.) werden nicht ausgewertet.

Von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse der Gemeinde Allensbach und der Stadt Konstanz konnten nur unzureichende Angaben zu gewerblichen Mieten gemacht werden. Nachfragen bei Maklern und weiteren Experten, auch im Rahmen anderer Gutachteraufträge, zeigen, dass für reine Verkaufs- oder Produktionsflächen (Kleinhandwerksbetriebe) in ähnlichen 2a- oder 2b-Lagen in Konstanz Netto-Kaltmieten zwischen 10,00 bis 15,00 €/qm als ortsüblich angesehen werden können. Gemäß einer Auskunft der IHK Konstanz liegt die erzielbare Miete bei einem ähnlichen Bewertungsobjekt aus dem Jahr 2022 (kleine Laden- bzw. Werkstattfläche, eigener Eingang, Nebenräume im Verbund, einfache bis mittlere Ausstattung) bei max. 12,00 €/qm. Zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 kann von keiner signifikanten Steigerung ausgegangen werden.

Im gewerblichen Mietpreisspiegel der IHK Bodensee-Oberschwaben 2022¹⁶ werden Mieten von Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen der Oberzentren wie folgt ausgewiesen, mit dem Hinweis, dass sich die Mieten in den zwei Jahren vor Erscheinen des Mietspiegels wegen der Pandemie unterschiedlich entwickelt hätten:

• Friedrichshafen	15,00 bis 22,00 €/qm
• Ravensburg	20,00 bis 35,00 €/qm
• Weingarten	9,00 bis 15,00 €/qm

Angaben zu 2a- und 2b-Lagen liegen nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Mietwerte in der Stadt Ravensburg ein ähnliches Niveau wie in Konstanz aufweisen und die Mietwerte in den 2a- und 2b-Lagen bei rd. 50% der ausgewiesenen Mietwerte zu suchen sein werden (10,00 bis 17,50 €/qm). Für die Gemeinde Allensbach ist von einem generell niedrigeren Mietpreinsniveau als in Konstanz auszugehen. Für kleine Mieteinheiten in Allensbach wird eine Spanne zwischen 8,00 und 15,00 €/qm als marktüblich eingeschätzt.

¹⁶ . Der gewerbliche Mietpreisspiegel des IVD 2024 ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend, weil dort lediglich Mieten für die reine Verkaufsfläche ab 60 qm ausgewiesen werden.

Im Ertragswertverfahren sind gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV'21 marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. An dieser Stelle kann davon ausgegangen werden, dass ein Mietansatz von 11,43 €/qm, bezogen auf die Mietflächenangabe von 70 qm im Mietvertrag, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages im Mai 2019 als marktüblich erkannt wurde. Bezogen auf die tatsächlich ermittelte Mietfläche weicht die erzielte Miete jedoch um rd. 32% nach oben ab. Bei Wohnungsmieten wird eine Abweichung von i.d.R. ±20% als marktüblich anerkannt. Bei gewerblichen Objekten ist von einer deutlich größeren Spanne auszugehen. In den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV'21 heißt es zu § 31, Abs. 1 unter a):

„Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge (...) zugrunde zu legen. Hierzu ist von den tatsächlichen Erträgen auszugehen, wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegen; andernfalls gilt Buchstabe c.“¹⁷

Vorliegend wird der Gesetzestext mit seiner Erläuterung dahingehend interpretiert, dass die tatsächlich erzielte Miete noch innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegt. Die Wertermittlung erfolgt damit abschließend auf der Grundlage der mittels der im Mietvertrag vereinbarten Netto-Kaltmiete von 800,00 €/Mon. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete GE Nr. 4 800,00 €/Mon

6.4.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21¹⁸.

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).

6.4.3.1 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Verwaltungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21, Satz 2. Danach sind die Verwaltungskosten mit 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung anzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Dieser beträgt 100 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. Im Jahr 2024 sind dies 13,80 €/qm.

Verwaltungskosten 3% des Rohertrages p.a.

Instandhaltungskosten 13,80 €/qm

¹⁷ „Liegen besondere Ertragsverhältnisse (...) vor, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln; die entsprechende Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (...).“

¹⁸ 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

6.4.3.2 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 gewerblich oder gemischt genutzte Objekte ein Ansatz von 4% des Rohertrages angegeben.

Mietausfallwagnis**4% des Rohertrages p.a.****6.4.3.3 Betriebskosten**

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden.

