

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!**



**DIA
Zert**

Qualität in der
Immobilienwirtschaft

Klaus-Dieter Wachter

Dipl. Sachverständiger DIA

Für bebauete und unbebaute Grundstücke,
Mieten und Pachten
Zertifiziert nach DIN EN ISO/TEC 17024

Am Jordanbach 25

88605 Messkirch

Tel.: + 49 75 78 / 39 59 87 0

Mail: mail@immo-wert.me

Gutachten Nr. 2024-12-03

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

über 2 Sondereigentumseinheiten der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in der Main-
austraße 8 - 12 78464 Konstanz, eingetragen in den Grundbüchern von Konstanz Nr. 21181
und 21182 jeweils Flurstück 2053/6. Das Teileigentum misst bei GB Nr.

21181 (Nr. 11227) 187 / 10 000 MEA-

Nutzfläche 43,32 m²

21182 (Nr. 11228) 290 / 10 000 MEA-

Nutzfläche 67,33 m²



Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

01.12.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Konstanz, Vollstreckungsgericht

Der Verkehrswert des Teileigentums (angepasster Ertragswert) beträgt für die

Einheit Nr. 11227

155.000 €

Einheit Nr. 11228

237.000 €

Dieses Gutachten wurde in 3 Fertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für den Auftragneh-
mer, Der Umfang beträgt einschl. Deckblatt und Anlagen 109 Seiten. Ausfertigung Nr. 2 / 3.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben

Deckblatt, Angaben zum Sachverständigen	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Verhältnisse zum Auftrag	
1.1. Auftraggeber, Auftrag, Zweck des Gutachtens	3
1.2. Ortstermin, Teilnehmer	5
2. Daten im Überblick	
AZ 31 K 15 - 24 - GB Nr. 21182	7
AZ 30 K 16 - 24 - GB Nr. 21181	8
3. Lage	
3.1. Makrolage	9
3.2. Mikrolage	10
3.3. Makroökonomische Größen	11 bis 13
4. Bauplanungsrechtliche Situation	14
5. Grundbuch	
5.1. GB Nr. 21181 (SE 11227)	15 bis 17
5.2. GB Nr. 21182 (SE 11228)	18 bis 20
6. Verwendete Unterlagen	21
7. Gebäudebeschreibung	23
8. Grundstücksmerkmale / Art und Maß der baulichen Nutzung	24
9. Gegenstand der Bewertung, Liegenschaftszinssatz	26
10. Denkmalschutz, Altlasten Hochwassergefahren, Baulasten, komm. Abgaben	28
11. wirtschaftliche Entwicklung	29
12. Außenanlagen	30
13. Marktsituation	31
14. Flächenbeschreibung	32
15. Berechnender Teil	34
Berechnung der GRZ, wGFZ, Umrechnungsfaktor, BGF	35
16. Mietspiegel	36
Mietpreisermittlung	37
17. boG - besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	38
18. Ermittlung des Bodenswertes	39
Bodenswert	40
19. Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWErtV 2021, Schaubild	41
Ertragswert Einheit 11227	42
Ertragswert Einheit 11228	43
20. Haftungsausschluss	44
21. Versicherung	44
22. Literaturverzeichnis	45
23. Abkürzungsverzeichnis	34
16. Anhang	35

Prozessbevollmächtigter Antragsteller

xxxxxxx, Konstanz

Grundstücksgröße 2.081 m² (Angabe aus dem Grundbuch), plausibilisiert mit BORIS - BW

Hinweis Die Flächenangabe aus dem Grundbuch erhebt keinen Rechtsanspruch. Die Fläche wurde mittels des BORIS-BW plausibilisiert.

Wertermittlungsstichtag** 01.12.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag** 01.12.2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, aus rechtlichen oder anderen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Angaben zum Sachverständigen

Klaus-Dieter Wachter

Dipl. Sachverständiger DIA für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten, zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024, Anschrift: Am Jordanbach 25 – 88605 Meßkirch.

Der Sachverständige bestätigt, über die ausreichenden Kenntnisse des örtlichen Immobilienmarktes sowie über die Qualifikation und Urteilsvermögens zu verfügen, welche regelmäßig für die qualifizierte Ausführung des Gutachtens über den Verkehrswert der beschlagnahmten Sache erforderlich sind.

Ausdrückliche, auftragsbezogene Fragen des Auftraggebers im Anschreiben des Gutachten- Auftrags:

Verkehrs- und Geschäftslage

Das Grundstück befindet sich an einer stark befahrenen Ausfallstraße, zwischen der alten Rheinbrücke und der Fährverbindung nach Meersburg, im Stadtteil Petershausen Ost. Parkplätze sowie die Ausfahrt zur Mainaustraße finden sich in der angrenzenden Glärnischstraße, von welcher aus die Wohnstraße vor dem Gebäude erschlossen wird.

Baulicher Zustand und Reparaturen

Gemäß erteilter Auskunft Hausverwaltung befinden sich die technischen Anlagen in einem funktionstüchtigen Zustand. Größere Reparaturen oder Instandsetzungen sind weder beabsichtigt noch erforderlich. Die gesamten Rücklagen sowie die Zuweisung zu den

einzelnen Sondernutzungseinheiten 11227 und 11228 sind im Kapitel „Hausgeld“ aufgeführt.

Bauauflagen, behördliche Beschränkungen

Dem Bauantrag liegt die Baubeschreibung vom 31.10.1958 zu Grunde. Es wird von einer materiell und legalen Bauausführung ausgegangen. Die behördlichen Auflagen werden als erfüllt angenommen.

Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Altlastenverdacht, ökologische Beeinträchtigungen

Auf Nachfrage teilt die untere Bodenschutz – und Altlastenbehörde am 28.08.2025 mit: „Es liegen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor“.

Hausverwalter

xxxxxxx

Bestehende Mietverhältnisse

keine, durch die Eigentümerin selbstgenutzt

Vorhandener Gewerbebetrieb

beide Büros sind durch eigenen Bürobetrieb mit üblicher Infrastruktur Telefon, Internet, Fax, Drucker, Computer betrieben. Die Tätigkeit des Bürobetriebs ist nicht Gegenstand des Auftrags.

Maschinen – und Betriebseinrichtungen

Beide Büroräume sind mit Büro üblichen Betriebseinrichtungen, Schreibtischen, Stühle, Kaffeemaschine ausgestattet. Die Büroeinrichtung ist nicht Gegenstand des Auftrags.

Ortstermin / Teilnehmer

Die Ortstermin fand am 10.09.2025 von 11.00 h bis 12.30 h statt.

Teilnehmer waren:

- Der Eigentümer xxxxxxxx
- Dessen Sekretärin
- Die Hausverwaltung vertreten durch xxxxxxxx
- der Sachverständige Herr Klaus-Dieter Wachter

1.2. Ortstermin, Besichtigung

Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Maß-, Baustoff –, Bauteil – oder sonstigen Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch eine zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).

Es wird von der formellen und materiellen Richtigkeit der Baugenehmigung und -ausführung ausgegangen; eine Überprüfung der Baugenehmigung und -ausführung ist nicht Gegenstand des Auftrags.

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

2. Datenblatt im Überblick

2.1. AZ des Gerichts: 31 K 15 - 24 Grundbuch Nr. 21182

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB sowie nach § 74 a Abs. 5 ZVG im Zuge der Zwangsversteigerung
Az beim AG Konstanz	31 K 15 - 24 Grundbuch Nr. 21182
Grundbuch Nr.	21182
SE Nr.:	11228
Wertermittlungsstichtag	01.12.2024
MEA	290 / 10000
Objektanschrift	Mainaustraße 8 - 12, 78464 Konstanz
Flurstück Nr.	2053 / 6
Objektart	nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum im 1. OG rechts
Eigentümer Abt. 1, Schuldner	xxxx GmbH & Co. KG, vertr. d. xxxxx GmbH, vertr. d. d. GF xxxx
Gläubiger	xxxxxxx
Prozessbevollmächtigter, Gläubiger	xxxxxxx
Nutzung, Mietverhältnisse	Das Büro wird vom Eigentümer selbst genutzt
Rechte und Lasten	Sind vorhanden
Nebengebäude / Garage	Sind nicht vorhanden
Besonderheiten	keine

Datenblatt im Überblick

AZ des Gerichts: 30 K 16 - 24 Grundbuch Nr. 21181

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB sowie nach § 74 a Abs. 5 ZVG im Zuge der Zwangsversteigerung
Az beim AG Konstanz	30 K 16 - 24 Grundbuch Nr. 21181
Grundbuch Nr.	21181
SE Nr.:	11227
Wertermittlungsstichtag	01.12.2024
MEA	187 / 10000
Objektanschrift	Mainaustraße 8 - 12, 78464 Konstanz
Flurstück Nr.	2053 / 6
Objektart	nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum im 1. OG rechts
Eigentümer Abt. 1, Schuldner	xxxxxxx GmbH & Co. KG, vertr. d. d. xxxx GmbH, vertr. d. d. GF xxxxxxx
Gläubiger	xxxxxxxxx
Prozessbevollmächtigter, Gläubiger	xxxxxxxxx
Nutzung, Mietverhältnisse	Eigengenutzt durch Eigentümer
Rechte und Lasten	Sind vorhanden
Nebengebäude / Garage	Sind nicht vorhanden
Besonderheiten	Handschriftliche, nachträgliche Eintragungen in der Teilungserklärung vom 08.10.1962 , Vollzug dieser Eintragungen im Grundbuch Nr. 21181

3. Lage*

3.1. Makrolage

Konstanz, als die größte Stadt am Bodensee liegt eingebettet zwischen Bodensee – Rhein und der Schweiz. Sie gilt als bedeutendes Oberzentrum mit internationaler Bedeutung. Verkehrsanbindung besteht über die B 33 neu von Singen (Autobahnanschluss A 81 Stuttgart, Schaffhausen), die Fährverbindung nach Meersburg sowie über die Autobahn A 7 nach Zürich und damit verbunden an den weltweit angeschlossenen Flughafen Zürich Kloten. Die Bundesstraße B 33 neu befindet sich in nicht fertigem Zustand, wodurch regelmäßig Staus verursacht werden. Die km – Zählung der Binnen - Rheinschiffahrt bis zur Mündung in die Nordsee beginnt an der alten Rheinbrücke in Konstanz bei Rhein - km „Null“. Der Grenzverlauf zur benachbarten, ebenfalls direkt an der Grenze sich befindenden, schweizerischen Grenzstadt Kreuzlingen verläuft direkt am Rande der Stadt und ist an mehreren Stellen zu Fuß, mit der Eisenbahn oder mit dem Auto passierbar. Konstanz ist eine Universitätsstadt mit ca. 11.300 Studierenden. Der Standort Konstanz ist für Teilnehmer aus Wirtschaft, Industrie, Technologie und Medizin attraktiv. Die direkte Lage am Bodensee ist als Wohnort sehr beliebt.

