

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!**

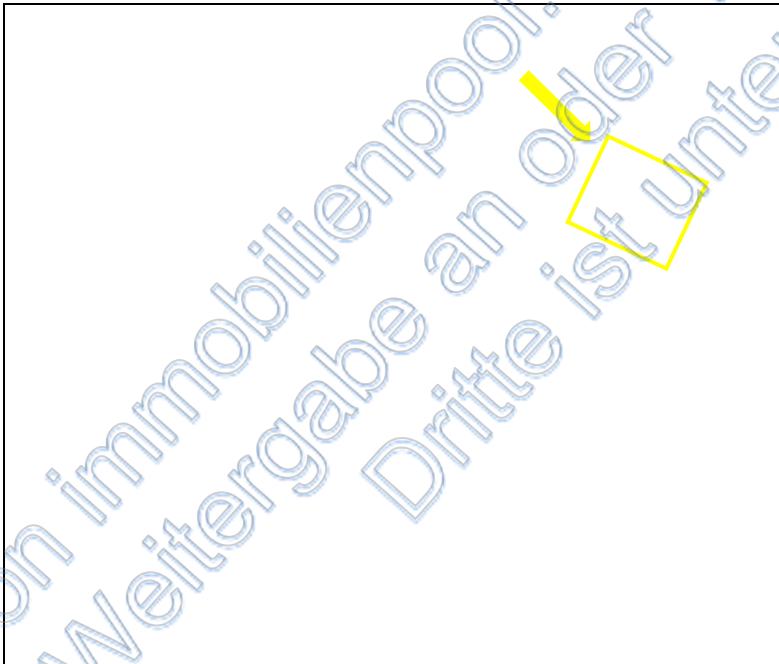


Gutachten

2520 KN

Fertigung
PDF

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



Grundbuch von Konstanz, Blatt Nr. 40.416, BV Nr. 6

**Flst.-Nr. 11014, Öhmdwiesen, Landwirtschaftsfläche
Sonstige Vegetationsfläche (8.835 qm)**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 08.11.2025 mit

41.500,00 €

ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht, 30 K 5/20

Inhaltsverzeichnis

1	Objektdaten	3
2	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3	Auftrag	5
3.1	Auftragsbeschreibung	5
3.2	Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag	6
3.3	Grundlagen der Wertermittlung	7
4	Objektspezifische Grundlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1	Grundbuch, Nutzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Grundstücksbeschreibung	12
5.1	Zuordnung des Grundstücks	12
5.2	Beschreibung von Grund und Boden	12
5.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
5.4	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	15
5.5	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	16
6	Verkehrswertermittlung	18
6.1	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	18
6.2	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	19
6.3	Bodenwert	20
6.4	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	23
7	Verkehrswert	24
7.1	Verkehrswertermittlung	24
7.2	Zusammenfassung	25
Anlage 1	Lageplan	26
Anlage 2	Flurstücknachweis (ohne Eigentumsnachweis)	27
Anlage 3	Fotodokumentation	29
Anlage 4	Fotodokumentation	30
Anlage 5	Abkürzungsverzeichnis	31
Anlage 6	Quellenangaben und Dokumentstatistik	33

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekt	
Qualität	Grünland / Biotop
Privates Recht	
Grundbuch	Konstanz, Blatt Nr. 40.416, BV Nr. 6
Grundstück / Parzelle Flst.-Nr. (Fläche)	11014 (8.835 qm)
Begünstigende Rechte	keine
Abt. II Lasten / Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Öffentliches Recht	
Baulasten	keine
Planungsrecht	Keine Belange
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsverhältnisse	Grünland, Arrondierungsfläche
Verdacht auf Altlasten	nein
Verdacht auf Schadstoffbelastungen	nein
Erschließungsbedarf	nein

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW 2006 bis 2025 (Ausgangswert)	5,00 €/qm
Anpassungen Biotop / Gesamtgrundstück	-5%
Anpassung Gehölzfläche / Flächenanteil	-20%
BW Grundstück	ca. 41.306,25 €
Verkehrswert / Gesamtausgebot	41.500,00 €

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Konstanz vom 27.05.2025 ist der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a Abs. 5 ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB für das unter Ziff. 4.1 beschriebene Grundstück zu ermitteln. Dabei soll überprüft werden, ob und inwieweit sich die Flurbereinigung auf den bisher ermittelten Verkehrswert (Gutachten über vier Grundstücke des Unterzeichners vom 11.08.2021 vor Durchführung der Flurbereinigung) auswirkt. Im Übrigen gelten die gleichen Grundsätze wie im Schätzungsauftrag vom 20.01.2020.
Verwendungszweck	Das Gutachten dient als Grundlage zur Feststellung des amtlichen Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht Untere Laube 12, 78462 Konstanz
Aktenzeichen	30 K 5/20
Antragsteller	xxx_4, vertreten durch xxx_5
Antragsgegner	xxx_1 Prozessbevollmächtigte xxx_3
Wertermittlungsstichtag	08.11.2025 = Qualitätsstichtag
Ende der Recherchen ²	10.11.2025
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister, Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU), Dipl.-Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – Zert.-Nr. DIA-IB-542, Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399 D-78333 Stockach, Hauptstraße 23

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

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

3.2 Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag**a) Verkehrs- und Geschäftslage?**

Das Grundstück befindet sich nördlich der Bahnlinie Konstanz – Radolfzell und ist über einen Feld- bzw. Wiesenweg anfahrbar. Die Geschäftslage ist für das Grundstück irrelevant.

b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?

keine baulichen Anlagen vorhanden

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Keine

d) Verdacht auf Hausschwamm?

irrelevant

e) Mieter oder Pächter vorhanden?