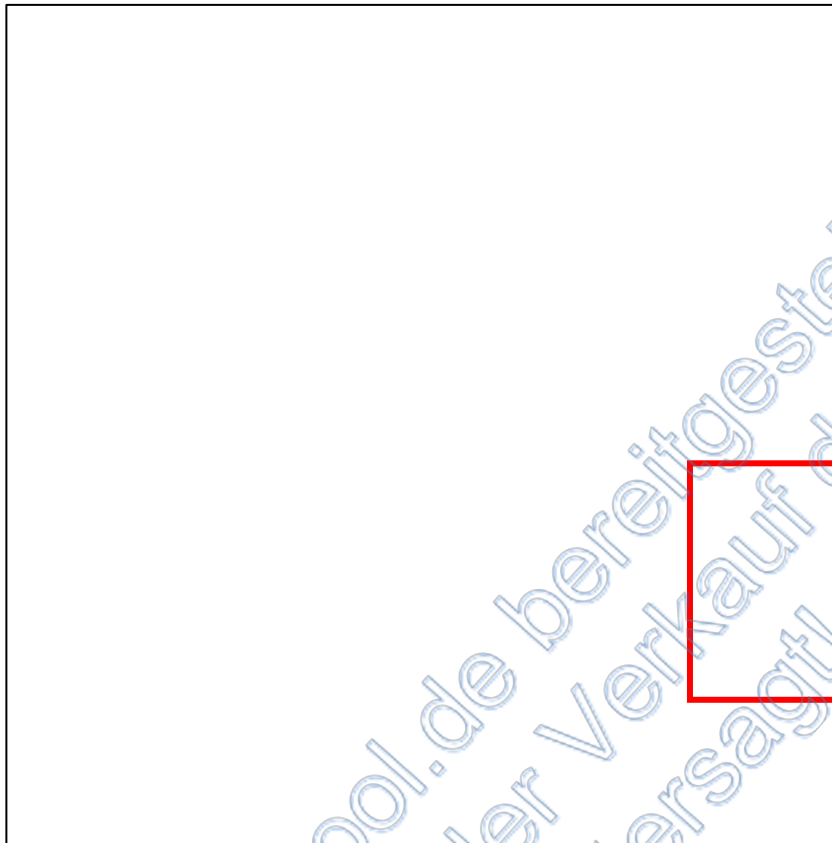
Ein Ansatz von Betriebskosten erfolgt daher nicht.

6.4.4 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. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Allensbach wertet allerdings keine Liegenschaftszinssätze aus.

In der Literatur (z.B. Kleiber u.a.) werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze zwischen 3 und 5% angegeben. Aufgrund der im Allgemeinen weit zurück liegenden Ableitungen kann bei diesen Spannen die aktuelle Marktentwicklung allerdings nicht berücksichtigt sein. Dies bestätigen Ableitungen von Gutachterausschüssen in der Region. So weist z.B. der Grundstücksmarktbericht der Stadt Friedrichshafen 2024 LZ für „Gebrauchtwohnungen, GND = 80 Jahre) in einer Spanne von ca. 0,71 bis 5,18% aus (arithmetisches Mittel 2,95%, gewichtetes Mittel als Regressionskurve ca. 2,27%).

Im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Konstanz wurden folgende Liegenschaftszinssätze für das Vertragsjahr 2023 beschlossen:



Als Punktwert wird ein LZ von 3,0% ausgewiesen. Der Wohnungs- und Gewerbemarkt in der Gemeinde Allensbach ist mit der hochpreisigen Stadt Konstanz allerdings kaum vergleichbar. Eher vergleichbar ist das Marktgeschehen mit der Stadt Radolfzell, deren Gutachterausschuss folgende LZ ausweist (Ausschnitt):



Der zutreffende Liegenschaftszinssatz für ETW in Allensbach ist nach Einschätzung des SV in einer Spannweite von zwischen 3,0 und 4,0% zu suchen. Diese Spanne bildet nach Einschätzung des SV auch das Risiko ab, dass im Falle einer Neuvermietung nur eine niedrigere Miete erzielbar sein könnte. Für das Bewertungsobjekt in der Gemeinde Allensbach wird hinsichtlich des wirtschaftlichen Risikos, des Alters der baulichen Anlagen und der allgemeinen Marktlage ein LZ von 3,5% gewählt.

Liegenschaftszinssatz

3,5 %

6.4.5 Ermittlung des Ertragswertes

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)				
SE 4	800,00 €/qm	x	12 Mon =	9.600,00 €
Jahres-Rohertrag gesamt				9.600,00 €
Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)				
Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten (werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)				
Verwaltungskosten	SE_4	3,0% aus	9.600,00 € =	288,00 €
Instandhaltungskosten	SE_4	13,80 €/qm a x	53 qm =	731,40 €
Mietausfallwagnis		4% des RHE/a	=	384,00 €
Bewirtschaftungskosten (entspricht 15% des RHE)				1.403,40 €
Jahres-Reinertrag gesamt				8.196,60 €
./. Bodenwertverzinsung	62.000,00 €	x	3,50% =	-2.170,00 €
Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage				6.026,60 €
Berechnung des Ertragswertes				
Baujahr			1979	fiktiv
Wertermittlungsstichtag		15. Mai	2024	
Lebensalter			45 Jahre	
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer		fiktiv	80 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		fiktiv	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			3,50%	
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)			20,001	
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)				120.535,98 €
Bodenwert	SE Nr. 4		=	62.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				182.535,98 €