3.2. Mikrolage

Die Mainaustraße ist eine Ausfallstraße im Ortsteil Petershausen Ost, welche den Knotenpunkt Bushaltestelle Sternenplatz (alte Rheinbrücke) mit dem Fährverkehr in Konstanz Staad verbindet. Die Bushaltestelle Sternenplatz befindet sich an der alten Rheinbrücke, rechtsrheinisch gelegen und ist ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt, von dort sind Busverbindungen in alle Stadteile vorhanden. Die historische Petershausen Ost mit ihren Fachwerkhäusern und Gassen befindet sich ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist geprägt von zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ateliers und Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, sowie Post - und Bankfilialen. Konstanz hat ein Münster mit dem entsprechend prosperierenden Münster-

platz. Der Name Konstanz rührt vermutlich vom römischen Kaiser Konstantin her, Konstanz beherbergt etliche römische Fundamente. In nördlicher Richtung befindet sich fußläufig der Zähringer Platz mit Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke und kleineren Geschäften für Bedarfe des täglichen Alltags. Die Geschäfte in den Innenstadtlagen verzeichnen auf Grund verschiedener Einflussgrößen wie Coronainfluenz, Zinspolitik und der daraus verstärkt wahrnehmbaren Online – Aktivitäten der Kunden deutliche Umsatzeinbußen. Diese Einbußen werden in einem starken Verhältnis ausgeglichen durch die Grenznähe zur Schweiz, das Preisgefälle im Konsumbereich fällt deutlich niedriger zu Gunsten des Angebotes in Konstanz aus; als Ausfuhr in ein Drittland sind Konsumgüter für die Schweizer Bevölkerung von der Umsatzsteuer größtenteils befreit, der Einzelhandel stellt entsprechende Bescheinigungen zur Vorlage beim Grenzübertritt aus.

Die Wachstumskapazität von Konstanz ist nach allen Seiten begrenzt:

- Nördlich der Rhein sowie das Naturschutzgebiet Dingelsdorfer Ried
- Nordwestlich das Naturschutzgebiet Bodanrück
- Westlich das Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried
- Südlich die Staatsgrenze zur Schweiz
- Östlich der Bodensee mit einer Fläche von ca. 536 km²

Die Stadt Konstanz versteht sich als expandierendes Mittelzentrum und weist verschiedene Baugebiete im Wohn – und Gewerbebereich in einem Radius von ca. 2 – 3 km um das Stadtzentrum aus. Diese basieren in aller Regel auf Sanierung, Erneuerung von Bestandsgebäuden. Seit 1982 steht die Konstanzer Petershausen Ost als Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz. Sie umfasst ca. 500 Kulturdenkmale und ca. 400 erhaltenswerte Gebäude.

3.3. Makroökonomische Größen*

Stadtgebiet Konstanz

Das Stadtgebiet umfasst ca. 54 km² Fläche bei einer Bevölkerung von ca. 85.770 Einwohnern.

Es ist ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, so ist seit 2015 die Einwohnerdichte von 1.531 EW / km² auf 1.585 EW / km² im Jahr 2023 gewachsen. Es sind in 2023 8.744 Personen zugezogen, bei einem Wanderungssaldo von + 148 Personen. Der positive Wanderungssaldo deutet auf eine Attraktivität der Stadt Konstanz als Wohnort hin.

Gebäude und Wohnungsentwicklung

Die Anzahl der Wohngebäude entwickelte sich seit dem Jahr 2020 stetig von 10.805 Gebäuden nach 11.074 Gebäuden im Jahr 2024. Gleichzeitig entwickelte sich die Anzahl der Wohnungen von 34.113 nach 36.195 Wohnungen.

Stadtteil Petershausen

Nachstehende Grafik verdeutlicht die Entwicklung und die Relation des Stadtteils Petershausen Ost zur Gesamtstadt Konstanz:

4. Bauplanungsrechtliche Situation

Es wird von der materiellen und technischen sowie legalen Ausführung der Baugenehmigung ausgegangen. Eine Überprüfung der Baugenehmigung ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Immissionen

Die Mainaustraße ist eine stark befahrene Ausfallstraße von der Innenstadt Konstanz / Alte Rheinbrücke zur Fährverbindung nach Meersburg. Die Autofähre Konstanz verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im ¼ h Takt oder je nach Bedarf und Kapazität auch öfter. Am Grundstück ist mit tatsächlichen Lärmimmissionen tagsüber zu rechnen. Geruch – oder andere Immissionen waren am Ortstermin nicht festzustellen.

Gebäudekonzeption

Wohn – und Geschäftshaus mit überwiegenderem Wohnanteil. Das Gebäude ist vollunterkellert und verfügt über 23 Wohneinheiten, 9 nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten und 6 Garagen. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine „Wohnstraße“ mit Erschließung in die Glärnischstraße. Die Zufahrt von der Wohnstraße in die Mainaustraße erfolgt über die Glärnischstraße. Aus der Bauakte ergibt sich, dass eine direkte Zuwegung – auch nicht zu Fuß - von der Wohnstraße in die Mainaustraße nicht erfolgen kann.

5. Grundbuch

Grundstücksgleiche Rechte* zeichnen sich dadurch aus, dass hierfür ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird und sie somit handelbar sind.

5.1. Grundbuch Nr. 21181 (SE Nr. 11227)

Bestandsverzeichnis

Der Grundbuchauszug Nr. 21181 wurde am 02.12.2024 abgerufen. Aus dem Grundbuchauszug ist ersichtlich, dass die letzte Eintragung am 29.10.2024 vorgenommen worden ist. Im Bestandsverzeichnis ist das Grundstück mit den Flurstück Nr. 2053/6 mit einer Gebäude- und Freifläche von 2.081 m² eingetragen. Die Fläche wurde im BORIS BW plausibilisiert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

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

Erste Abteilung

xxxxxxxxxx, Konstanz

Zweite Abteilung

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs ist

1. eine Grunddienstbarkeit (Recht auf die Mitbenutzung der im Zwischenbau befindlichen Waschanlage und des Trockenraums für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 2053 / 9
2. Die Anordnung der Zwangsversteigerung des AG Konstanz ist am 29.10.2024 eingetragen.

Dingliche Rechte Abt. II Grundbuch

Der Auftrag umfasst die Verkehrswertermittlung der Büroräume 11227 und 11228 im 1. Obergeschoss des Grundstücks Mainaustraße 8 - 12 in 78464 Konstanz; das Gebäude ist bebaut auf der Flurstück Nummer 2053/6. Beide Grundbücher sind in Abt. II mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Flurstücks 2053/9 als dienendes Grundstück belastet. Die Grunddienstbarkeit besteht aus einem Mitbenutzungsrecht der im Keller Zwischenbau sich befindenden Waschanlage und des Trockenraums.

5.2. Grundbuch Nr. 21182 (SE Nr. 11228)

Bestandsverzeichnis

Der Grundbuchauszug Nr. 21182 wurde am 28.07.2025 abgerufen. Aus dem Grundbuchauszug ist ersichtlich, dass die letzte Eintragung am 29.10.2024 vorgenommen worden ist.

Im Bestandsverzeichnis ist das Grundstück mit den Flurstück Nr. 2053/6 mit einer Gebäude- und Freifläche von 2.081 m² eingetragen. Die Fläche wurde im BORIS BW plausibilisiert.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

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

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

*Quelle: Kleiber digital, Einführung und Grundbegriffe:

6. Verwendete Unterlagen

Vom Auftraggeber

- Beschluss AG Konstanz zur Zwangsversteigerung vom 16.12.2024
- Beschluss AG Konstanz zur vorübergehenden Einstellung des Verfahrens vom 21.01.2025
- Beschluss AG Konstanz zur Fortführung des Verfahrens vom 27.06.2025

Vom Unterzeichner

- Grundbuchauszug vom 27.12.2024
- Aufzeichnungen während des Ortstermins
- Fotos von der Gewerbeeinheit (Büroräume), sowie Außenaufnahmen des Gebäudes (Ortstermin)
- Recherche im Internet Mietpreise Petershausen Ost
- Auskunft über Denkmalschutz vom 28.07.2025
- Teilungserklärung aus dem Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim: Grundrisse, Ansichten, Schnitt aus der TE vom 10.08.1962 sowie
- Teilungserklärung Hausverwaltung mit handschriftlichen Änderungen und Vollzug derselben im GB
- Verbrauchskostenabrechnung Hausverwaltung vom 28.02.2024
- Beschlusssammlung der letzten Eigentümerversammlung vom 17.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster 29.08.2025
- Auskunft Baulastenverzeichnis 29.08.2025

Bewertungsgrundlagen und Maßgaben*

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt ausschließlich für den angegebenen Zweck. Die Verwendung des Gutachtens ist demzufolge auch nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Auftrag des Gutachtens zu Grunde liegt. Der Urheberrechtsschutz gem. § 1 – 4 UrhG bezieht sich auf alle Daten, Karten, Lage – oder Baupläne, Bilder etc. aus diesem Gutachten. Diese dürfen ohne Genehmigung des Gutachtenerstatter nicht aus dem Gutachten herausgenommen, anderweitig verwendet oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der Gutachtenerstatter be-

hält sich bei Bekanntwerden neuer Tatsachen, das Bewertungsgrundstück betreffend, eine Nachbesserung des Gutachtens vor. Die Haftung des Gutachters bezieht sich ausschließlich gegenüber dem Auftraggeber und dem in diesem Gutachten genannten Verwendungszweck; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Biet – oder Kaufinteressenten, welche beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung im Rahmen der - oder außerhalb - der Zwangsversteigerung eine Kaufentscheidung zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte, die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gem. § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWErtV 2021 wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach § 74 a Abs. 5 ZVG für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen, eingebauten, bzw. eingepassten Inventars (Möbel, Kücheneinrichtung, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen befreit. Die Erhebung der für das Verkehrswertgutachten relevanten Sachverhalte erfolgen in Augenscheinnahme und zerstörungsfrei.

Zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Gebühren, Beiträge etc., welche möglicherweise wert – relevant sein können, erhoben und bezahlt sind.

*Quelle: ongeo, stat. Landesamt BW; Stadt Konstanz

7. Gebäudebeschreibung

Das Grundstück mit der postalischen Anschrift Mainaustraße 8 – 12 78464 Konstanz, Flurstück Nr. 2053 / 6 ist mit einem vollunterkellerten Gebäude mit 23 Wohnungen, 9 nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten – darunter die bewertungsgegenständlichen Einheiten Nr. 11227 und 11228 – sowie 6 Garagen bebaut. Das Gebäude gilt als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentümergeetzes (WEG). Das Eigentum wird gem. § 8 WEG in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Einheit aufgeteilt wird.

Bei den bewertungsgegenständlichen Einheiten handelt es sich um die im

1. Obergeschoss gelegene, mit der nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit Nr. 11227 mit MEA von 187 / 10.000 und einer Nutzfläche von 43,32 m²,

sowie um die ebenfalls im

1. Obergeschoss in direkter Nachbarschaft, gelegene, mit der nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit Nr. 11228 mit einem MEA von 290 / 10.000 und einer Nutzfläche von 67,33 m².

Das Gebäude ist entlang einer Wohnstraße in 3 Bauabschnitten erbaut, hat insgesamt eine Länge von 61,00 m, eine Breite von 10,54 m, ist bei 33,20 m um 1,40 m seitlich versetzt.

Die Grundrissaufteilung, Ansichten und Schnitt liegen als Anlage bei.

Barrierefreiheit

Die Hausnummern 8, 10 und 12 sind auf 3 Hauseingänge verteilt. Der Eingang zu den Bewertung gegenständlichen 2 nebeneinander liegenden Büroräume erfolgt von der Glärnischstraße 8 aus und führt über eine Treppe in das Obergeschoss. Von dort führt ein Flur zu den Eingängen der bei-

den nebeneinander liegenden Büroeinheiten. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Eine Untersuchung, ob und wie weit, ein oder mehrere Fahrstühle eingebaut werden können, liegt nicht im Bereich des Auftrags und kann auch nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung gutachterlich festgestellt werden. Der aktuelle Zustand des Gebäudes ist nicht barrierefrei ausgeführt.

Kellergeschoss

Die Kellerräume sind über das Treppenhaus zu erreichen. Im Kellergeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume, wie der Heizungsraum sowie die einzelnen Kellerabteile, welche durch Türen voneinander getrennt sind. Die bewertungsgegenständlichen Räume verfügen nach Angaben des Eigentümers über kein Kellerabteil.

Der Heizungskeller verfügt über eine Gasbrennwerttherme sowie über alle erforderlichen technischen Anschlüsse. Eine technische Funktionsprüfung ist nicht Gegenstand des Auftrags und kann auch nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung durchgeführt werden. Es wird in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen ausgegangen.

8. Grundstücksmerkmale / Art und Maß der baulichen Nutzung

Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück trägt die postalische Anschrift Mainauer Straße 8 – 12, 78464 Konstanz, ist stark länglicher, rechteckiger Form. Die Topografie des Grundstücks hat – bezogen auf die Grundstückslänge eine Höhendifferenz von ca. 1,50 m und ist somit als weitestgehend eben zu bezeichnen. Die Mainauer Straße verläuft parallel zu den Grundstücksgrenzen, zwischen der Mainauer Straße und dem Gebäude befindet sich eine mit Sträuchern bewachsenen Mauer, dazwischen erschließt sich eine Wohnstraße, welche die Ausfahrt über die Glärnicher Straße ermöglicht.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Glärnisch Straße erschlossen, die Ausfahrt von der Wohnstraße vor dem Gebäude in die Mainaustraße erfolgt über die Glärnischstraße. Die Wohnstraße ist mit einer „Parkschranke“ vom übrigen Verkehr abgegrenzt.

Baurechtliche Situation

Das Grundstück ist befindet sich im Bebauungsplan „Seehausen“ vom 16.09.1987 der Stadt Konstanz. Das Grundstück ist mit einem länglichen Wohn – und Geschäftshaus mit überwiegender Wohnnutzung in 5-geschossiger Bauweise bebaut. Eine Überprüfung der baurechtlichen Vorschriften ist nicht Gegenstand des Auftrags; es wird die formelle und materielle Legalität der Bebauung vorausgesetzt.

Vorhandene Bebauung, Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollunterkellerten Wohn – und Geschäftshaus mit 5 Vollgeschossen bebaut. Im EG befinden sich 6 Ladengeschäfte sowie 3 Hauseingänge in das Treppenhaus zu den oberen Geschossen mit Wohnungen und Büroräumen. Auf der rückwärtigen Seite befinden sich die Garagen. Die bewertungsgegenständlichen Räume verfügen über keine Garage. Nähere Erläuterungen finden sich im Kapitel „Wohn – und Nutzflächenberechnung“. Das Untergeschoss wird über das jeweilige Treppenhaus erschlossen.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus weiteren 5-geschossigen Wohn – und Geschäftshäusern. Direkt an das Grundstück westlich angrenzend befindet sich die Glärnisch Straße als Durchgangsstraße und führt vom Rheinufer zur Mainaustraße. Südlich des Grundstücks findet sich das Neubauvorhaben „Medical Care“ mit einer Grundstücksgröße von ca. 4 ha.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war üblicher Straßen Verkehr festzustellen, eine wesentliche Geräuschemission konnte nicht festgestellt werden. Das bewertungsgegenständliche Objekt liegt im Stadtteil „Petershausen Ost“.

9. Gegenstand der Bewertung

Verkehrswert Büroräume 11227 und 11228

Es wird ein Gutachten über die im 1. OG nebeneinander gelegenen Büroräume Nr. 11227 und 11228 mit der postalischen Anschrift Mainaustrasse 8 - 12 in 78664 Konstanz erstattet.

Liegenschaftszins / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreisauswertungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, sowie Lage und Nutzungsart der Gebäude ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2024 (31.12.2023) veröffentlicht der GAA Konstanz einen Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 für Gewerbe (Handwerk und Industrie) von 3,0 %.

IVD-Bundesverband

Der IVD veröffentlichte über sein Fachreferat Immobilien-sachverständige zum 01.01.2024 die Spanne der Liegenschaftszinssätze. Dieser liegt bei Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gew. Flächenanteil bis 20 % zwischen 3,5 % – 7,0 %.

Merkmale für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz:

- Bessere Lage (höherer BRW)
- Nachfrage größer Angebot
- Zuzugsgebiet
- Eigennutzung überwiegt
- Orts – oder Zentrumsnähe
- Wenige Wohneinheiten pro Haus
- Hochwertige Ausstattung

Merkmale für einen höheren Liegenschaftszinssatz :

- Schlechtere Lage (niedriger BRW)
- Größeres Angebot zu Nachfrage – hoher Leerstand
- Bevölkerung nimmt ab
- Vermietung steht im Vordergrund
- Randlage bis Umlandlage

- Hohe Verdichtung, viele WE pro Haus

Festsetzung Liegenschaftszinssatz

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sachverständig und der Marktsituation angepasst betrachtet, gemäß dem Standort Konstanz für das Bewertungsgrundstück einen Liegenschaftszinssatz von 3,00 % sachverständig zu begutachten.

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

10. Denkmalschutz, Altlasten, Hochwassergefahren, Baulasten und Erschließungsbeiträge

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde Baurechtsamt beim LRA Konstanz teilt auf Anfrage per E-Mail keine denkmalschutzwürdigen Eigenschaften mit. Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen, es liegt auch keine archäologische Schutzbedürftigkeit vor.

Altlasten

Ein Hinweis auf vorhandene Altlasten ist nicht bekannt. Der Landkreis Konstanz teilt auf Anfrage am 27.08.2025 mit: „Es liegen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor“.

Hochwasser

Ein Hinweis auf Hochwassergefahren ist nicht bekannt; Eine Abfrage in der Hochwasserkarte des Landesamtes für Umwelt und Vermessung ergab keinen Hinweis auf eine Einstufung in eine HW Gefahrenklasse. (Anlage HW Gefahrenkarte)

Baulasten

Eine Abfrage nach einem Eintrag im Baulastenverzeichnis der Stadt Konstanz wurde mit einem negativen Bescheid beantwortet – es ist kein Eintrag im Baulastenverzeichnis für das Flurstück 2053/6 vorhanden.

Erschließungsbeiträge

Angesichts des Baujahrs wird davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge bezahlt und mit keinen weiteren zu rechnen sind.

Energetischer Befund

Der Verwalter legt zwei Energieausweise vor:

1. für Nichtwohngebäude, der Primärenergieverbrauch liegt bei 216 kWh/(m²*a)
2. für Wohngebäude, der Primärenergieverbrauch liegt bei 134 kWh/(m²*a)

11. Wirtschaftliche Entwicklung

Hausgeld

Das monatlich vom Eigentümer an die Hausverwaltung zu entrichtendes Hausgeld beträgt

Einheit	MEA	Hausg. P. a.	mtl.
11227	187/10000	1.477,30 €	123,10 €
11228	290/10000	2.546,22 €	212,18 €

Rücklagenkonto

Das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft weist zum 31.12.2024 den Betrag von 272.914,87 € aus.

Einheit	MEA	Rücklagen	Rüchl. / Einheit
11228	290/10000	272.914,87 €	7.914,53 €
11227	187/10000	272.914,87 €	5.103,51 €

Die Rücklagen sind gemäß den MEA der jeweiligen Sondernutzungseinheit zuzuweisen und stehen zur satzungsgemäßen Verwendung der WEG zur Verfügung. Diese Rücklagen können auch nicht anteilig ausgezahlt werden.

12. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf der Nordseite als mit Betonverbundsteinen befestigte Hoffläche ausgeführt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Glärnischstraße und damit an eine öffentliche Fläche (Bordstein). Im Süden befindet sich die gepflasterte Zufahrt zu den Garagen sowie das angrenzende Grundstück „Medical Care“.

