

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!**



ALEXANDRA KLEINDIENST

SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gutachten-Nr. K.366.3124

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt	Einfamilienhaus (freistehend)
Straße	Silvanerweg 11
Ort	78464 Konstanz
Flurstück	3637
Bundesland	Baden-Württemberg
Besichtigung	19.02.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	19.02.2025
Qualitätsstichtag	19.02.2025



Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz
	Vollstreckungsgericht Untere Laube 12 78462 Konstanz AZ: 31 K 17/24

Auftragnehmer	Alexandra Kleindienst
	Cramergasse 1 88131 Lindau

Verkehrswert	4.610.000 €
---------------------	--------------------

Alexandra Kleindienst

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl. Ing. (FH) Architektin
Dipl. Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Grundstücken,
Mieten, Pachten

Cramergasse 1 * D-88131 Lindau
T: +49 8382 2605198 * E: mail@kleindienst-sv.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeinen Angaben	4
2.1	Inhalt und Aufbau des Gutachtens	4
2.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens	5
2.3	Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
2.4	Ortsbesichtigung	5
2.5	Unterlagen	5
2.6	Grundbuchdaten	7
3	Grundstück	8
3.1	Lage	8
3.2	Grundstücksbeschreibung	9
4	Gebäudebeschreibung	12
4.1	Gebäudekonzeption.....	12
4.2	Baubeschreibung.....	13
4.3	Energetische Eigenschaften.....	13
4.4	Instandhaltung/Modernisierung	14
4.5	Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	14
5	Wertermittlung	15
5.1	Bewertungsverfahren.....	15
5.2	Flächen	18
5.3	Bodenwert.....	19
5.4	Sachwert.....	23
6	Verkehrswert (Marktwert)	29
7	Anlagenverzeichnis	30
	- Fotodokumentation	
	- Flurkarte	
	- Orts- und Regionalkarte	
	- Gebäudegrundrisse und Schnittzeichnung	

1 Übersichtsblatt

Objektart:	Einfamilienhaus (freistehend)	
Objektadresse:	Silvanerweg 11 78464 Konstanz	
Objektdaten:	Baujahr:	1971
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	26 Jahre
	Gebäudealter:	54 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:	3637
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	2.143 m²
	Bruttogrundfläche:	421 m²
	Wohnfläche, rd.:	285,00 m²
	Pkw-Außenstellplätze:	2,00 Stk.
	Carport	1,00 Stk.
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	
Bewertungsstichtag:	19.02.2025	
Qualitätsstichtag:	19.02.2025	
Bodenwert gesamt:	4.074.930 €	
Sachwert inkl. Bodenwert:	4.611.269 €	
Verkehrswert:	4.610.000 €	

2 Allgemeinen Angaben

2.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die von dem Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baualasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.), den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz 78462 Konstanz, Untere Laube 12
Beschluss vom	28. November 2024
Aktenzeichen Gericht	31 K 17/24
Zweckbestimmung	Als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundbesitzes ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert des Grundstücks mit Wohnhaus und Carport (Flst. Nr. 3637), Silvanerweg 11 in 78464 Konstanz zu ermitteln.
Bewertungsstichtage	Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.02.2025

2.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 07. Januar 2025 wurden alle Beteiligten zum Ortstermin am 04. Februar 2025 / 9:30 Uhr geladen.

Der Termin wurde durch eine Partei der Antragsgegenseite am 14. Januar 2025 abgesagt, worauf ein neuer Termin zur Ortsbesichtigung am 19. Februar 2025 vereinbart wurde.

Es erfolgte eine vollständige Innen- und Außenbesichtigung in Anwesenheit des Antragstellers Herr NN und einer Partei der Antragsgegenseite sowie der Unterzeichnerin.

2.5 Unterlagen

Folgende Informationen wurden vom Auftraggeber vorgelegt oder zusätzlich von der Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18. März 2025, Stadt Konstanz Vermessungsbehörde
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10. Dezember 2024, Blatt Nr. 40663
- Baulastenauskunft vom 11. Dezember 2024, Baurechts- und Denkmalamt Stadt Konstanz
- Auskunft zu Erschließungskosten und KAG-Beiträge vom 11. Dezember 2024, Bauverwaltungsamt Stadt Konstanz
- Auszüge aus der Bauakte (Baugenehmigung, Flächenaufstellung u.a.),
- Grundrisspläne (UG, EG, OG, Schnitt- und Ansichtszeichnungen) vom 22. September 1970,
- Flächenberechnung, undatiert
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke und zu Bodenrichtwerten, Gutachterausschuss Stadt Konstanz