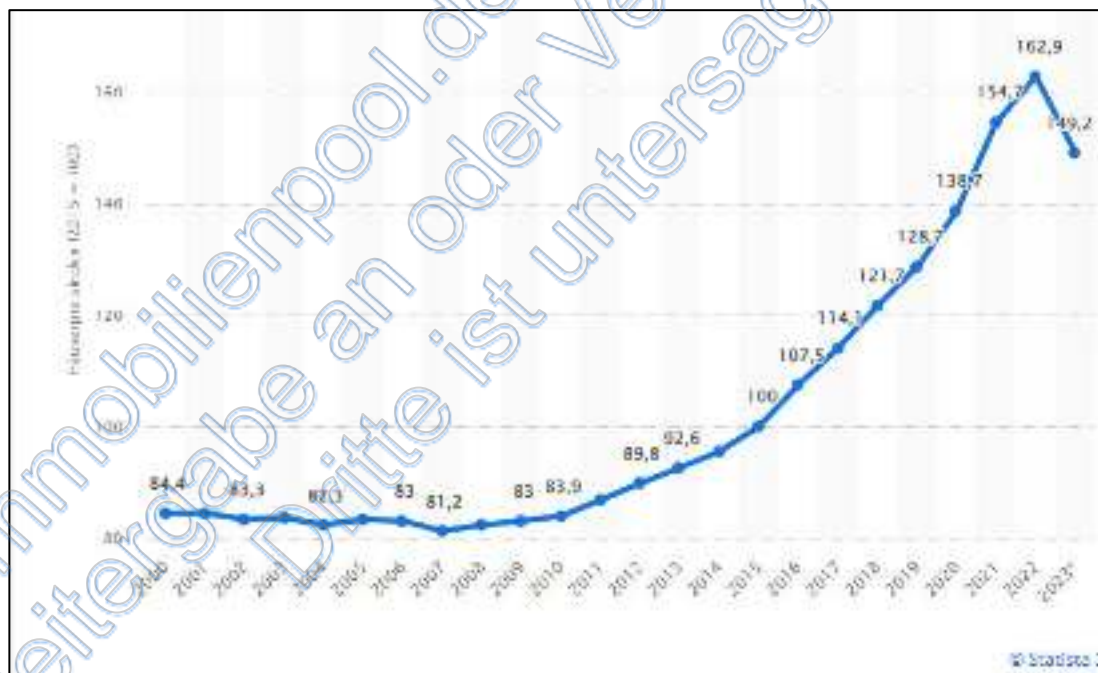
7 MARKTANPASSUNG UND BOG

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 15.05.2024

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes¹⁹ ist der Häuserpreisindex für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,7% gesunken.



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

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 ab und beträgt im Mai 2024 voraussichtlich rd. 2,4%. Auch die Bauzinsen sind – zeitverzögert – leicht gesunken. Am 1. April 2024 liegt der Fremdkapitalzins für private Baufinanzierungen bei zehnjähriger Zinsbindung und üblichen Konditionen bei i.M. ca. 3,35%. Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbraucher-vertrauen sinkt angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Die Immobilienpreise sinken nach allgemeiner Marktbeobachtungen.

¹⁹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

Das Wohnungsangebot ist im Landkreis Konstanz und insbesondere in den Bodanrückgemeinden nach wie vor angespannt. Insofern besteht hier eine überdurchschnittliche Nachfrage, die die Immobilienpreise leicht steigen lässt. Für den gewerblichen Bereich wird eher von einer Stagnation ausgegangen.

7.1.2 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung berücksichtigt. Besondere untypische Merkmale oder Umstände für eine darüber hinausgehende 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 / GE Nr. 4

182.535,98 €

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 Werteeinflüsse aus der Beseitigung von vorhandenem Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Fertigstellungsbedarf Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiken, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

Wertrelevanter Instandhaltungsrückstand, Bauschäden oder Fertigstellungsbedarf waren nach dem äußeren Augenschein nicht feststellbar.

7.2.1 Renovierungsbedarf

Nach Einschätzung des SV bei der Ortsbesichtigung steht einiger Renovierungsbedarf an. Hierzu stehen z.B. folgende bauliche Maßnahmen an:

- Erneuerung des Wandanstrichs einschl. Beseitigung lokalen Schimmelbefalls;
- Behebung von Fliesenschäden/Verschmutzungen an den Bodenfliesen vor dem Bad;
- Geruchsneutralisierung.

Nach Einzelaufstellung gemäß Literaturangaben, z.B. [13], [21] (s. Anlage) ergibt sich für die GE Nr. 4 ein Betrag von rd. 3.000,00 €.

Renovierungskosten GE Nr. 4

3.000,00 €

7.2.2 Sicherheitsrisiko wegen Aufteilungsmängel

Wie in Ziff. 4.2.5 eingehend dargestellt, bestehen erhebliche Mängel in der WEG-Aufteilung, die aus nichtzutreffenden Anknüpfungstatsachen wie fehlerhafte Aufteilungspläne und Berechnungen resultieren. Für einen Kauf- oder Bietinteressenten können sich hieraus erhebliche Rechts- und Kostenrisiken ergeben.