Pachtverhältnisse wurden von den Verfahrensbeteiligten nicht aufgezeigt.

f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

irrelevant

g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?

nein

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

nein

i) Energieausweis oder Energiepass vorhanden?

irrelevant

3.3 Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundlagen	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV'21) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 25.06.2021, rechtskräftig ab dem 01.01.2022, inhaltlich ergänzt durch die bisherige Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertrichtlinie Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz - ASVG) vom 10. November 2009, zuletzt geändert am 23.02.2017 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546)
Normen, Verordnungen	die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt
Bewertungsstandards	Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der - § 194 BauGB - EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)
Grundstücksspezifische Grundlagen	beglaubigte Grundbuchabschrift (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 17.01.2025 Auskunft aus dem Baulastenbuch Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster bauplanungsrechtliche Bedingungen öffentlich-rechtliche Bedingungen Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. KN Befragung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz bzw. Einsicht in das GIS der Stadt zur Kaufpreissammlung, Marktdaten u.a. Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 der Stadt Konstanz (BORIS BW)

Ortsbesichtigung

Am 24.06.2021 in der Zeit von 11.00 Uhr bis ca. 12.05 Uhr erfolgte zur Vorbereitung des Vorgutachtens eine Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner allein (Gz.: 2107 KN).

Nach Kenntnis des SV haben sich die materiellen und rechtlichen Verhältnisse seither nur insoweit verändert, als die ursprünglichen vier Stammgrundstücke Flst.-Nrn. 7386, 7386/1, 7386/2 und 7386/3 im Rahmen der Flurbereinigung zu einem Grundstück mit einer geringfügigen Grenz- und Flächenveränderung von -106 qm zusammengefasst wurden. Zur Überprüfung der örtlichen Verhältnisse wurde eine Nachschau am 08.11.2025 durch den SV allein durchgeführt.

Besonderheiten

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 7386, 7386/1, 7386/2 und 7386/3 wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „KN-Wollmatingen (L221/B33)“ zu dem Grundstück Flst.-Nr. 11014 vereinigt.

Das neue Grundstück wurde im Liegenschaftskataster bis Redaktionsschluss des vorliegenden Gutachtens noch nicht nachgeführt. In der Anlage wurden die Nachweise für die Stammparzellen vor Flurneueordnung zur Übersicht belassen.

Photodokumentation

Im Zuge des Ortstermins am 24.06.2021 wurden 23 und am 08.11.2025 vier digitale Lichtbilder von den Grundstücken 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.

Kameras: Panasonic Lumix TZ 202, Insta360 X5

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 €	Hunderttausender	2.344.000 € auf 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, Dachdeckung o.ä.) beruhen auf Angaben des Pächters oder am Ortstermin Beteiligten, 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, soweit bauliche Anlagen vorhanden sind, wurden ausdrücklich keine Untersuchungen vorgenommen:

- zur Standsicherheit von Gebäuden
- 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 zu den Grundstücken und zum Gebäude werden im Gutachten – soweit unvermeidbar – Annahmen oder Unterstellungen getroffen. Diesbezüglich verbleibt ein Risiko wegen nicht wägbarer Eigenschaften. Im Falle einer geänderten Erkenntnislage ist ggfs. eine Nachbewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an §§ 286 und 287 ZPO.

Annahmen oder Einschätzungen zur Rechtslage einzelner Sachverhalte sowie Zitate höchstrichterlicher Entscheidungen dienen ausschließlich als Grundlage für ein schlüssiges Wertermittlungsmodell und stellen keine Rechtsauskunft dar. Rechtsauskünfte darf und kann der Grundstückssachverständige nicht erteilen.

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 GRUNDBUCH, NUTZUNG

Zu bewertendes Grundstück Flst.-Nr. 11014

im Gewinn „Öhmdwiesen“

Grundbuch

Amtsgericht

Villingen-Schwenningen

Gemeinde

Konstanz

Grundbuch von

Konstanz

Blatt Nr.

40.416

Bestandsverzeichnis

Nr. 1 – 5 gelöscht

Nr. 6 – Flst.-Nr. 11014, Öhmdwiesen, Landwirtschaftsfläche, sonstige Vegetationsfläche, 8.835 qm. – In der Flurbereinigung (...) am 29.08.2023 entstanden.

Abt. I Eigentümer

OZ 2.1 (†)

xxx_1

OZ 2.2

xxx_4

OZ 2.3

xxx_2

OZ 2.2 + 2.3 in Erbengemeinschaft

Abt. II Belastg.

Nr. 1 – gelöscht

Nr. 2 zu 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Abt. III Grundpfandr.

Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Mieter / Pächter / Nutzer

keine Pachtverhältnisse bekannt

Zwangsverwaltung

keine

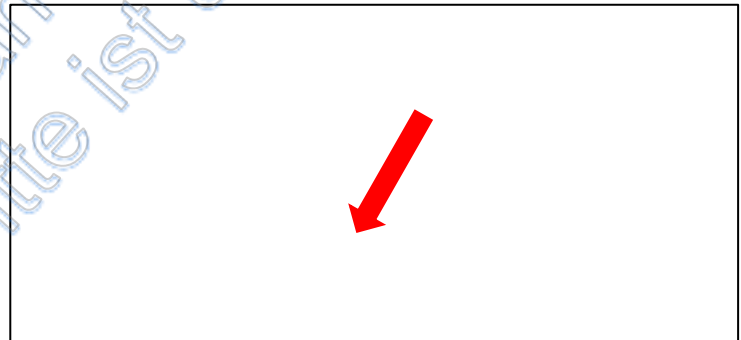
5 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