Stellplätze

Kfz Stellplätze finden sich sowohl in der Wohnstraße, als auf der öffentlichen Straße (Glärnischstraße) wieder. Sachverständig wird das Fehlen von Stellplätzen in der Petershausen Ost als üblich und somit nicht als wertrelevant begutachtet.

Befund

Das Gebäude Mainaustraße 8 - 12 befindet sich in einem dem Baujahr 1962 bedingten, gepflegten und stets instand gehaltenen Zustand. Baumängel sind nicht erkennbar. Das Haus wurde stets nach modernen Gesichtspunkten erneuert und ertüchtigt, anfallende gewöhnliche Reparaturen wurden nach Ausführung in den Beschlüssen der ET Versammlung stets zur Reparatur in Auftrag gegeben. Größere Reparaturen sind nach der Mitteilung der Objektverwaltung in nächster Zeit nicht vorgesehen. Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.

13. Marktsituation

Kaufmarkt

In den letzten Jahren war der Markt in Konstanz auf Grund niedriger Zinsen ein tatsächlicher Verkäufermarkt. Mit Ausbruch der Corona Pandemie hat sich die Situation verändert: Die Nachfrage nach Kaufimmobilien ist gering bis gar nicht vorhanden; die Käuferstimmung ist von abwartend bis zurückhaltend zu beurteilen. Innerhalb kurzer Zeit erhöhten sich die Darlehenszinsen.

Mietmarkt

Die Nachfrage nach Mieteinheiten ist unverändert hoch. Der Bedarf an Büroraum wächst. Der regionale Bezug zu Arbeitsplätzen und die gute Erschließung über Individual – und ÖPNV der Stadt Konstanz unterstreichen die hohe Nachfrage. Es ist eine kontinuierliche Steigerung der Erträge zu vernehmen. Auf dem Mietmarkt in der Petershausen Ost ist kein Angebot an Büros vorhanden. Einzig das Internetportal „ongeo“ hat einen Preis pro m² gewerbliche Miete angegeben. In fußläufiger Entfernung findet sich der Sternenplatz, mit Anschluss an die Fußgängerzone, die Innenstadt, sowie die Grenze zur benachbarten Schweiz. Eine Vermietung als Büroräume sieht der Sachverständige als problemlos an.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Anzuwendende Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren oder
- mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahren orientiert sich an den üblichen Gepflogenheiten – bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich vorzugsweise um ein zu vermietendes Objekt, weshalb ich das Ertragswertverfahren nach § 27 ImmoWertV 2021 zum Stichtag 01.12.2024 anwende. Auch wenn das Objekt aktuell vom Eigentümer selbst genutzt wird, stellt das Er-

tragswertverfahren das geeignete Verfahren dar, weil die Nutzung gewerblicher Natur ist. Das Vergleichswertverfahren scheidet in Ermangelung einer hinreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte aus.

14. Flächenbeschreibung

Grundstücksfläche – wGFZ

Umrechnungskoeffizient bei Abweichung der GFZ oder GRZ

Der GAA Konstanz veröffentlicht im Grundstückmarktbericht zum 01.01.2024 in der Lage Petershausen Ost – eine wGFZ von 1,6 und einen BRW von 2.010,00 €/m². Das Bewertungsgrundstück hat eine wGFZ von 2,21. Der GAA Konstanz veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 Umrechnungsfaktoren für eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Sachverständig wird dieser Faktor mit dem 1,195-fachen des BRW begutachtet und in der Berechnung angewendet. Einzelheiten hierzu sind in der Bodenwertberechnung wiedergegeben.

Nutzfläche

Die Nutzflächenberechnung ist aus der Teilungserklärung vom 08.10.1962 entnommen. Ein Aufmaß der Nutzfläche ist nicht Gegenstand des Auftrags, es wird von der formellen und materiellen Richtigkeit der Flächenangaben ausgegangen. Als Grundlage für die Feststellungen des Sachverständigen dienen die vorgelegten Pläne (Grundrisse) nebst Wohn – und Nutzflächenberechnung aus der Baugenehmigung des Stadtbauamtes Konstanz vom Oktober 1958, sowie der Teilungserklärung vom 08.10.1962. Abweichend von vorgenannter TE existiert eine 2. TE, welche mit handschriftlichen Eintragungen versehen ist. Allerdings sind diese handschriftlichen Eintragungen im Grundbuch Nr. 21181 vollzogen, so dass der Sachverständige von der Richtigkeit des Grundbuchs ausgeht. Das Grundbuch als solches genießt öffentlichen Glauben. Der Sachverständige hat beim Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim den Mißstand der unterschiedlichen TE en angefragt. Zum Zeitpunkt der Gut-

achtenerstattung war die Antwort auf die Anfrage beim Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim noch nicht beim Sachverständigen eingegangen. Für den Fall, dass diese Antwort zu einem späteren Zeitpunkt einen wertrelevanten, abweichenden Sachverhalt feststellen lässt, so behält der Sachverständige sich eine Nachbesserung des Gutachtens vor.

Modifizierte Raumskizze

Der Eigentümer legt beim Ortstermin eine modifizierte Raumskizze vor, aus der folgender Sachverhalt plausibel hervorgeht:

1. Der ursprünglich zum TE 11227 gehörende Raum 3 mit 17,70 m² wurde vom TE 11227 abgetrennt und dem TE 11226 zugerechnet. Die Differenz beträgt 78 / 10 000 MEA oder 17,70 m².
2. Dadurch entfallen auf das TE 11227 nunmehr 187 anstelle 265 / 10000 MEA bzw. 43,32 m² anstelle vorher 61,16 m².

Diese Aufteilung ist vom Grundbuchamt im Grundbuch vollzogen worden. Aus der vom Eigentümer dem Sachverständigen vorgelegte Skizze geht diesen Sachverhalt graphisch hervor. Der Sachverständige hat beim Grundbuchzentralarchiv die Anfrage nach den notariell beglaubigten Verträgen über diesen Sachverhalt angefragt. Diese Frage wurde zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht vom Grundbuchzentralarchiv beantwortet. Der Sachverständige geht jedoch von der Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch Nr. 21181 aus, das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Sollte wider Erwarten die Antwort des GBZA in Kornwestheim ein anderes, wertrelevantes Ergebnis zu Tage bringen, so behält der Sachverständige sich eine Nachbesserung des Gutachtens vor. Nach Vorlage der modifizierten Raumskizze (Anlage) und der vor Ort Aufnahme stimmen die handschriftlichen Eintragungen mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein.

Quelle: Teilungserklärung 08.10.1962, § 20 BauNVO 1990 (Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche) Ziff. 6 Abs. 6 Bodenrichtwertrichtlinie Kleiber digital, Geschossflächenzahl, Umrechnungskoeffizient

15. Berechnender Teil

Berechnung der GRZ, wGFZ, Umrechnungsfaktor, Bodenrichtwert

Flächen-Berechnung

Bewertungsobjekt Mainaustraße 8 - 12 78464

Konstanz

FISt. Nr.

2053/6

Grundstücksgröße

2.081,00 m²

Nutzungsart

Mischgebiet

**1. Bruttogrundfläche
BGF**

Länge:

Breite:

BGF:

Faktor BGF

anrechenbare
BGF

Haus Nr. 8

Kellerges-
schoss:

16,45 m

10,70 m

176,02 m²

1

176,02 m²

Erdgeschoss

16,45 m

10,70 m

176,02 m²

1

176,02 m²

1. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

2. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

3. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

4. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

1.182,83 m²

Haus Nr. 10

Kellerges-
schoss:

16,75 m

10,70 m

179,23 m²

1

179,23 m²

Erdgeschoss

16,75 m

10,70 m

179,23 m²

1

179,23 m²

1. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

2. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

3. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

4. OG

16,75 m

12,40 m

207,70 m²

1

207,70 m²

1.189,25 m²

Haus Nr. 12

Kellerges-
schoss:

26,60 m

10,70 m

284,62 m²

1

284,62 m²

Erdgeschoss

26,60 m

10,70 m

284,62 m²

1

284,62 m²

1. OG

26,90 m

12,40 m

333,56 m²

1

333,56 m²

2. OG

26,90 m

12,40 m

333,56 m²

1

333,56 m²

3. OG

26,90 m

12,40 m

333,56 m²

1

333,56 m²

4. OG

26,90 m

12,40 m

333,56 m²

1

333,56 m²

5. OG

26,90 m

12,40 m

333,56 m²

1

333,56 m²

2.237,04 m²

BGF gesamt

4.609,12 m²

2. wGFZ, GRZ, bwGFZ

Grundstücksgröße

2081,00 m²

wGFZ

BORIS
BW

wGFZ

1,60

wGFZ

Bew. Grundstück

BGF

4.609,12 m²

Grundstücksgröße

2081,00 m²

2,21

GRZ	Länge:	Breite:	Fläche
überbaute Fläche	60,10 m ²	12,40 m ²	745,24 m ²

Die GRZ be- trägt	überbaute Fläche	745,24 m ²	0,36
	Grundstücksgröße	2081,00 m ²	

Der GAA Konstanz veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 Umrechnungsfaktoren für die wGFZ gemischte Bauflächen und nimmt Position ein, für die Frontbreite des Ladengeschäftes. Die bewertungsgegenständlichen, gewerblichen Objekte (Büroräume) befinden sich im Obergeschoss. Deshalb ist die Ladenbreite sachverständig nicht zu begutachten. Es werden die Umrechnungsfaktoren für Wohn - gemischte Bauflächen sachverständig begutachtet und als Grundlage für die Interpolierung auf die wGFZ 2,21 verwendet.

Der Faktor für die wGFZ 1,6 beträgt (BORIS BW) 128

Der Faktor für die wGFZ 2,21 beträgt (Bewertungsgrundstück - Interpolierung) 153

Interpolierung Umrechnungsfaktor GAA Konstanz Imm. MB
2024

wGFZ	Faktor	gerundet	Differenz
2,20	153	153	4
2,21	153,4	153	Anzahl
2,22	153,8	154	10
2,23	154,2	154	Delta Faktor
2,24	154,6	155	0,4
2,25	155	155	
2,26	155,4	155	
2,27	155,8	156	
2,28	156,2	156	
2,29	156,6	157	
2,30	157	157	

Berechnung
Faktor BRW

	wGFZ		BRW
Faktor BRW Boris	128,00		2.010,00 €/m ²
Faktor wGFZ 2,21	<u>153,00</u>	=	2.402,58 €/m ²
Faktor wGFZ 1,6	128,00		

Der Bodenrichtwert für das Grundstück Mainaustraße 8 - 12 in Konstanz beträgt 2.402,58 €/m²

3. Nutzfläche Büro

Die Nutzflächen wurden aus der Teilungserklärung vom 08.10.1962 - eingetragen in den GB Nr. 21181 und 21182 - ungeprüft entnommen. Eine Überprüfung der Flächen ist nicht Gegenstand des Auftrags und kann auch nicht im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgen.