Das Vollstreckungsgericht wurde über die Aufteilungsmängel detailliert in Kenntnis gesetzt. Der Zwangsverwalter hat mit der Gläubigerin Übereinkunft dahingehend erzielt, dass das entsprechende Sicherheitsrisiko auftragsergänzend durch einen pauschalen Abschlag auf den vorläufigen Verkehrswert gewürdigt werden soll. Da die Ermittlung eines solchen Abschlags auf dem finanzmathematischen Weg nicht möglich ist, soll er in freier Beweiswürdigung in Anlehnung an § 287 ZPO geschätzt werden. Vorliegend besteht z.B. das Risiko,

- ob das jeweilige Sondereigentum aufgrund der Aufteilungsmängel tatsächlich rechtswirksam entstanden ist;
- ob der gemäß Notarvertrag festgesetzte Miteigentumsanteil tatsächlich dem Verhältnis der zugrunde liegenden Wohn- und Nutzflächen entspricht;
- dass die WEG eine Änderung der Teilungserklärung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse beschließt (vollständiges Gebäudeaufmaß, Anfertigung von Aufteilungsplänen, die die Wirklichkeit abbilden). Dies könnte mit erheblichen Kosten verbunden sein (Gutachter, Architekt, Notar).

In Hinsicht auf das hohe Risiko wird ein Abschlag von 20% auf den vorläufigen Ertragswert als angemessen erachtet.

Aufteilungsrisiko **-20%**

7.2.3 Verfahrenswert unter Berücksichtigung der BoG

Im Ertragswertverfahren ergibt sich:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	182.535,98 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Aufteilungsrisiko	-20% -36.507,20 €
Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG	143.028,79 €

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

7.3 Plausibilitätsprüfung

7.3.1 Einzel- und Verfahrenswerte

Folgende (marktangepasste) Verfahrenswerte wurden ermittelt:

Bodenwert	Gesamtgrundstück	ca. 465.600,00 €
	MEA GE Nr. 4	ca. 62.000,00 €
BoG		ca. 3.000,00 €
Aufteilungsrisiko		-20%
Ertragswert	marktangepasst, BoG	ca. 143.028,79 €

7.3.2 Bezugspreis

Der Bezugspreis liegt für den vorläufigen Ertragswert (d.i. das Ergebnis für das nicht mangel- und risikobehaftete Sondereigentum als Vergleichswert) nach Rundung bei ca. 3.444/qm NF.

7.3.3 Datenbank des SV

Für den Zeitraum um den WST 15.05.2024 liegen in der Datenbank des SV keine Kaufpreise von Gewerbeeinheiten in Allensbach vor.

7.3.4 Kaufangebote in den Print- und online-Medien

In den einschlägigen Medien wie Immosout24, immowelt, Tageszeitungen u.a. konnten zum WST keine aktuellen Angebote von vergleichbaren Objekten mit den objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjekts in Allensbach festgestellt werden.

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 § 74a ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag **15.05.2024** für das Grundstück

Grundbuch von Allensbach, Blatt Nr. 2867, BV Nr. 1

133,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 233
Radolfzeller Straße 30, bebaut mit einem
gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus

**Gewerbeeinheit Nr. 4 im Erdgeschoss rechts,
Eingang Radolfzeller Straße**

auf

145.000,00 €

(in Worten – einhundertfünfundvierzigtausend – Euro)

geschätzt.

8.2 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 233, Radolfzeller Straße 30 in 78476 Allensbach, Wohn- und Gewerbeeinheit Nr. 4 (EG) war der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 15.05.2024 zu ermitteln.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Nordseite der Ortsdurchgangsstraße von Allensbach rd. 400 m westlich des Ortskerns mit Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend ländlich geprägt. Vom Bodensee ist das Grundstück rd. 200 m (Luftlinie) entfernt. Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das nach WEG in 5 Sonder- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt ist. Das Gebäude stammt mutmaßlich aus dem 19. Jh. und wurde in den vergangenen 40 bis 50 Jahren mehrmals umgebaut. Die am WST angetroffene Aufteilung mit Gewerbeeinheit und Ferienwohnung im EG, 2 Wohnungen im OG und einer Maisonettewohnung im OG und DG stammt aus dem Zeitraum der 1990er bis 2010er Jahre und befindet sich in einem weitestgehend ordnungsgemäß instand gehaltenen und uneingeschränkt bestimmungsgemäß nutzbaren Gesamtzustand.

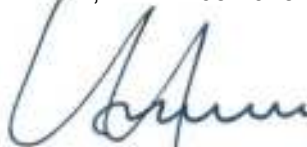
Im Zuge der Erhebungen zu dem vorliegenden Gutachten wurden erhebliche Mängel in der Aufteilung festgestellt. Die Aufteilungspläne stimmen weitestgehend nicht mit der tatsächlichen Aufteilung überein, und die aus den Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen abgeleiteten Miteigentumsanteile sind anzuzweifeln. Aus diesem Grund wurde in den zu bewertenden ETW Nr. 1 und 2, die sich ebenfalls im Eigentum der Schuldnerin befinden und zu denen jeweils ein eigenes Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist, sowie in der bewertungsgegenständlichen GE Nr. 4 (EG) ein vollständiges Raumaufmaß vorgenommen. Aufgrund dieses Aufmaßes, das erhebliche Abweichungen zur Teilungserklärung aufzeigt, besteht außer der Rechtsfrage, ob das jeweilige Sonder- oder Teileigentum tatsächlich entstanden ist, ein erhebliches Risiko für einen Bietinteressenten wegen des zu vermutenden Missverhältnisses der Miteigentumsanteile.