5.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Konstanz
Gemeinde	78467 Konstanz
Gemarkung	Konstanz
Straße / Gewinn	s. Auflistung Titelblatt
Flurstück Nr.	s. Auflistung Titelblatt

5.2 Beschreibung von Grund und Boden

Regionale Lage	Stadt Konstanz / Nördlich der Bahnlinie Konstanz – Radolfzell, Nähe Verkehrslandeplatz Konstanz („Flugplatz“)
----------------	---



Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1:25000

Anbindung Stadt

B 33 von Singen / Radolfzell Richtung Schweiz

L 221 aus Richtung Bodanrück

Bahnhof in Konstanz, Haltestelle Fürstenberg (Anschluss an das Fernbahnnetz der Dt. Bahn)

Flughafen Stuttgart-Echterdingen ca. 1,5 h

Flughafen Zürich-Kloten ca. 45 Min

Regionale Buslinien, Fähranbindung (Meersburg)

Infrastruktur

ca. 83.000 Einwohner einschl. Ortsteile (2019)

Voll ausgebaute Infrastruktur mit Universität, Fachhochschule, Gymnasien, Real- und Grundschulen, Kindergärten und -horte, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, gut ausgebauter ÖPNV

Umfangreiches kulturelles Angebot

Hoher Freizeitwert (Bodensee, Alpenvorland, Hegau u.a.m.)

wirtsch. Schwerpunkt Industrie und Gewerbe, Tourismus, Lehre und Handel

Ortslage d. Grundstücks

nordwestlich von Konstanz-Innenstadt

Nördlich Gewerbegebiet „Grubwiesen“



Quelle: Tom-Tom 2006 – 2013, liz. on-geo

Umgebungsbebauung

südlich der Bahnlinie: Lkw-Parkplatz, Werkstatt, Lager- und Produktionsgebäude

Nordöstlich Wohnbebauung (Entfernung ca. 500 m)

Erschließung

verkehrstechnisch

westliche Anbindung über Mühlenweg ab Bahnlinie und parallel zur Bahnlinie verlaufenden Feld- bzw. Wiesenweg

östliche Anbindung über Wiesenweg ab Mannheimer Straße

Im Zuge der Flurbereinigung wurde der Wiesenweg ab Mühlenweg nach Osten verlängert.

versorgungstechnisch

keine Versorgungseinrichtungen vorhanden

Erschließungsmaßnahmen sind am WST nicht eingeleitet.

Bebauung

keine baulichen Anlagen vorhanden

Nutzung / Aufwuchs

Grünland / Wiese; im westlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks Gehölz

Zuschnitt des Grundstücks	rechteckig	
	Breite (NW-SO)	ca. 95 m
	Tiefe (NO-SW)	ca. 93 m
Topografie d. Grundstücke	weitestgehend eben und horizontal	
Bodenbeschaffenheit	Baugrund	nicht relevant
	Wasserverhältnisse	nicht gefährdet gemäß Hochwasser- gefahrenkarte LUBW ³



Quelle: LUBW / Hochwassergefahrenkarte

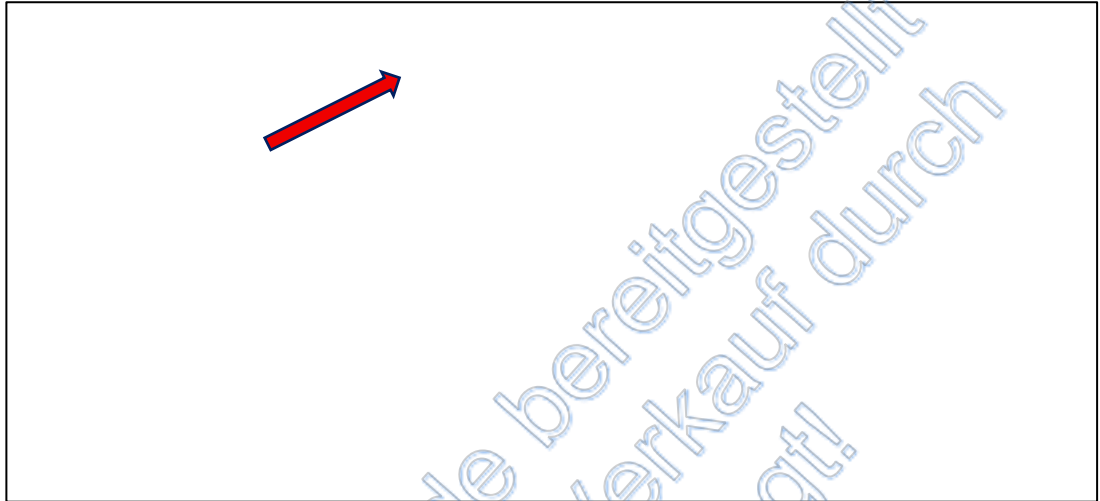
	Grundwasser	hoher Grundwasserspiegel
Beeinträchtigungen	keine störenden Immissionen festgestellt	
Entwicklungszustand	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	

³ Am Tag der Ortsbesichtigung waren die Flächen nach den starken Regenfällen der vorangegangenen Tage in Teilbereichen überflutet. Im FNP liegt die Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