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

-
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank der Sachverständigen,
 - Online-Abruf des Bebauungsplans „h10 - Hard-Buchenberg“, vom 28. März 1981,
 - Online-Abruf des Bodenrichtwerts, Boris-BW
 - Online-Abruf statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt
 - Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
 - Prognos Zukunftsatlas 2019, Prognos AG Berlin
 - Regio- und Stadtkarte
 - Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
 - Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

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

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 10. Dezember 2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen im Grundbuch von Konstanz geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	40663	1	Konstanz	236.127	3637	2.143,00

Gesamtfläche 2.143,00 m²
davon zu bewerten: **2.143,00 m²**

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wird anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Herschvermerke

Es ist kein Herschvermerk vorhanden.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
40663	1	1	3637	Die Zwangsversteigerung - zur Aufhebung der Gemeinschaft - ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Konstanz vom 07. November 2024 (31 K 17/24). Eingetragen am 12. November 2024		

3 Grundstück

3.1 Lage

Makrolage

Die Mittelstadt Konstanz liegt im Landkreis Konstanz des Bundeslandes Baden-Württemberg und befindet sich ca. 90 km südlich von Reutlingen bzw. rd. 120 km südlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Konstanz übernimmt innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee die Funktion eines Oberzentrums.

Laut dem Statistischen Bundesamt hat Konstanz rd. 84.700 Einwohner (Stand: 2021; seit 2011: + 7,9 %). Empirica-Regio prognostiziert für den Zeitraum 2022 bis 2035 ein weiteres Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,1 %. Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2023 laut Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Konstanz 3,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg 3,9 % und Deutschland: 5,7 %). MB-Research veröffentlicht für den Landkreis Konstanz im Jahr 2023 einen durchschnittlichen Kaufkraftindex von 107,8 Punkten (zum Vergleich: Deutschland 100 Punkte). Nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen in der Gemeinde 98,0 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s. Laut Zukunftsatlas 2019 der Prognos AG ordnet sich der Landkreis Konstanz auf Rang 81 von 401 Kreisen Deutschlands mit hohen Chancen ein.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als **gut** beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Konstanz, Stadtteil Königsbau. Die Entfernung zur Altstadt Konstanz beträgt rd. 4 km. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnhausbebauungen (kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser u.a.). Bei der Anliegerstraße „Höhenweg“ handelt es sich um eine Einbahnstraße. Lärmimmissionen aus dem Silvanerweg, nördlich gelegen, sind temporär vorhanden (Anliegerverkehr).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsmöglichkeiten sowie soziale und öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Ärzte etc.) sind im Stadtgebiet Konstanz ausreichend verfügbar.

Insgesamt handelt es sich um eine **sehr gute** und nachgefragte Wohnlage in Konstanz, Stadtteil Königsbau.

Verkehrsanbindung

Konstanz ist an die B33 angebunden. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Friedrichshafen. In Konstanz gibt es mehrere Bahnhöfe mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen mit S-Bahnen und Stadtbussen.

Die ÖPNV-Anbindung ist gut und erfolgt durch eine Bushaltestelle „Sonnenbühlstraße“ und „Königsbau“ in kurzer fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof 'Konstanz Bahnhof' mit Regionalverkehrsanbindung ist in rd. 3 km Fahrstrecke erreichbar. Der Anschluss an den Individualverkehr ist gut und erfolgt im Wesentlichen durch die A7 (Schweiz, rd. 6 km Entfernung), die A81 (Anschlussstelle Singen rd. 35 km Entfernung) und die B33 (rd. 500 m Entfernung). Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als angespannt beurteilt.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine **gute** Verkehrsinfrastruktur vor.

3.2 Grundstücksbeschreibung

Bodenbeschaffenheit

Zu bewerten ist das Grundstück Flurstück Nr. **3637**. Das Flurstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Carport bebaut. Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist länglich-rechteckig mit einer leichten Abweichung von der klassischen Rechteckform. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend gerade. Die Erschließung erfolgt aus dem „Silvanerweg“, nördlich angrenzend, und im Süden durch einen weiteren Erschließungsweg (Höhenweg). Das Gelände steigt von Süden nach Norden an. Aufgrund der Hanglage und der südlich, an den Höhenweg angrenzend, gelegenen Weinberge verfügt das Grundstück über eine unverbaubare Aussichts-lage.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die Straße „Silvanerweg“ und „Höhenweg“ erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem öffentlich-rechtlich, tatsächlich erschlossenen Grundstückszustand ausgegangen.