Die GE Nr. 4 befindet sich im EG / rechts und ist von der Straßenseite zugänglich. Die Einheit verfügt über einen Laden-/Werkstattraum mit Schaufenster an der Radolfzeller Straße, einen innenliegenden Lagerraum, eine Küche und ein zwangsbelüftetes Duschbad. Gegenüber dem Aufteilungsplan entfällt der Kellerraum, und die Raumaufteilung weicht erheblich ab. Das Bad ist wegen der Außentreppe zur ETW Nr. 2 im OG deutlich kleiner. Renovierungsbedarf war zu ermitteln, und es erfolgte ein pauschaler Wertabschlag für das Aufteilungsrisiko.

* * *

Das Grundstück habe ich am 09.01.2024 und im Zuge einer Nachschau (Raumaufmaß) am 15.05.2024 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 14.05.2025

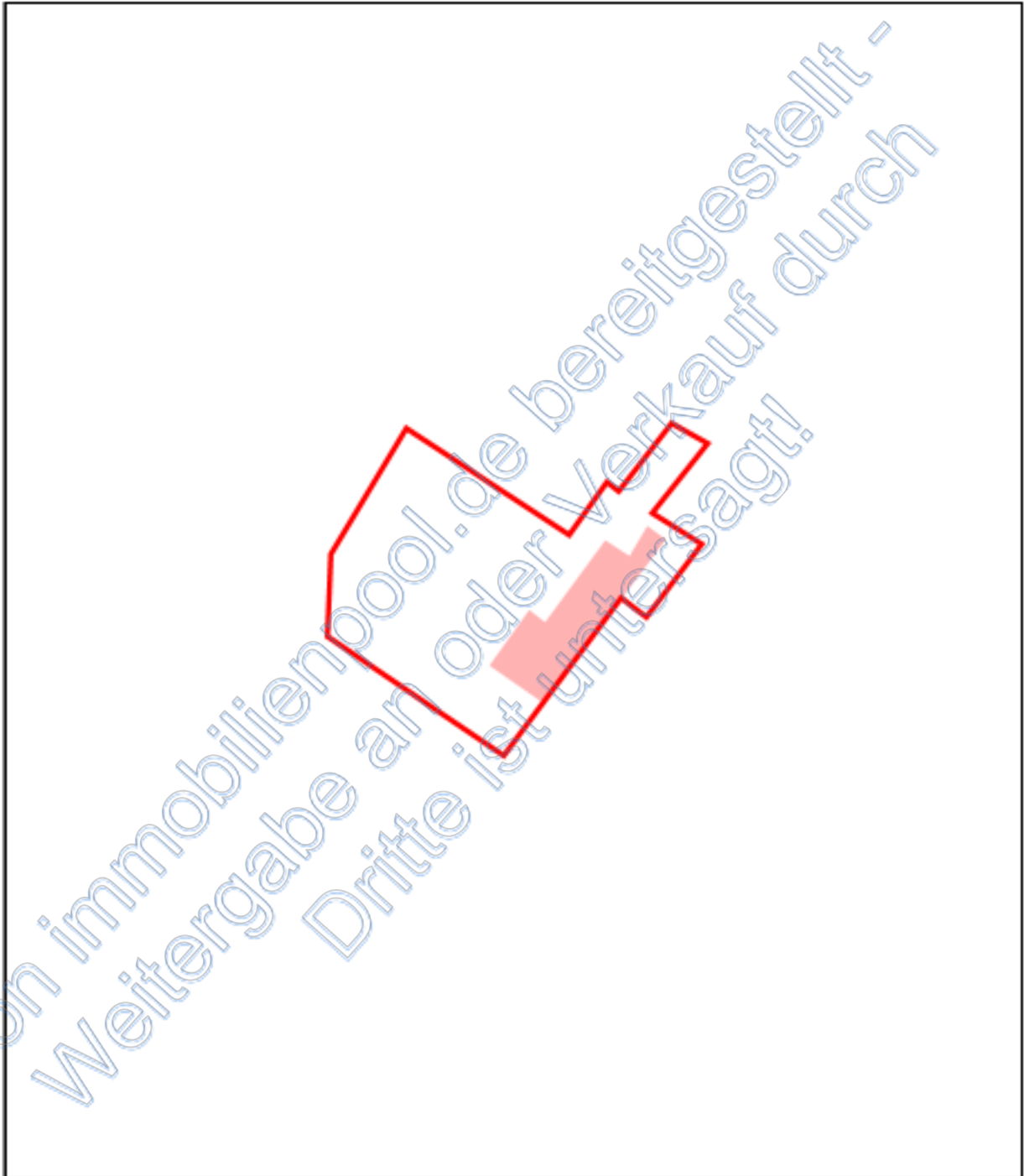

Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



Anlage 1

Lageplan

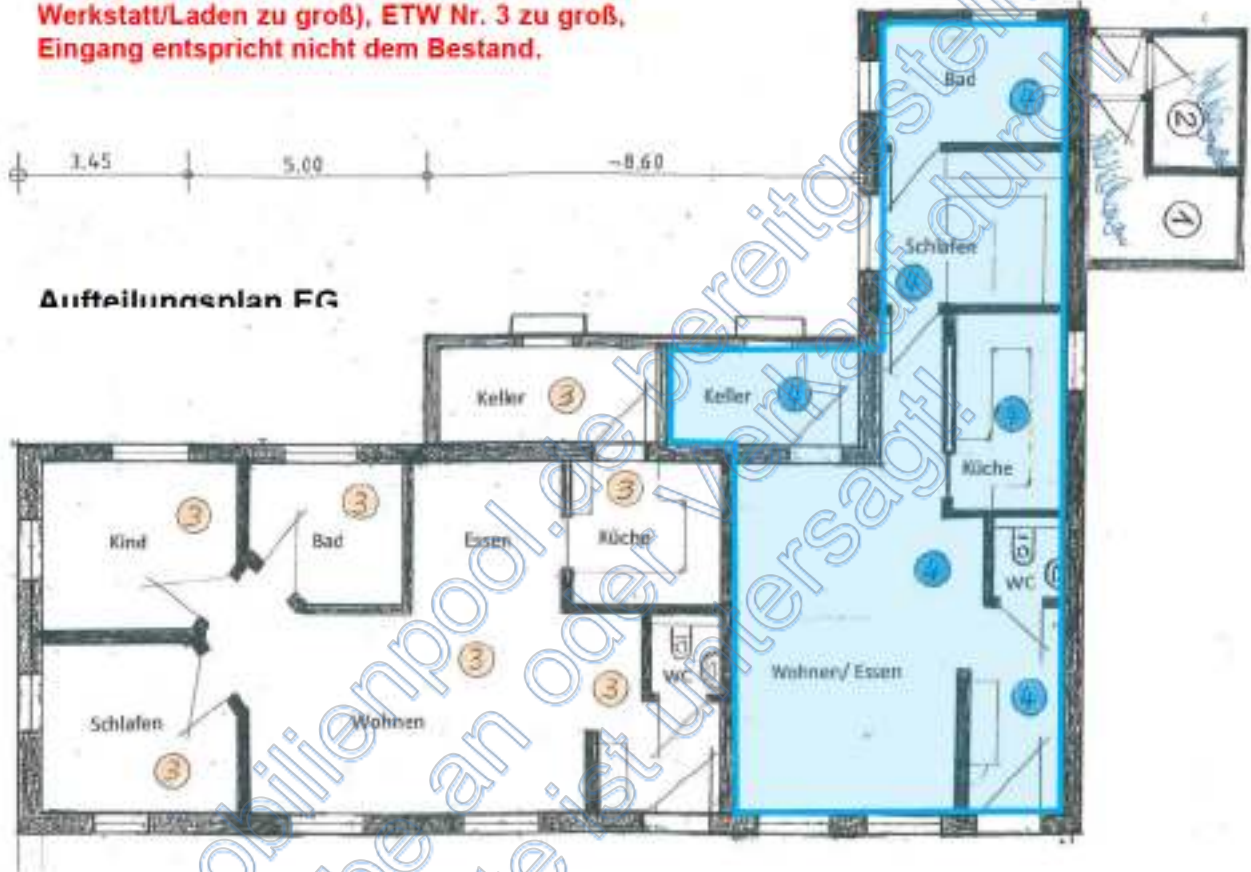
(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Lkrs. KN v. 05.09.2023)



Anlage 2

Grundriss Erdgeschoss / GE Nr. 4
(Quelle: Aufteilungspläne)