5.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Flächennutzungsplan

Flächen der Land- und Forstwirtschaft



Quelle: Flächennutzungsplan 2010

5.3.2 Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan vorhanden

5.3.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen

Keine

5.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

5.4.1 Baulasten im Baulastenverzeichnis

Keine Baulasten

5.4.2 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

5.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

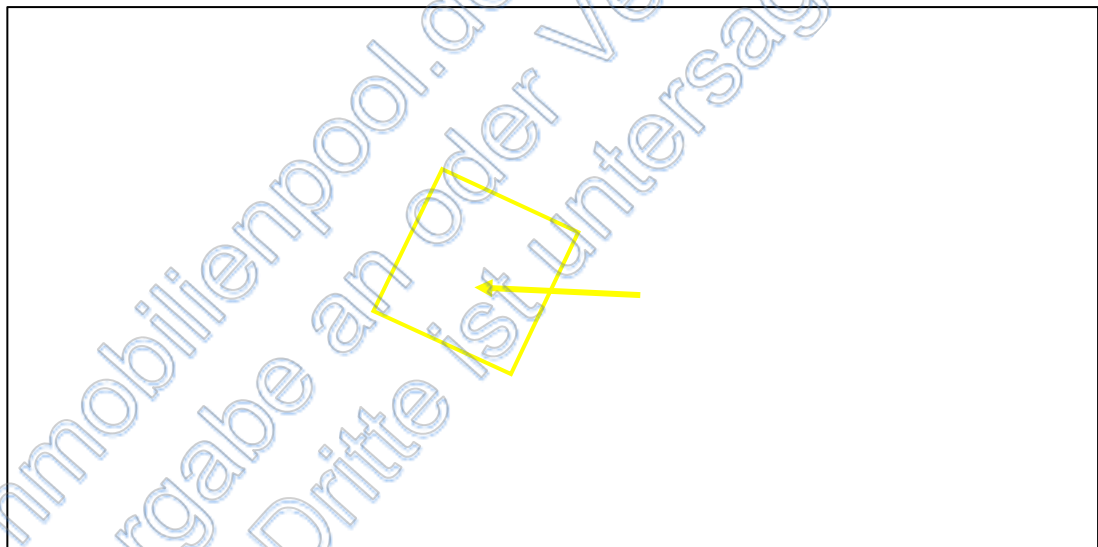
5.5.1 Altlasten, Kontaminierungen

Nach Auskunft des Landratsamtes Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, vom 15.03.2021 lagen für die ursprünglichen Stammgrundstücke im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vor.

Gewerbliche oder sonstige Vornutzungen, die ein Kontaminierungsrisiko ausgelöst hätten, sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Veränderungen gegenüber dem Zustand vor Flurneuordnung haben sich nicht ergeben. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch das nach Flurneuordnung vereinigte Grundstück Flst.-Nr. 11014, dessen Grenzen sich gegenüber den vormals 4 Parzellen, nur geringfügig verändert haben, unbelastet ist. Sollten sich gleichwohl künftig Verdachtsmomente ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen und eine Nachbewertung vorzunehmen.

5.5.2 Biotopkartierung / Schutzgebiete

Gemäß LUBW⁴ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem FFH-Gebiet und ist als Biotop gekennzeichnet (ausschließlich Gehölzfläche).



Quelle: LUBW

5.5.3 Flurbereinigung / Flurneuordnung

Mit Beschluss vom 17.06.2009 hat das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung die Flurbereinigung „Konstanz-Wollmatingen (L221 / B33)“ angeordnet. Die mit der Bekanntgabe dieses Beschlusses entstehende Teilnehmergeinschaft führt den Namen „Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Konstanz-Wollmatingen (L221/B33)“. Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und hat ihren Sitz in Konstanz.

Unter der Ordnungs-Nummer 415 wurde der Erbgemeinschaft (Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Grundstücke) am 28.09.2016 der Zuteilungsentwurf vorgelegt und erläutert sowie von ihren Mitgliedern unterzeichnet. Eine Öffnungsklausel erlaubt eine Änderung des Entwurfes, wenn aus Gründen der Plangestaltung eine Festsetzung der Zuteilung im Flurbereinigungsplan nicht möglich ist. Das vorliegend zu bewertende Grundstück liegt im FFH-Gebiet und ist in der Flurneuordnungskarte als Biotop nach § 30 BNatSchG

⁴ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

bzw. 32 NatSchG eingetragen.



Quelle: Flurneueordnungskarte / B = Biotop nach § 32 NatSchG / Geh = Gehölz

Die Landeinlage ist nach Abschluss des Flurneueordnungsverfahrens abgeschlossen. Gemäß Flurbereinigungsnachweis wird folgender Bestand ausgewiesen:

Flur	Flurstück Nr. / UNr.	Lage Nutzungsart weitere Angaben Hinweise auf Festsetzungen im FLF Teil I	Hst Teil	Zu- teil Flst Nr.	Boden- klasse	Fläche ha a m²	Wertver- hältnis WE
0	11014	Obwalden Grünland Gehölz			4.0 6.0 ..	81.75 6.60 88.35	69.49 1.32 70.81
Beschränkung und Verpflichtung nach dem Naturschutzgesetz							

Die Landzuteilung beträgt 8.835 qm. Das neu gebildete Grundstück wurde am 29.08.2023 erworben und am 28.11.2024 im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück ist Teil des Grundbesitzes, der insgesamt in der Neuzuteilung wertgleich gestellt wurde. Defizite sind mithin wertmäßig ausgeglichen⁵.

Im Liegenschaftskataster (Katasterplan) ist der neue Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks noch nicht nachgeführt worden. Ein Auszug aus dem automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) konnte noch nicht abgerufen werden.

5.5.4 Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

⁵ Landeinlage alle Grundstücke aus dem Grundbesitz der Erbengemeinschaft, die der Flurbereinigung unterworfen sind, = 184,44 WE (Wertverhältnis); Landzuteilung = 184,44 WE

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert⁶ 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.