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft der Stadtverwaltung Konstanz vom 11. Dezember 2024 für den Erschließungs- und Bauzustand zum Stichtag der Wertermittlung erhoben und bezahlt.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

Gemäß Baulastenauskunft des Baurechts- und Denkmalamts Konstanz vom 11. Dezember 2024 besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 28. März 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung – h10 Hard-Buchenberg – und den Festsetzungen:

WR – Reines Wohngebiet, II – Vollgeschosse zulässig, GRZ – Grundflächenzahl 0,25 und GFZ – Geschossflächenzahl von zwingend 0,5, nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, Baugrenzen.

Abbildung 1: Bebauungsplan "Hard-Buchenberg" - Planzeichnung



Quelle: Stadt Konstanz (online), abgerufen am 16. März 2025

Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Im Altlastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten.

Die Durchführung von technischen Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

Bei einer Eigentumsübertragung des Bewertungsgrundstücks wird empfohlen eine Altlastenuntersuchung in Auftrag zu geben. Sollte wider Erwarten das Bewertungsgrundstück mit Altlasten belastet sein, müsste das hier vorliegende Verkehrswertgutachten an die neue Informationslage angepasst werden.

Denkmalschutz

Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine konkreten Hinweise auf Denkmalschutz (z.B. Art der baulichen Anlagen, Baujahr).

Hochwasser

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Grundstück außerhalb einer von Hochwasser betroffenen Zone und kann daher der Gefährdungsklasse 1 (GK1) zugeordnet werden. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist damit seltener als einmal in 200 Jahren.

Weiterhin befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietszone.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2 der Erdbebengefahrenkarte Baden-Württemberg (Gefährdungsniveau rechnerisch Intensitäten $7,0 < 7,5$).

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß dem deutschen Institut für Bautechnik zum 07. Februar 2023, aufgrund seiner Lage im Landkreis Konstanz, in der Schneelastzone 1 (1 gering – 3 hoch) sowie zum Stand 02. Juni 2022 in der Windzone 2 (25,0 m/s).

Über weitere möglich auftretenden Naturgefahren lagen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Dieser Zustand entspricht dem Zustand am Wertermittlungstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Informationen/Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Gebäude und im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Leitungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (UG, EG, OG) einem unterkellerten Carport im nördlichen Grundstücksbereich bebaut. Das Gelände hat Hanglage. Somit ragt das Untergeschoss in den Hang. Der Hauszugang befindet sich an der Gebäudenordseite mit Hauseingang und Treppenanlage im Obergeschoss. Das Einfamilienhaus ist u.a. eigengenutzt sowie teilweise leerstehend.

Gebäudegliederung:

Untergeschoss

Das UG umfasst technische und funktionale Räume. Neben Installations- und Heizungsraum gibt es auch zwei Gästezimmer mit überdachter Terrasse, Flur und ein innenliegendes Bad/WC sowie einen Außenzugang.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich die Hauptwohnräume mit einem offenen Wohn-Ess-Bereich mit Küche sowie zwei innenliegende Nasszellen mit Verbindungsgang bestehend aus Dusche, WC, Waschtisch und Umkleidebereich. Zudem befindet sich im EG ein Schwimmbad (stillgelegt, Beckenbereich abgedeckt), Kellerräume (unterhalb des Carports) mit Zugang über eine Außentreppe sowie über die innenliegende Treppenanlage.

Obergeschoss

Im OG sind 4 Räume, ausgebaut als Wohn-/Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie zwei Bäder mit Oberlichtkuppeln angeordnet. Hauptzugang über Außentreppe mit Vordach, Garderobenbereich, Galerie und Flur mit Treppenanlage.

Sonstiges

Luftraumausbildung im Bereich Galerie OG / Flur EG, teilweise abgedeckt bzw. einfachst verschlossen.

Umlaufende Balkone (Ost-, Süd- und Westseite) im Ober- und Erdgeschoss, Terrasse im UG.