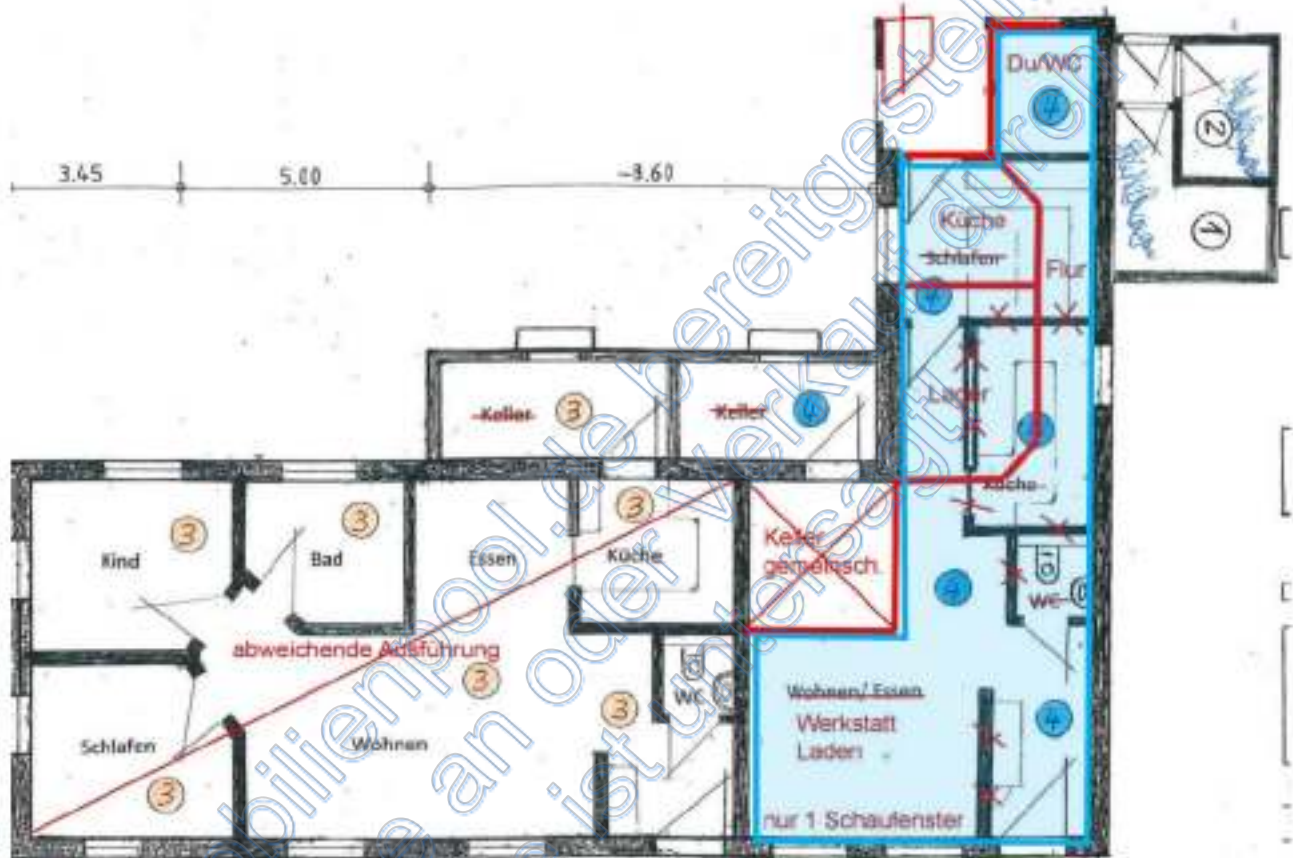
Unzutreffende Darstellung Keller, Hauszugang Radolfzeller Straße und Grundrissaufteilung GE Nr. 4 (kein Schlafzimmer, Bad und Werkstatt/Laden zu groß), ETW Nr. 3 zu groß, Eingang entspricht nicht dem Bestand.



Anlage 3

Grundriss Erdgeschoss / Korrektur GE Nr. 4

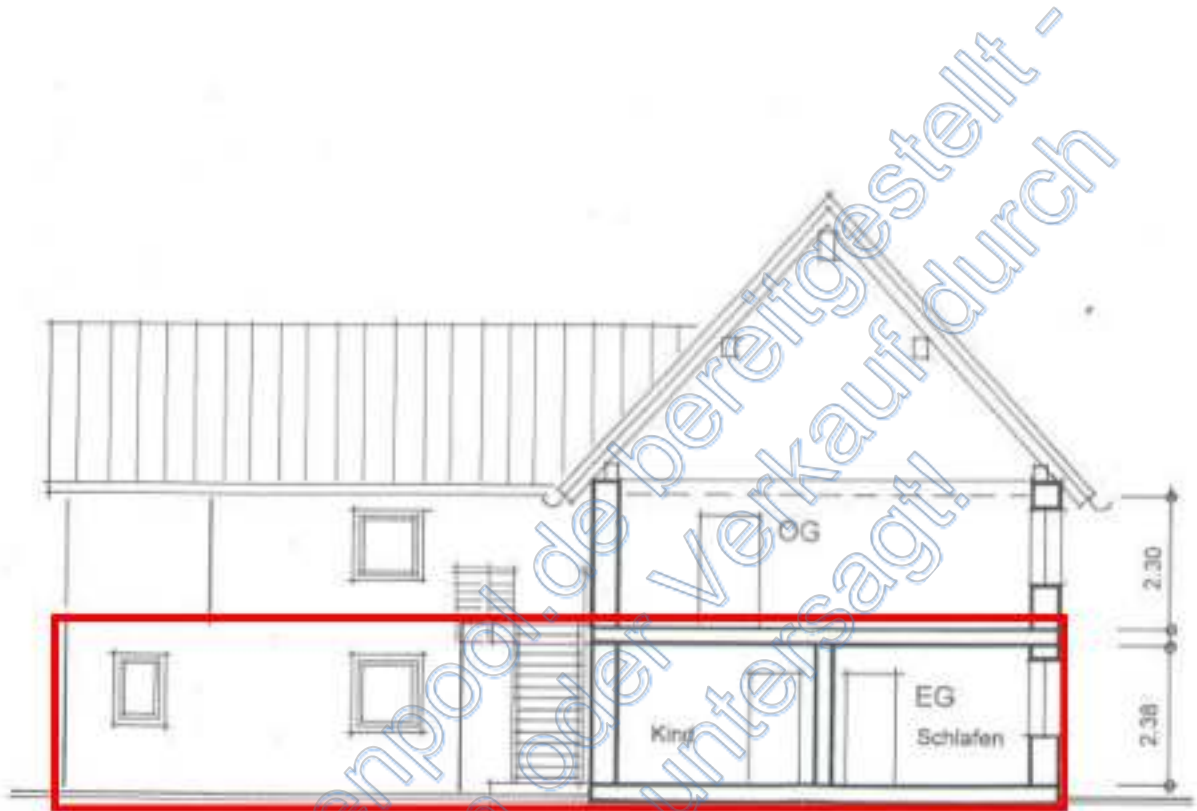
(Quelle: Aufteilungspläne, angepasst gemäß Aufmaß, rot: Wände im Bestand)