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 Wertermittlungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein aus ursprünglich vier unbebauten landwirtschaftlichen Grünland-Parzellen, die im Zuge der beschlossenen Flurbereinigung unter nur geringfügigen Veränderungen zu einem Grundstück vereinigt wurden.

Für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken wird nach den Gepflogenheiten in der Wertermittlung dem (direkten) Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV'21 erste Priorität eingeräumt. 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. Bei unbebauten Grundstücken entspricht deren Verkehrswert i.d.R. dem reinen Bodenwert. Vorliegend konnte für die Nutzungsart keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen ermittelt werden (s. Ziff. 6.3.1). Insofern sind zunächst die festgesetzten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Abschließend ist gemäß § 8 ImmoWertV'21 zu untersuchen, ob eine Anpassung des vorläufigen Wertes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich ist, und ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

6.1.3 Vorgehensweise

Vorliegend ist das Bewertungsgrundstück in einem Flurbereinigungsverfahren, das formal abgeschlossen ist, aus ursprünglich vier Parzellen unter geringem Flächenverlust (-1,2%) zu einem einzigen neuen Grundstück vereinigt worden. Der Eigentumsübergang des neuen Bestandes ist am 29.08.2023 erfolgt. Der Zustand vor Flurneuordnung ist mithin nicht mehr Betrachtungsgegenstand.

⁶ BauGB § 194

6.2 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände

6.2.1 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche Bedingungen

Bewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Einträge im Baulastenbuch

Das Grundstück ist baulastenfrem.

6.2.2 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen sind nicht gegeben

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

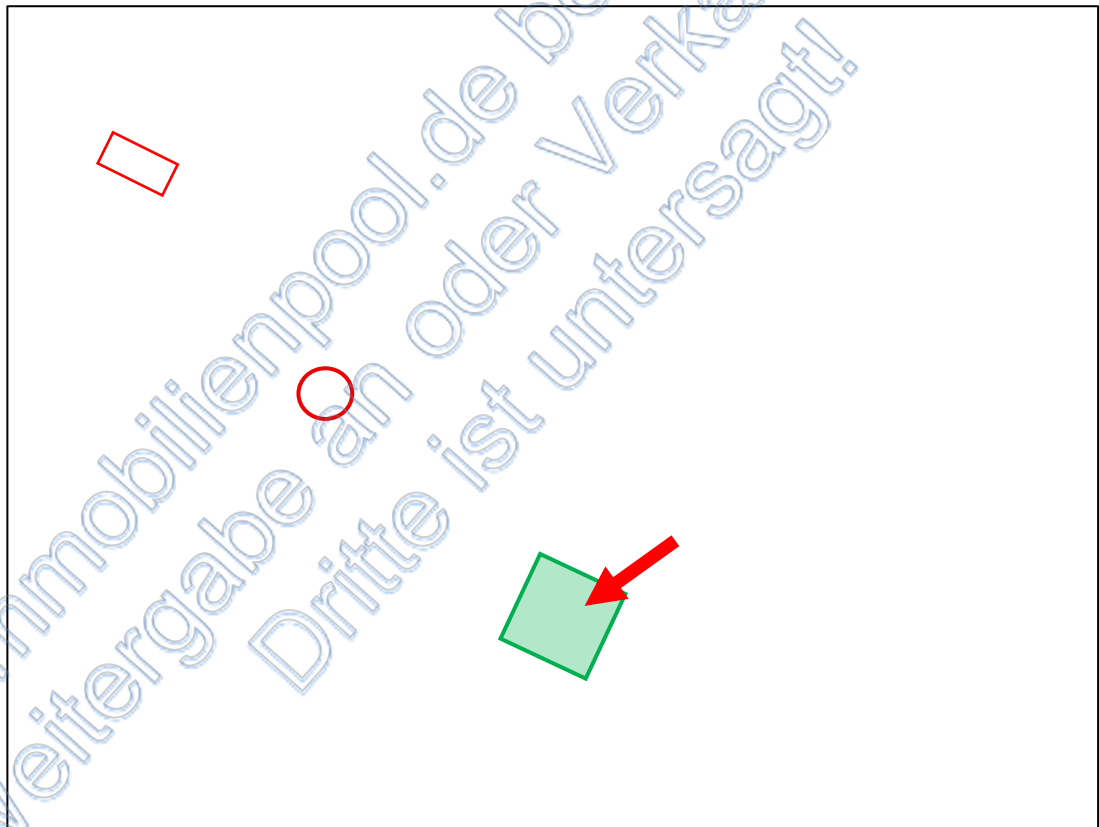
6.3 Bodenwert

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 Bodenrichtkarte zum 01.01.2025 der Stadt Konstanz werden in den „Erläuterungen zum Bodenrichtwert“ bei BORIS BW für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks nur Angaben zu baureifem Land aufgeführt. Landwirtschaftliche Fläche sind nur in der Zonenkarte mit 5,00 €/qm ausgewiesen.



Quelle: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Der Bodenrichtwert liegt zumindest seit dem Jahr 2006 unverändert bei 5,00 €/qm. Auf eine Anfrage im Zusammenhang mit einem ähnlichen Bewertungsfall aus dem Jahr 2017 teilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits im Zuge der Bearbeitung des Vorgutachtens mit, dass der Richtwert auf einigen „weit zurückliegenden“ Kaufpreisen begründet sei.