Einheit Nr. 11227**(GB 21181)**Nutzfläche 43,32 m²**Einheit Nr. 11228****(GB 21182)**Nutzfläche 67,33 m²**16. Mietspiegel**

Die Stadt Konstanz veröffentlicht einen qualifizierten Mietspiegel für Wohnungen. Die Grundmiete im Mietspiegel beträgt für eine Wohnung des Baujahrs 1962 und Wohnungsgröße 48 m² beträgt 10,29 € / m². Der Sachverständige hält diesen Ertrag als nicht marktgerecht, weshalb er verschiedene Quellen zur Feststellung einer ortsüblichen Miete herangezogen hat. Zur Auswahl wurden deshalb verschiedene Immobilienportale befragt, welche Mietpreise in der Altstadt zu erzielen sind. Lediglich 1 Immobilienportal "ongeo" veröffentlicht Mieten für Büroräume in Petershausen Ost. Das Ergebnis wird hier tabellenartig aufgeführt:

ongeo	Bürommiete	13,22 €/m ²
-------	------------	------------------------

Die gängigen Immobilienportale weisen kein Miet - Angebot für Büroräume aus. Die Gründe hierfür können unterschiedlicher Natur sein:

- es steht ein geringes Angebot an Büroimmobilien zur Verfügung
- das Prinzip der "Selbstvermarktung" funktioniert im kompakten Raum Altstadt
- Größere Betriebe siedeln sich in Büroparks oder Gewerbegebieten an
- Der Markt, also das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage nach derartigen Büroräumen sorgt für eine rasche Weitervermietung

Alternativ wurde das Angebot für Wohnraum mit folgenden Parametern gesucht:

Wohnungsgröße 40 m² - 60 m²
Lage Petershausen Ost

Es wurden folgende Angebote gefunden:

Quelle / Ort	Größe der Whg.	Mietpreis	Miete pro m ²
ohne Makler.net	n.n.		n.n.
ongeo Wohnungsmiete	30 m ² - 60 m ²		15,31 €/m ²
Mietpreise.info	arithm Mittel		18,71 €/m ²
Miete aktuell	30,00 m ²	390,00 €	13,00 €/m ²
arithm. Mittel	Anzahl:	3	15,67 €/m ²
Immowelt			
Konstanz			
	Größe d. Whg.	Mietpreis	Miete / m ²
Altstadt	45,00 m ²	1.270,00 €	28 €/m ²
Dettingen	48,00 m ²	950,00 €	20 €/m ²
Petershausen	60,00 m ²	1.400,00 €	23 €/m ²
Petershausen	46,00 m ²	860,00 €	19 €/m ²
	Anzahl:	4	22,51 €/m ²

ImmobilienScout24

Es sind Angebote von immowelt auch in ImmobilienScout24 enthalten; diese werden nicht doppelt erfasst

	Größe d. Whg.	Mietpreis	Miete / m ²
Petershausen	45,00 m ²	950,00 €	21 €/m ²
	Anzahl:	1	21,11 €/m ²

arithm. Mittel aus 4 Datenquellen (Miete aktuell, Mietpreise. info, Immowelt, Immosc.24) 19,77 €/m²

Faktor Wohnraum / Gewerbe (Büro) 0,65

Sachverständig werden für Büroräume ca. 65 % der Durchschnittsmiete für Wohnungen begutachtet. Betrachtet man den Durchschnittswert für Wohnraumieten von 19,23 € / m² x 0,65 = 12,50 €/m² Büromiete.

Der Durchschnittswert für Büromiete beträgt in Petershausen Ost 12,85 €/m²

17. BOG besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wurde nach den BKI 2025 - Sanierung Altbau - vorgenommen.

1. Sanierung der Büroräume

Die Räume wurden vom Eigentümer nach Augenschein hochwertig saniert. Die Sanierungsarbeiten sind fest mit den bewertungsgegenständlichen Räumen verbunden. Es wird vorausgesetzt, dass diese Ausstattung nach Eigentumsübertragung in der Mietsache erhalten bleiben. Es ist nicht garantiert, dass diese Kostenschätzung den tatsächlichen Renovierungskosten entsprechen. Diese können höher aber auch niedriger ausfallen. Diese Kostenschätzung soll eine grobe Orientierung geben. Der Sachverständige empfiehlt dringend, eine solche Spezialfirma für die Kostenermittlung hinzuziehen. Die hier geschätzten Kosten aus dem BKI der Architektenkammer beziehen sich nur auf Kosten einer normalen Sanierung.

Die vom Eigentümer erbrachten Sanierungskosten werden für die Einheit 11227 mit 15.000,00 € und für die Einheit 11228 mit 20.000,00 € sachverständig als BOG begutachtet.

1. Sanierung der Büroräume 11227	15.000,00 €
1. a. Sanierung der Büroräume 11228	20.000,00 €

2. Nutzungsrecht Waschraum durch ET Fl. St. Nr. 2053 / 9

Das dingliche Recht in Abt. II des Grundbuchs wird sachverständig als geringwertig mit 5 % der Nutzfläche Keller - das sind ca. 20 m² betrachtet. In Relation zu den MEA des bewertungsgegenständlichen Büros wirkt sich dieser Einfluß praktisch nicht aus.

11227

Fläche	BRW	Bodenwert	Einfluß	Wertminderung
20,00 m ²	2.532,90 €/m ²	50.658,03 €	-5%	-2.532,90 €
MEA		187	10000	- 47,37 €
Anteil Rücklagenkonto				5.103,51 €
Einheit Nr. 11227 boG gesamt				20.056,14 €
gerundet				20.100,00 €

11228

Fläche	BRW	Bodenwert	Einfluß	Wertminderung
20,00 m ²	2.532,90 €/m ²	50.658,03 €	-5%	-2.532,90 €
MEA		290	10000	- 73,45 €
Anteil Rücklagenkonto				7.914,53 €
Einheit Nr. 11228 boG gesamt				27.841,08 €
gerundet				27.800,00 €

18. Ermittlung des Bodenwerts:

BRW laut BORIS BW Mainauer Straße 8 - 12

BRW Zone

Nr.	Nutzungsart		BRW
66600707	w	baureifes Land 01.01.2024	2.010 €/m ²

Anpassungen des BRW mit nachfolgenden Faktoren

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks lässt eine Anpassung des Bewertungsansatz im Vergleich zur aufgeführten BRWZ zu. Diese Anpassung erfolgt nach

1. den Nutzungsmerkmalen
2. der Zeit
3. der Lage

1. Anpassung Nutzungsmerkmale

Geschossfläche	$\frac{4.609,12 \text{ m}^2}{2.081,00 \text{ m}^2} =$	wGFZ	2,21
Grundstücksgröße			
wGFZ Bewertungsgrundstück (bGFZ)			2,21
wGFZ BORIS BW			1,60
GAA Konstanz		BRW	
Faktor BRW BORIS BW	128,00		2.010,00 €/m ²
Faktor wGFZ 2,21	153,00		
Faktor wGFZ 1,6	128,00	=	1,1953125
			2.402,58 €/m ²

Der Bodenrichtwert für das Grundstück Mainaustraße 8 - 12 in Konstanz beträgt 2.402,58 €/m²

2. Anpassung Zeit

Der BRW des GAA wurde zum 01.01.2023 verabschiedet. Der Wertermittlungsstichtag ist der 01.03.2025. Zu diesem Zeitpunkt hat eine wertrelevante Steigerung des BRW stattgefunden. Diese Steigerung wird mit dem Verbraucherpreisindex des Bundesamtes für Statistik angepasst. Der VPI zur Basis 01.01.2023 lautet zum Ende des Dez. 2024 = 1,054. Quelle: destatis VPI.

BRW Zone Nr. 92200127	BRW zum 31.12.2024	Faktor *	Zeit angepasster BRW
BRW 2.081,00 m ²	2.403 €/m ²	1,054	2.532,90 €/m ²

3. Anpassung Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich Petershausen Ost in Konstanz. Es wird keine Anpassung an die Lage vorgenommen. Die Lage ist im BRW des GAA bereits berücksichtigt.

Lage	2.532,90 €/m ²	Faktor 1,00	Lage angepasster BRW 2.532,90 €/m ²
------	---------------------------	-------------	--

Der Bodenrichtwert für das Grundstück Mainaustraße 8 - 12 in Konstanz beträgt 2.532,90 €/m²

Berechnung des anteiligen Bodenwertes für die Einheit Nr.
11227

Der Lage angepasste Bodenwert 11227 beträgt	2.081,00 m ²		5.270.968,43 €
Bodenwert MEA	Zähler	Nenner	
MEA gemäß TE	187	10.000	98.567,11 €
Der anteilige Bodenwert für die Einheit 11227 beträgt gerundet			<u>98.567,11 €</u>
			<u>99.000,00 €</u>

11228

Der Lage angepasste Bodenwert 11228 beträgt	2.081,00 m ²		5 270.968,43 €
Bodenwert MEA	Zähler	Nenner	
MEA gemäß TE	290	10.000	152.858,08 €
Der anteilige Bodenwert für die Einheit 11228 beträgt gerundet			<u>152.858,08 €</u>
			<u>153.000,00 €</u>