Anlage 4

Gebäudeschnitt Nord-Süd / GE Nr. 4

(Quelle: Aufteilungspläne)



Anlage 5 Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)
 (Quelle: Aufteilungspläne, Katasterplan)

BGF Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Obergeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Dachgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm

BGF Wohn- und Geschäftshaus **693,7 qm**

Bebaute Fläche

Erdgeschoss	21,300 x	8,250	=	175,7 qm
	4,310 x	9,250	=	39,9 qm
	2,500 x	6,250	=	15,6 qm
Terrasse, Treppe Nordseite	(BA, gen. am 10.03.1997)		=	24,4 qm

BF gesamt **255,6 qm**

Wertrelevante Geschossfläche

Erdgeschoss			=	231,2 qm
Obergeschoss			=	231,2 qm
Dachgeschoss	231,2 x	0,75	=	173,4 qm

WGF gesamt **635,8 qm**

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

Anlage 6

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF) / GE Nr. 4
(Quelle: Kontrollaufmaß vom 15.05.2024)

Ebene	Nr.	Abstich	Raum	Teilfläche	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl [St]	Faktor	Σ Teilfl. [m²]	Σ Raum [m²]
EG	1	01	Werkstatt	Hauptfläche vorne	5,210	3,840	1,00	1,00	20,006	
		02		Hauptfläche hinten	3,500	1,780	1,00	1,00	6,230	26,24
	2	03	Flur	Hauptfläche	0,955	5,580	1,00	1,00	5,329	
		04		Wandschräge Süd	0,830	0,830	1,00	0,50	0,344	
		05		Wandschräge Nord	1,330	1,810	1,00	0,50	1,204	6,88
	3	06	Lager	Hauptfläche / aus Küche+auß	2,425	3,920	1,00	1,00	9,506	
		07			0,800	0,800	1,00	-0,50	-0,320	9,19
	4	08	Küche	Hauptfläche	2,425	3,275	1,00	1,00	7,942	
		09			0,665	1,855	1,00	-0,50	-0,617	7,33
	5	10	Bad	Hauptfläche	1,750	1,885	1,00	1,00	3,299	3,30
Wohn- und Nutzfläche nach Aufmaß										52,92

Anlage 7

Fotodokumentation außen
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Ansicht Radolfzeller Straße von Südosten



Ansicht Holzgasse / Rad.Str. von Südwesten



Ansicht Holzgasse von Nordwesten



Hofansicht mit Eingangsterrasse von Osten



Hofansicht GE Nr. 4 von Südwesten



Hofansicht GE Nr. 4

Anlage 8

Fotodokumentation / GE Nr. 4 / EG
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Werkstatt/Laden nach Nordwesten



Schaufenster Radolfzeller Straße



Eingang Werkstatt/Laden



Flur nach Norden



Flur nach Norden



Küche

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



Zugang Du/WC



Du/WC



Du/WC



beschränktes SNR (Hof), Richtung Schopfen



Beschränktes SNR (Hof), nach Norden



beschränktes SNR (Hof)

Anlage 9

Fotodokumentation / Gemeinschaft
(Ortsbesichtigung am 09.01.2024)



Hausgang EG mit Zugang Radolfzeller Straße



Hausgang EG zu den Kellerräumen



Keller Ost



Keller Ost



Heiztherme aus 2023



Gem. Abstellraum mit Therme und Speicher

Anlage 10

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 11**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
- [18] Schwirley, Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Aufl. 2017
- [19] Jezewski, Karin, Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, 14. Auflage, Dt. Sparkassen-
verlag 2012
- [20] Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand,
3. Auflage 2005
- [21] Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten 2024,
Teil 1 + 2 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Positionen, Ausgabe 2024

Dokumentstatistik

Dateiname / Urheber	2346 ga 30k_5-23
Größe der Datei in kilo-bytes	9.544
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	85862
Anzahl der Seiten im Dokument	66
Anzahl der Wörter im Dokument	12313