Eine aktuelle Kaufpreisabfrage bei der Geschäftsstelle ergibt folgende Kauffälle in der Richtwertzone 66608332 aus den Jahren 2018 bis 2025 (Flst.-Nrn. und Lage sind dem SV mitgeteilt worden, werden hier aus Datenschutzgründen jedoch nicht veröffentlicht):

a)	Grünland, Gartenland	Gerstäcker/Öhmdwiese	655 qm	2018	24,43 €/qm
b)	Grünland	Gerstäcker/Öhmdwiesen	2.715 qm	2020	7,81 €/qm
c)	Grünland identisch a) im Zweitverkauf			2021	5,00 €/qm
d)	Grünland, Gartenland	Gerstäcker/Öhmdwiesen	2.165 qm	2022	5,27 €/qm
e)	Agrarland	Gerstäcker/Öhmdwiesen	386 qm	2023	53,11 €/qm
f)	Agrarland	Gerstäcker/Öhmdwiesen	383 qm	2025	70,50 €/qm

Die Parzelle nach a) ist unbebaut und hat einen dichten Baumbestand sowie keine Anbindungen an einen Erschließungsweg. Sie wird augenscheinlich als Freizeitgrundstück genutzt. Der Kaufpreis dieser Parzelle ist mithin „außer Konkurrenz“.

Die Grünlandfläche nach b) liegt unweit westlich des Bewertungsgrundstücks und hat eine günstigere Wegerschließung, jedoch einen deutlich ungünstigeren Zuschnitt. Das Grundstück wurde nach einem Jahr wiederholt verkauft, diesmal zum Bodenrichtwert von 5,00 €/qm (c).

Das Grundstück nach d) ist eine reine Grünlandfläche mit Gehölzanteil und befindet sich in südlicher Verlängerung des Grundstücks nach e), das augenscheinlich als reines Freizeitgrundstück genutzt wird. Der Kaufpreis hat nach Einschätzung des SV Spekulationscharakter wie auch der Kauffall nach f), das ebenfalls als Freizeitgrundstück genutzt wird und in relativer Nähe zu einem Wohngebiet liegt.

Sechs Kauffälle reichen zur Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens nicht aus, zumal sich die Kaufpreise erheblich unterscheiden. Gleichwohl zeige die Kauffälle b) bis d) auf, dass tendenziell leicht höhere Preise, als sie der Bodenrichtwert vorgibt, für ähnliche Grünlandflächen bezahlt werden.

Auf Anfrage beim Landwirtschaftsamt des Landkreises aus dem Jahr 2021 bestätigt Herr xxx_6, dass der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt auf der Gemarkungsfläche der Stadt Konstanz gegenüber dem des Landkreises einen Sonderfall darstellt. Gemäß dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG vom 10.11.2009) sind in der Stadt Konstanz Veräußerungsgeschäfte von landwirtschaftlichen Flächen über 1.000 qm genehmigungspflichtig, im übrigen Landkreis teilweise erst ab 1 ha. Nach dem Gesetz liegt ein Versagensgrund für den Verkauf z.B. vor, wenn der Kaufpreis mehr als 20% über dem „üblichen“ Wert eines Grundstücks liegt (nicht zwangsläufig gleichbedeutend mit dem Bodenrichtwert). Gleichwohl werden in Konstanz teilweise deutlich über dem Bodenrichtwert liegende Preise gezahlt, da vielfältige persönliche Interessen vorliegen können, die in reinen Agrarzonen keine Bedeutung haben (z.B. die untergeordnete, auch schleichende Freizeitnutzung, Spekulationen u.ä.). Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist jedoch kein Rechtsgeschäft, sondern ein Eigentumsübergang. Solche „Kauffälle“ können nicht in die Statistik des Landwirtschaftsamtes einfließen und werden dem Amt auch nicht mitgeteilt. Insofern kann eine deutlich über dem Verkehrswert liegender Kaufpreis generell nicht ausgeschlossen werden.

Hilfsweise wird mangels belastbarer sonstiger Daten der Bodenrichtwert als Ausgangswert herangezogen. Der BRW liegt nach der Statistik des Statistischen Bundesamtes bereits rd. 100% über dem für das Jahr 2021 im Mittel bei 2,51 €/qm liegenden Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen im Regierungsbezirk Freiburg. Für den Sonderfall des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes in Konstanz wird gleichwohl davon ausgegangen, dass der BRW als Durchschnittswert für die Nutzungsarten Acker- und Grünland marktgerecht ist.

6.3.2 Anpassung des Ausgangswertes

Das Grundstück liegt in einem FFH-Gebiet. Da nahezu die gesamte Richtwertzone im FFH-Gebiet liegt, ist diese Eigenschaft mithin im Bodenrichtwert abgebildet und bedarf keiner weiteren Anpassung.

Dagegen weichen folgende Eigenschaften des Grundstücks von anderen Grünlandflächen in der Bodenrichtwertzone ab:

1. Gehölzfläche;
2. Flächendeckende Biotopeigenschaft.

Die Biotopeigenschaft stellt eine weitere Nutzungseinschränkung dar. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft schreibt dazu: „*Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Zulässig ist die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Biotope notwendig sind. Außerdem erlaubt sind bestimmte land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen und weitere Ausnahmen, die im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz beziehungsweise Landeswaldgesetz festgelegt werden.*“ Zulässig können mithin sein: die Mahd in einem zurückhaltenden Turnus, die Pflege und Unterhaltung der Flächen. Nicht zulässig wäre z.B. die Trockenlegung als Voraussetzung für eine einfachere Bewirtschaftung. Der Werteinfluss wird als gering und insofern mit einem Abschlag von 5% auf die gesamte Grundstücksfläche als marktgerecht eingeschätzt.