Herleitung des Kapitalisierungsfaktors (KF) für das Ertragswertverfahren

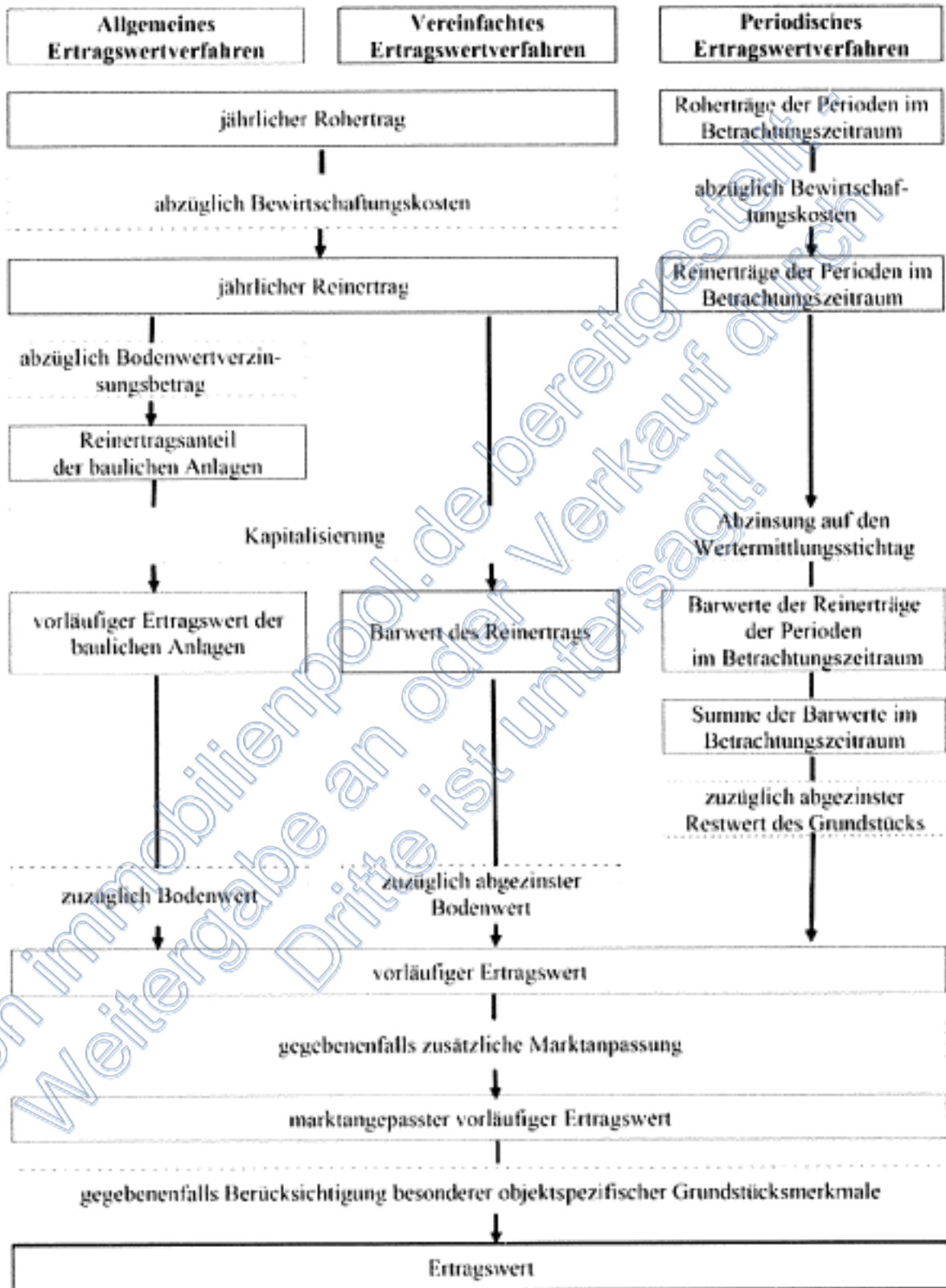
p = Liegenschaftszinssatz		3,00%	
n = Restnutzungsdauer			
P	0,030		
q	1,030		
n	18		
q ⁿ	1,70243306		
q ⁿ -1	0,70243306		
q-1	0,030		

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = \frac{0,70}{0,051072992} = 13,754$$

*Quelle: Kleiber digital 4.2.7.3 Grundsätze der Ermittlung des Werts von Leitungsrechten und davon betroffener Grundstücke

19. Allgemeines Ertragswertverfahren

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens



19.1. Ertragswertberechnung Einheit 11227

Der GAA Konstanz veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 für gewerbliche Flächen (Handwerk und Industrie) den Liegenschaftszins von 3,0 %. Sachverständig wird dieser für die Büroräume angewendet.

	Fläche		Miete mtl.	Miete p. a.
Einheit 11227 (Büro)	43,32 m ²	12,85 €/m ²	556,54 €	6.678,53 €
jährlicher Rohertrag			556,54 €	6.678,53 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltung			Anzahl	Ergebnis
Gewerbe		237,65 €/E	1	-237,65 €
Instandhaltung				
Büro (wie Wohnen)	13,88 €/m ²	43,32 m ²		-601,19 €
Mietausfall				
Büro		4,00%	v. Rohertrag	-267,14 €
Bewirtschaftungskosten				-1.105,98 €
jährlicher Reinertrag				5.572,55 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		98.567,11 €	3,00%	-2.957,01 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				2.615,54 €
		Kapitalisierungsfaktor*	13,7535	35.972,88 €
zzgl. Bodenwert				98.567,11 €
vorläufiger Ertragswert				134.539,99 €
boG 11227				20.056,14 €
<hr/>				
angepasster Ertragswert Einheit 11227				154.596,13 €
gerundet				155.000,00 €
Faktor Verkehrswert zu Jahresrohertrag		155.000,00 €	=	23,21
		6.678,53 €		

19.2. Ertragswertberechnung Einheit 11228

Der GAA Konstanz veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 für gewerbliche Flächen (Handwerk und Industrie) den Liegenschaftszins von 3,0 %. Sachverständig wird dieser für die Büroräume angewendet.

	Fläche			Miete mtl.	Miete p. a.
Einheit 11228 (Büro)	67,33 m ²	12,85 €/m ²	12,85 €/m ²	865,01 €	10.380,09 €
					- €
jährlicher Rohertrag				865,01 €	10.380,09 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:			Anzahl		Ergebnis
Verwaltung					
Gewerbe		369,37 €/E	1		-369,37 €
Instandhaltung					
Büro (wie Wohnen)	13,88 €/m ²	67,33 m ²			-934,39 €
Mietausfall					
Büro		4,00%	v. Rohertrag		-415,20 €
Bewirtschaftungskosten					-1.718,96 €
jährlicher Reinertrag					8.661,13 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		152.858,08 €	3,00%		-4.585,74 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					4.075,39 €
		Kapitalisierungsfaktor*	13,7535		56.050,87 €
zzgl. Bodenwert					152.858,08 €
vorläufiger Ertragswert					208.908,96 €
boG 11228					27.841,08 €
<hr/>					
angepasster Ertragswert Einheit 11228					236.750,03 €
gerundet					237.000,00 €
Faktor Verkehrswert zu Jahresrohertrag		237.000,00 €	=	22,83	
		10.380,09 €			
Der angepasste Ertragswert beträgt für die					
Einheit Nr. 11227					155.000 €
Einheit Nr. 11228					237.000 €

*Herleitung KAP Faktor Seite 40

20. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet nur gegenüber seinem Auftraggeber. Er geht davon aus, dass dem Sachverständigen alle Tatsachen, welche Wert relevant sind, mitgeteilt worden sind. Er behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, insbesondere wertrelevanter Tatsachen eine Nachbesserung des Gutachtens vor. Das Gutachten unterliegt in seiner Gänze dem Urheberrecht. Einzelne Seiten dürfen nicht aus dem Gutachten herausgetrennt werden. Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

21. Versicherung

Auszug aus den Pflichten des Sachverständigen:

(1) Der Sachverständige darf sich bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme aussetzen, die seine Vertrauenswürdigkeit und die Glaubhaftigkeit seiner Aussagen gefährdet (Unabhängigkeit).

(2) Der Sachverständige darf keine Verpflichtungen eingehen, die geeignet sind, seine tatsächlichen Feststellungen und Beurteilungen zu verfälschen (Weisungsfreiheit).

Hiermit versichere ich, dass die vorliegende Arbeit von mir selbständig und ohne wirtschaftlicher Beteiligung am Ergebnis des Gutachtens angefertigt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen sind, habe ich durch Zitate als solche kenntlich gemacht.

Klaus-Dieter Wachter

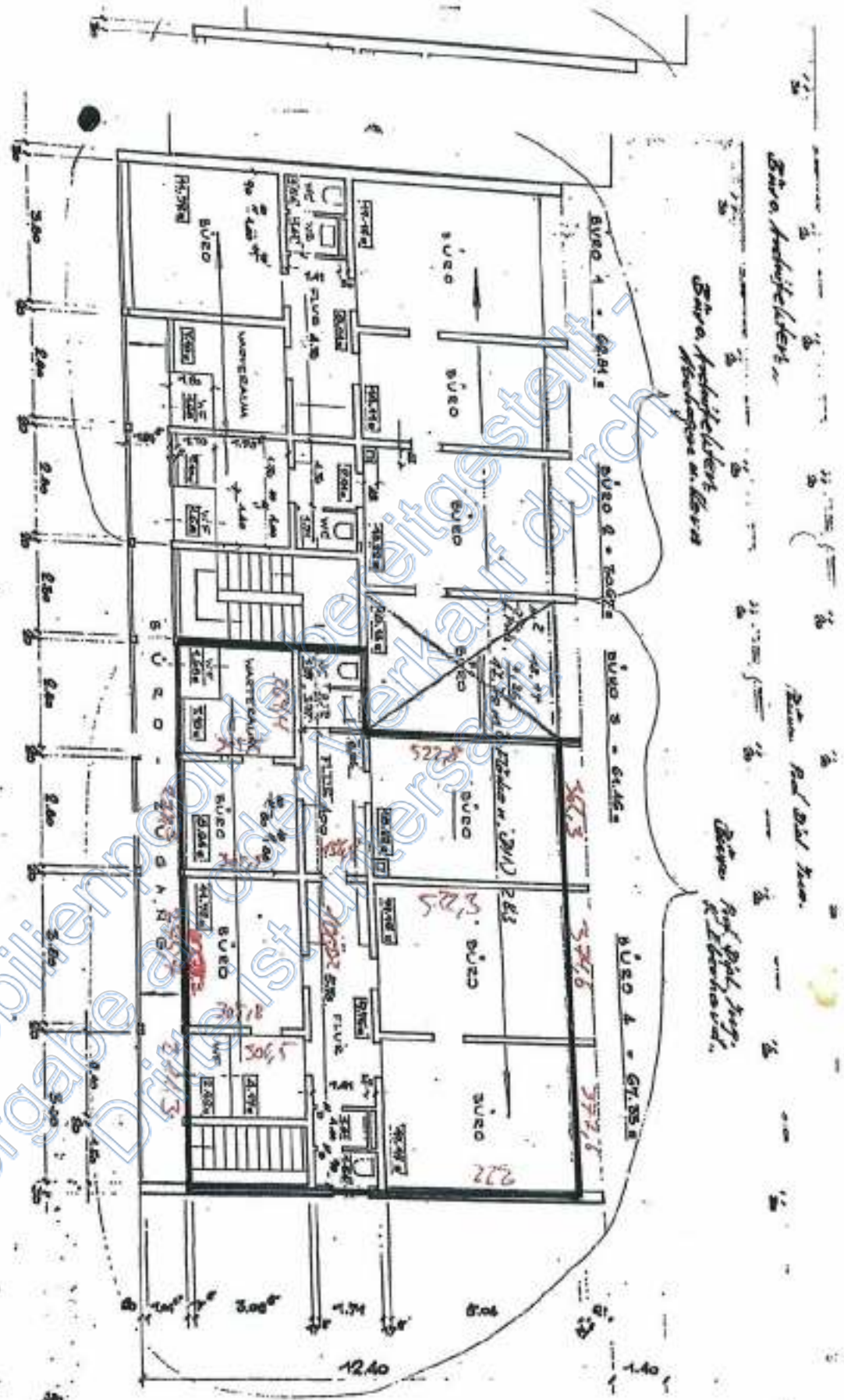
Dipl. Sachverständiger DIA
Für bebauete und unbebaute Grundstücke,
Mieten und Pachten