Die Gehölzfläche auf Flst.-Nr. 11014 ist rd. 660 qm groß (s. Ziff. 5.5.3, Flurbereinigungsnachweis neuer Bestand) und führt zu einer Einbuße gegenüber der eigentlichen Nutzung. Die entsprechende Wertminderung kann auf finanzmathematischem Weg nicht ermittelt, sondern nur frei geschätzt werden. Ein Abschlag in Höhe von 20% oder 1,00 €/qm auf den entsprechenden Bodenwertanteil wird als marktgerecht eingeschätzt.

6.3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Flst.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis / Abschlag	Bodenwert
11014	Grünland	8.835 x	5,00 € =	44.175,00 €
	Biotop	8.835 x	0,25 € =	-2.208,75 €
	Gehölz	660 x	1,00 € =	-660,00 €
11014	Bodenwert gesamt		4,68 €	41.306,25 €
11014	Bodenwert gerundet			41.500,00 €

Bezogen auf die durch die Flurbereinigung neu entstandene Gesamtfläche von 8.835 qm beträgt der Quadratmeterpreis 4,68 €/qm.

6.4 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV'21.

6.4.1 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

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.

6.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bislang noch nicht berücksichtigt wurden, konnten nicht festgestellt werden.

7 VERKEHRSWERT

7.1 Verkehrswertermittlung

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a Abs. 5 ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 08.11.2025 für den Grundbesitz

Grundbuch von Konstanz, Blatt Nr. 40.416, BV Nr. 6

**Flst.-Nr. 11014, Öhmdwiesen, Landwirtschaftsfläche
Sonstige Vegetationsfläche (8.835 qm)**

auf

41.500,00 €

(in Worten – einundvierzigtausendfünfhundert – Euro)

geschätzt.

7.2 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 11014, Gewinn Öhmdwiesen in 78467 Konstanz war der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 08. November 2025 zu ermitteln.

Das Grundstück ist als Grünland gewidmet und befindet sich im Gewinn „Gerstäcker / Öhmdwiesen“ nördlich der Bahnstrecke Konstanz-Radolfzell und dem südlich anschließenden Industriegebiet „Grubwiesen“. Das Grundstück ist durch Vereinigung von vier im räumlichen Zusammenhang stehenden Einzelparzellen im Rahmen der Flurneuordnung „Konstanz-Wollmatingen (L221 / B33)“ entstanden. In deren Zuge wurde die Fläche des Grundstücks neu mit 8.835 qm ausgewiesen. Der Erwerb des Grundstücks nach Flurneuordnung wurde am 29.08.2023 beurkundet.

Das Grundstück ist als Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Im westlichen Bereich an der Grenze zu Flst.-Nr. 11015 ist ein Teilbereich Gehölzfläche mit einem geringeren wirtschaftlichen Wert. Die von der durchschnittlichen Grundstücksqualität in der Bodenrichtwertzone abweichenden Eigenschaften des Grundstücks wurden mit entsprechenden Abschlägen auf den als Ausgangswert gewählten Bodenrichtwert berücksichtigt.

* * *

Das Grundstück habe ich am 24.06.2021 und am 08.11.2025 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 12.11.2025

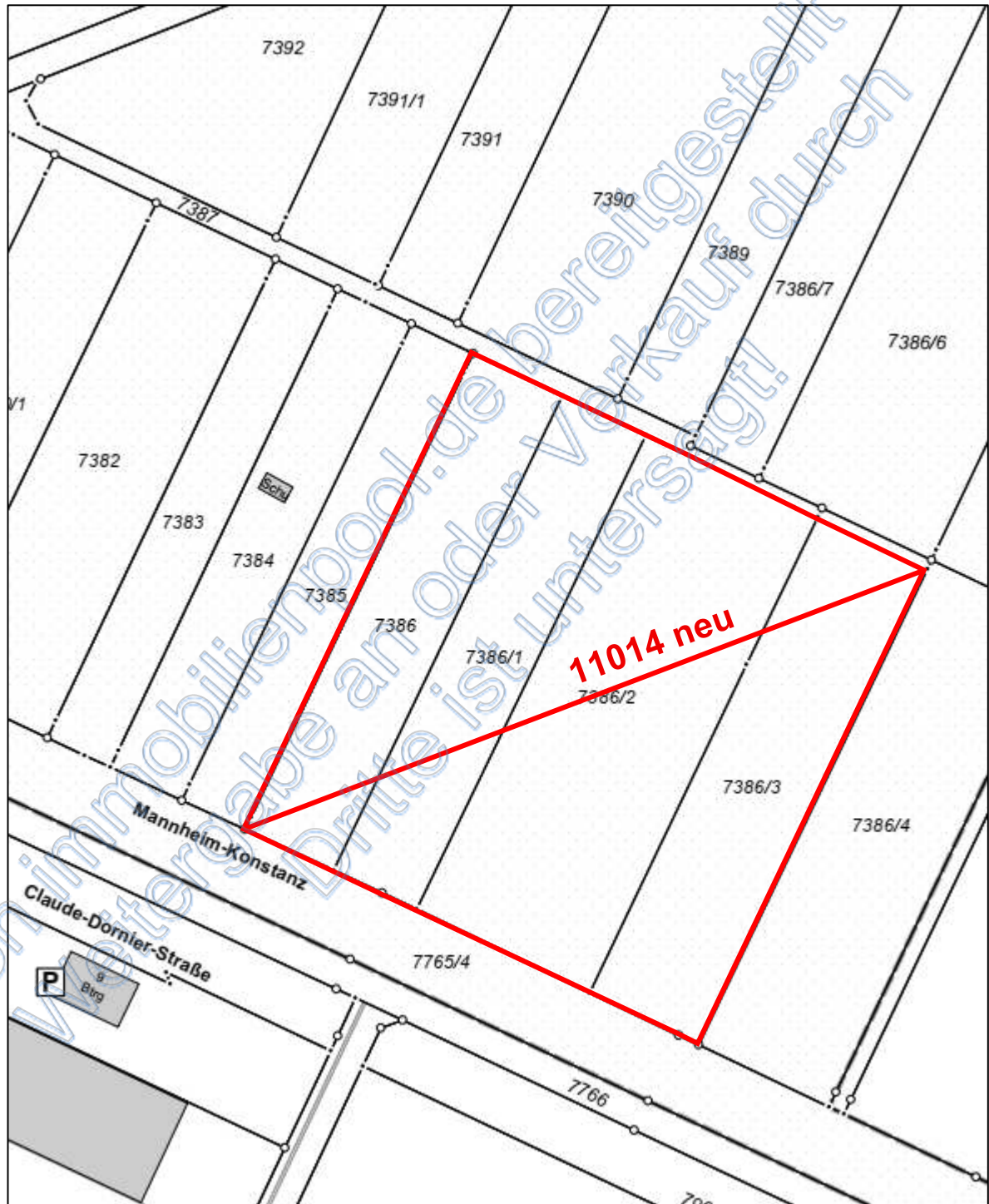
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