24. Anhang

Seite	
1	Lageplan groß
1 a	Lageplan klein
1 b	Lageplan BORIS BW
2 u 3	Grundrisskizze neu
4 bis 21	Teilungserklärung
22 bis 33	Nutzflächenberechnung
34 bis 40	Grundrisse und Ansichten, Schnitt
41 bis 43	Denkmalschutz, Altlasten Hochwassergefahren, Baulasten, komin. Abgaben
44, 46	Hochwassergefahren, Topografie
47 bis 52	Energieausweis
52 bis 62	Bilder

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



Büro, Aufzugstisch

Büro, Aufzugstisch
Küchen m. Bänke

Büro, Aufzugstisch

Büro, Aufzugstisch
Küchen

SPARRASSEN-WONDAU	BADEN-PALZ
BAUVERHÄLTEN	MAIHAUSTRAßE 55
KONSTANZ	1. OG

Von Immobilien-Direktors

11.10.2019

1/1
1
Auftrag

Bauvorhaben der
der Keinaustrasse

in Konstanz an
I. Bauabschnitt

Dezember 1959 - -

Berechnung des umbauten Raumes

Haus 1 - 5-geschossig

Keller	26,60 x 10,70 x 2,40	= 683,088	cbm
Erdgeschoss	26,60 x 10,70 x 3,20	= 910,784	cbm
1.-4. Obergeschoss	26,90 x 12,40 x 2,70 x 4	= 3602,448	cbm ✓

Summe Haus 1: 5 196,320 cbm

Haus 2 - 4-geschossig

Keller	16,75 x 10,70 x 2,40	= 430,140	cbm
Erdgeschoss	16,75 x 10,70 x 3,20	= 573,520	cbm
1.-4. Obergeschoss	16,75 x 12,40 x 2,70 x 3	= 1682,370	cbm

Summe Haus 2: 2 686,030 cbm

Haus 3 - 4-geschossig

Keller	16,45 x 10,70 x 2,40	= 422,436	cbm
Erdgeschoss	16,45 x 10,70 x 3,20	= 563,248	cbm
1.-3. Obergeschoss	16,75 x 12,40 x 2,70 x 3	= 1682,370	cbm

Summe Haus 3: 2 668,054 cbm

Gesamter umbauter Raum: 10 550,404 cbm

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

Berechnung der Wohnfläche

Haus 1

Viereinhalbzimmerwohnung

Flur 1	2,73 ³ x 1,58 ⁵	=	4,34 qm
Küche	2,73 ⁵ x 1,90	=	9,05 qm
	(+ 2,20 x 1,75)		
WC	0,89 x 1,78 ⁵	=	1,59 qm
Essplatz	2,85 x 4,56 ⁵	=	12,98 qm
	+ 1,22 ⁵ x 1,58 ⁵	=	1,94 qm
Loggia	1,75 x 3,80	=	6,65 qm
	<u>2</u>	=	3,33 qm
Wohnraum	3,78 x 5,10	=	19,28 qm
Loggia	1,35 x 2,85	=	3,83 qm
	<u>2</u>	=	1,92 qm
Schlafraum 1	3,82 ⁵ x 3,80	=	14,52 qm
Flur 2	4,08 ⁵ x 1,71	=	6,98 qm
Bad	2,45 x 1,71	=	4,19 qm
	- 1,65 x 0,30	=	- 0,49 qm
Schlafraum 2	3,82 ⁵ x 4,10	=	15,68 qm
Arbeitsraum	3,80 x 4,10	=	15,58 qm
<hr/>			
Bruttowohnfläche			110,94 qm
./. 3% Putz			3,33 qm
<hr/>			
		107,61 qm x 3 =	322,83 qm
<hr/>			
Nettowoohnfläche 3 gleiche Viereinhalbzimmerwohnungen:			<u><u>322,83 qm</u></u>

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

Einzimmerwohnung

Flur	$3,58^5 \times 1,25$	=	4,48 qm
Bad	$1,70 \times 2,43^5$	=	4,14 qm
Küche	$1,78^5 \times 2,43^5$	=	4,35 qm
Wohnraum	$3,63 \times 5,10$ $- 0,43 \times 0,43$	=	18,33 qm
Loggia	$\frac{1,80 \times 3,60}{2}$	=	3,24 qm

Bruttowohnfläche 34,54 qm

./. 3 % Putz 1,04 qm

Nettowohnfläche 33,50 qm $\times 3 = 100,50$ qm

Nettowohnfläche 3 Einzimmerwohnungen: 100,50 qm

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

Viereinhalbzimmerwohnung

Flur	1,71	x	2,73 ⁵	=	4,68 qm
Küche	1,90	x	2,73 ⁵	=	9,05 qm
	(+ 1,75	x	2,20)		
WC	0,89	x	1,78 ⁵	=	1,59 qm
Loggia	<u>1,35</u>	x	<u>2,85</u>		
			2	=	1,92 qm
Essstiele	2,85	x	4,68 ⁵	=	13,35 qm
Wohnraum	3,65	x	5,10		
	- 0,43	x	0,43	=	18,43 qm
Arbeitsraum	2,77	x	3,80	=	10,53 qm
Flur 2	1,25	x	1,71	=	2,14 qm
Bad	2,45	x	1,71		
	- 0,30	x	1,65	=	3,69 qm
Schlafraum 1	3,80	x	3,80	=	14,44 qm
Loggia	<u>1,75</u>	x	<u>6,80</u>		
			2	=	5,95 qm
Schlafraum 2	3,80	x	4,10	=	15,58 qm

Bruttowohnfläche	101,35 qm
./.. 3% Putz	3,04 qm

Nettowoohnfläche: 98,31 qm x 3 = 294,93 qm

Nettowoohnfläche drei kleine Viereinhalbzimmerwohnungen: 294,93 qm

Gesamtwohfläche Haus 1 (9 Einheiten) 713,26 qm

Berechnung der Nutzflächen

Euro 1

Wartungsraum 1	2,78 ⁵ x 2,95	=	8,20 qm
Flur 1	1,58 x 4,82 ⁵	=	7,65 qm
Büro 1	2,80 ⁵ x 2,95	=	8,28 qm
Büro 2	3,63 x 5,10 - 0,43 x 0,43	=	18,33 qm
Büro 3	3,58 ⁵ x 5,10	=	18,28 qm
WC 1	0,88 ⁵ x 1,58 ⁵	=	1,40 qm
Flur 2	1,58 ⁵ x 5,23 ⁵	=	8,30 qm
Büro 4	3,80 x 2,95	=	11,21 qm
Büro 5	2,15 x 2,95	=	6,34 qm
Büro 6	3,78 x 5,10	=	19,28 qm
Büro 7	3,82 ⁵ x 5,10	=	19,51 qm
Waschraum	0,77 ⁵ x 1,41 ⁵ + 0,67 ⁵ x 1,05 ⁵	=	1,80 qm
WC 2	0,88 ⁵ x 1,35 ⁵	=	1,20 qm
Wartungsraum 2	2,78 x 2,95	=	8,20 qm
Flur 3	1,58 ⁵ x 1,80	=	2,85 qm
WC 3	0,88 ⁵ x 1,58 ⁵	=	1,40 qm
Büro 8	3,65 x 5,10 - 0,43 x 0,43	=	18,44 qm
<hr/>			
Bruttonutzfläche			160,67 qm
- 3% Putz			4,82 qm
<hr/>			
Nettonutzfläche:			155,85 qm
<hr/>			

Von immobilien.de oder bereitgestellt -
Weitergeben oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Büro 2

Wartezimmer	2,80 ⁵	x	2,95	=	8,28 qm
Flur	1,58 ⁵	x	4,26	=	6,75 qm
Waschraum	1,41	x	1,45	=	2,04 qm
WC	0,88 ⁵	x	1,71	=	1,51 qm
Büro 1	3,80	x	4,10	=	15,58 qm
Büro 2	3,30	x	5,10	=	19,38 qm
Büro 3	2,85	x	5,10	=	14,54 qm

Bruttonutzfläche	68,08 qm
./.. 3 % Putz	2,04 qm

Nettonutzfläche 66,04 qm

Laden 3

Ladenraum	4,35	x	9,10 ⁵	=	39,61 qm
Flur	1,49 ⁵	x	2,71 ⁵	=	4,06 qm
Waschraum	1,10	x	1,61 ⁵	=	1,78 qm
WC	0,84	x	1,61 ⁵	=	1,36 qm
Ladenkeller	2,83 ⁵	x	6,79	=	19,25 qm