Anlage 1**Lageplan**

(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Konstanz v. 15.03.2021)

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 11014 ist im Liegenschaftskataster noch nicht nachgeführt worden.



Grenzverlauf der nach Neuordnung gebildeten Parzelle Flst.-Nr. 11014 s. Ziff. 5.5.3 (S. 17/18)

Anlage 2**Flurstücknachweis (ohne Eigentumsnachweis)**

(Quelle: Auszüge aus dem ALB / VMA Konstanz v. 04.05.2021)

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 11014 ist im Liegenschaftskataster noch nicht nachgeführt worden. Die Nachweise der ursprünglichen Stammgrundstücke wurden in dieser Anlage belassen.

Flurstück 7386, Gemarkung Konstanz**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Konstanz
Kreis Konstanz
Regierungsbezirk Freiburg

Lage: Ohmdwiesen

Fläche: 1 705 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 705 m² Grünland

Hinweise zum Flurstück: Flurbereinigungsgesetz "Konstanz-Wollmatingen (L221/B33)"
Flurbereinigungsbehörde: Landratsamt Konstanz

Flurstück 7386/1, Gemarkung Konstanz**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Konstanz
Kreis Konstanz
Regierungsbezirk Freiburg

Lage: Ohmdwiesen

Fläche: 1 634 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 634 m² Grünland

Hinweise zum Flurstück: Flurbereinigungsgesetz "Konstanz-Wollmatingen (L221/B33)"
Flurbereinigungsbehörde: Landratsamt Konstanz

Flurstück 7386/2, Gemarkung Konstanz**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Konstanz Kreis Konstanz Regierungsbezirk Freiburg
Lage:	Öhmdwiesen
Fläche:	3 427 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 427 m ² Grünland
Hinweise zum Flurstück:	Flurbereinigungsgesetz "Konstanz-Wollmatingen (L221/B33)" Flurbereinigungsbehörde: Landratsamt Konstanz

Flurstück 7386/3, Gemarkung Konstanz**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Konstanz Kreis Konstanz Regierungsbezirk Freiburg
Lage:	Öhmdwiesen
Fläche:	2 175 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 175 m ² Grünland
Hinweise zum Flurstück:	Flurbereinigungsgesetz "Konstanz-Wollmatingen (L221/B33)" Flurbereinigungsbehörde: Landratsamt Konstanz

Anlage 3

Fotodokumentation
(Ortsbesichtigung am 24.06.2021)



Flst.-Nr. 7386, 7386/1 / nördlich Bahntrasse



gesamter Grundbesitz / Blick nach Süden



Blick auf den Grundbesitz von der C.-Dornier-Str.



Grundbesitz und Wiesenweg nach SO



Flst.-Nr. 7386 / Gehölzfläche



Erschließungsweg (Mühlenweg) ab Bahntr. n. NO

Anlage 4

Fotodokumentation
(Ortsbesichtigung am 08.11.2025)



Flst.-Nr. 11014 westlicher Teil mit Gehölzfläche



Östlicher Teil



Lage Bahnlinie nach Westen



Lage Bahnlinie nach Osten

Anlage 5**Abkürzungsverzeichnis**

ALB	.....	Automatisches Liegenschaftsbuch (Teil des Liegenschaftskatasters)
ALK	.....	Automatisches Liegenschaftskataster
AGG	.....	Antragsgegner
AP	.....	auf Putz, Aufputz
AS	.....	Antragsteller
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	.....	Erbbaurechtsnehmer
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
gew.	.....	gewerblich
GF	.....	Geschossfläche
GFR	.....	Geh- und Fahrrecht
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
RKH	.....	Reihen-Kopfhaus
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
WF	.....	Wohnfläche
WGH	.....	Wohn- und Geschäftshaus
Whg.	.....	Wohnung
WM	.....	Warmmiete
WoFIV	.....	Wohnflächenverordnung
WST	.....	Wertermittlungsstichtag
ZF-DHH	.....	Zweifamilien-Doppelhaushälfte
ZVG	.....	Zwangsversteigerungsgesetz
ZVW	.....	Zwangsverwaltung / Zwangsverwalter

Anlage 6**Quellenangaben und Dokumentstatistik**

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

Dokumentstatistik

Dateiname/ Urheber	2520 ga 30k5-20
Größe der Datei in kilo-bytes	4.451
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	33402
Anzahl der Seiten im Dokument	33
Anzahl der Wörter im Dokument	4567