Bruttonutzfläche	66,06 qm
./.. 3 % Putz	1,98 qm

Nettonutzfläche: 64,08 qm

Läden 4

Ladenraum	6,48	x	4,35	=	
	+ 0,30	x	3,00	=	29,09 qm
Flur	1,49 ⁵	x	2,71 ⁵	=	4,06 qm
Waschraum	1,10	x	1,61 ⁵	=	1,78 qm
WC	0,84	x	1,61 ⁵	=	1,36 qm
Ladenkeller	2,83 ⁵	x	6,38	=	
	+ 0,30	x	1,60	=	18,57 qm

Bruttonutzfläche 54,86 qm

./. 3 % für Putz 1,65 qm

Nettonutzfläche 53,21 qm

Garagen

Garage 1	2,76	x	5,10	=	14,08 qm
Garage 2	3,63	x	5,10	=	18,51 qm
	- 0,43	x	0,43	=	18,33 qm
Garage 3	3,54	x	5,10	=	18,05 qm
Garage 4	3,61	x	5,10	=	18,41 qm
	- 0,43	x	0,43	=	18,23 qm
Garage 5	3,76	x	5,10	=	19,18 qm

87,87 qm

2 Büros	221,89	qm
2 Läden	117,29	qm
5 Garagen	87,87	qm

Gesamtnutzfläche Haus 1: 427,05 qm

Haus 2

Dreizimmerwohnung

Flur 1	1,65	x	4,18 ⁵	=	6,91 qm
Küche	2,73 ⁵	x	1,90	=	9,05 qm
	+ 2,20	x	1,75	=	1,59 qm
WC	0,89	x	1,78 ⁵	=	3,69 qm
Bad	1,71	x	2,45	=	14,83 qm
	- 1,65	x	0,30	=	14,54 qm
Zimmer	3,82 ⁵	x	4,10	=	3,33 qm
	- 0,66	x	1,29	=	20,37 qm
Schlafraum	3,82 ⁵	x	3,80	=	3,33 qm
Loggia	1,75	x	3,80	=	20,37 qm
			2	=	
Wohnzimmer	4,03	x	5,10	=	20,37 qm
	- 0,43	x	0,43	=	
<hr/>					
Nettowohnfläche					74,31 qm
./. 3 % Putz					2,23 qm
<hr/>					
Nettowohnfläche					72,08 qm x 3 = 216,24 qm
<hr/>					
Nettowohnfläche 3 Dreizimmerwohnungen					<u>216,24 qm</u>

Dreizimmerwohnung

Flur	1,65 x 4,18 ⁵	=	6,91 qm
Küche	2,73 ⁵ x 1,90	=	9,05 qm
	+ 2,20 x 1,75	=	
WC	0,89 x 1,78 ⁵	=	1,59 qm
Bad	1,71 x 2,45	=	3,69 qm
	- 1,65 x 0,30	=	
Zimmer	3,82 ⁵ x 4,10	=	15,68 qm
Schlafraum	3,82 ⁵ x 3,80	=	14,54 qm
Loggia	1,75 x 3,80	=	3,33 qm
	2	=	
Wohnzimmer	4,03 x 5,10	=	20,37 qm
	- 0,43 x 0,43	=	

Bruttowohnfläche	75,16 qm
./. 3 % Putz	2,25 qm

Nettowoohnfläche 72,91 qm x 3 = 218,73 qm

Nettowoohnfläche 3 Dreizimmerwohnungen: 218,73 qm

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

Laden k 1

Ladenraum	4,35	x	6,73 ⁵	=	
	- 0,66	x	1,28	=	28,45 qm
Lager	2,30 ⁵	x	5,10	=	11,76 qm
Flur	1,48 ⁵	x	2,07	=	
	- 0,43	x	0,43	=	2,88 qm
Waschraum	0,90	x	1,48 ⁵	=	1,34 qm
WC	0,84	x	1,48 ⁵	=	1,25 qm
Büro	3,50	x	4,01	=	14,04 qm

Bruttonutzfläche 59,72 qm
./ 3 % Putz 1,79 qm

Nettonutzfläche: 57,93 qm

Laden 2

Ladenraum	4,35	x	6,73 ⁵	=	
	+ 3,78	x	5,34	=	49,49 qm
Flur	1,48 ⁵	x	2,07	=	
	- 0,43	x	0,43	=	2,88 qm
Waschraum	0,90	x	1,48 ⁵	=	1,34 qm
WC	0,84	x	1,48 ⁵	=	1,25 qm
Büro	3,50	x	4,01	=	14,04 qm

Bruttonutzfläche 69,00 qm
./ 3 % Putz 2,07 qm

Gesamtnutzfläche Haus 2 124,86 qm

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

Haus 3

Dreizimmerwohnung

Flur	1,65	x	4,18 ⁵	=	6,91 qm
Küche	2,73 ⁵	x	1,90	=	5,19 qm
	+ 2,20	x	1,75	=	3,85 qm
WC	0,89	x	1,78 ⁵	=	1,59 qm
Bad	1,71	x	2,45	=	4,19 qm
	- 1,65	x	0,30	=	- 0,49 qm
Zimmer	3,82 ⁵	x	4,10	=	15,68 qm
Schlafzimmer	3,82 ⁵	x	3,80	=	14,54 qm
Loggia	1,75	x	3,80	=	6,65 qm
			2	=	3,33 qm
Wohnzimmer	4,03	x	5,10	=	20,55 qm
	- 0,43	x	0,43	=	- 0,18 qm
<hr/>					
Bruttowohnfläche	75,16 qm				
./. 3 % Putz	2,25 qm				
<hr/>					
Nettowoohnfläche	72,91 qm x 6 = 437,46 qm				
<hr/>					
Nettowoohnfläche 3 Dreizimmerwohnungen	437,46 qm				
<hr/>					
Gesamtwohnfläche Haus 3 (6 Wohneinheiten)	437,46 qm				

Laden

Ladenraum 1	4,35 x 6,73 ⁵	=	29,30 qm
Lager	3,78 x 5,10	=	19,28 qm
Flur 1	1,48 ⁵ x 4,01	=	5,94 qm
	- 0,43 x 0,43	=	0,18 qm
Büro 1	3,50 x 4,01	=	14,04 qm
Flur 2	1,48 ⁵ x 4,01	=	5,94 qm
	- 0,43 x 0,43	=	0,18 qm
Büro 2	3,50 x 4,01	=	14,04 qm
Ladenraum 2	4,35 x 6,43 ⁵	=	27,99 qm
Flur 3	1,29 x 3,08 ⁵	=	3,98 qm
WC	0,90 x 1,48 ⁵	=	1,34 qm
WC	0,90 x 1,48 ⁵	=	1,34 qm
Teeküche	1,90 x 2,30	=	4,37 qm

Bruttonutzfläche 127,22 qm
 ./ 3 % Putz 3,82 qm

Nettonutzfläche 123,40 qm

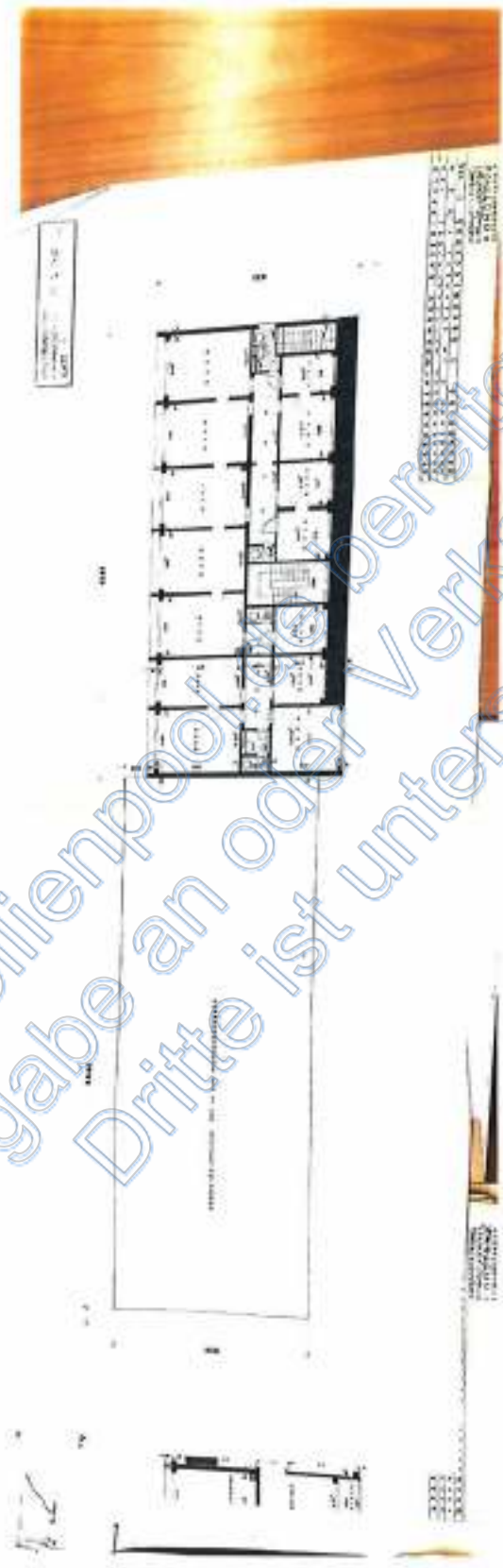
Gesamtnutzfläche Haus 3: 123,40 qm

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

ALEXANDER FRIEMEL
 DIPLOM. ARCHITEKT
 KONSTANZ
 ALTMANNSTRASSE 9

DIPLOM. ARCHITEKT
 KONSTANZ
 ALTMANNSTRASSE 9

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



Von Immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe oder Verkauf durch
Dritter ist untersagt!

1. EINGANGSFLUR
2. KÜCHEN
3. ESSENZIMMER
4. WOHNZIMMER
5. SCHLAFZIMMER
6. BADEZIMMER
7. W.C.
8. ABSTURZBAD
9. TERRASSE
10. GARAGE



1. EINGANGSFLUR
2. KÜCHEN
3. ESSENZIMMER
4. WOHNZIMMER
5. SCHLAFZIMMER
6. BADEZIMMER
7. W.C.
8. ABSTURZBAD
9. TERRASSE
10. GARAGE



LANDKREIS
KONSTANZ

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

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



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt!



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



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



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