4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Einfamilienhaus mit Carport
Baujahr	1971
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	2023 Kaltdachsanierung mit Folienabdeckung
Bauweise	Holzskelettbauweise, UG tlw. Beton
Keller	Vollkeller
Anzahl Geschosse (ohne UG)	II
Dachgeschoss	nicht vorhanden
Dach	Flachdach mit Folieneindeckung, Oberlichtkuppeln im OG (Bäder)
Außenwände	Ausfachungen als Sandwichelemente, UG tlw. Beton
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Fassade	Holzverschalung
Fenster/Türen	Holzfenster mit Isolierverglasung u.a. Schiebeelemente
Treppen	Holztreppen
Bodenbeläge	Parkett, Holzdielung
Wand/Deckenoberflächen	Holzfaserratten tapeziert
Sanitärinstallation	baujahrestypisch, tlw. raumhoch gefliest
Elektroinstallation	baujahrestypisch
Heizung	Zentralheizung, Öl, Heizkörper, Brenner erneuert, Radiatoren, 15.000l Außentank
Warmwasser	Zentral über Heizungsanlage, solarunterstützt (1995)
Freisitze	Terrasse, Balkone und Grünflächen
Außenanlagen	befestigt und begrünt mit Baum- und Strauchbestand, Holzzaun entlang der südlichen Grundstücksgrenze
Stellplätze	2 Außenstellplätze und 1 Carport mit erhöhtem Abstellraum in Holzkonstruktion und Holz-Schiebeelement, unterkellert
Sonstiges	Einbauküche ca. 12-15 Jahre alt, Saunakabine (nur reingestellt, ohne Kaminofen), Schwimmbad im UG (außer Betrieb und abgedeckt, Nutzung als Zimmer), Photovoltaikanlage ca. 1995 Baujahr: Für diese Bauteile erfolgt aufgrund des jeweiligen Baualters kein Wertansatz. Hauptzugang im OG über Holz-Außentreppenelement mit Vordachausbildung.

4.3 Energetische Eigenschaften

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht dem technischen Stand der Bauzeit.

Die energetischen Eigenschaften liegen demnach im unterdurchschnittlichen Bereich und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit ggfs. einen negativen Einfluss. Die Zukunftsprognose – im Kontext der erhöhten Energiestandards für Neubauten – ist tendenziell als kritisch einzustufen. Dieser Umstand ist wertmäßig im Ansatz eines angemessenen Sachwertfaktors berücksichtigt.

4.4 Instandhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen festgestellt werden. Diese sind im Ansatz der linearen Alterswertminderung wertmäßig implizit berücksichtigt.

Ein allgemeiner Instandhaltungsrückstand war im Bereich von Wand- und Bodenbelägen ersichtlich. Die Deckenuntersicht des Vordachs muss überarbeitet werden.

Die damit zeitnah zu berücksichtigenden Instandsetzungskosten werden im Rahmen der Wertermittlung als sogen. besondere objektspezifische Gebäudemerkmale (boG) zum Ansatz gebracht.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Priorisierung der Modellkonformität in § 10 Abs. 2 ImmoWertV, werden für die Wertermittlung die Modellvorgaben im Immobilienmarktbericht Konstanz herangezogen. Gemäß der Modellvorgaben im Marktbericht Konstanz haben Wohnhäuser und gemischt genutzte Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer innerhalb einer Bandbreite von 70 Jahren. Hinweise auf die Anlage 3 der Sachwertrichtlinie finden sich im Marktbericht nicht. Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses und den Vorgaben der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 mit **70 Jahren** angesetzt.

Die Restnutzungsdauer errechnet sich aus der Differenz Gesamtnutzungsdauer – Baualter.

Ausgehend von der Bauweise (Holzskelettbauweise), dem äußerlichen Gesamteindruck und dem durchschnittlichen Unterhaltungszustand ist zum Wertermittlungsstichtag von keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen. Es ergibt sich somit ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 54 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich das Jahr 1971.

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (§§ 26 und 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Bewertungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die

Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Einfamilienhausgrundstück zu bewerten. Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt dementsprechend überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem **Sachwert** abzuleiten.

5.2 Flächen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die Gebäudeflächen wurden den zur Verfügung gestellten Grundrissplänen entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgend aufgeführten Flächenangaben sind somit für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Hinweis zur Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde auf Basis der DIN 277 ermittelt, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten wie folgt ergänzt/modifiziert werden:

- (1) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
 - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

- (2) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (3) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (4) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehrbarkeit voraus; eine Begehrbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Hinweis zur Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde grob überschlägig anhand der Planunterlagen ermittelt. Sie beträgt rd. 285 m² Wfl. Ohne Kellerräume und Balkon-/Terrassenflächen.

Gebäudeteil	Länge	Breite	Bruttogrundfläche
Untergeschoss	10,24 m	10,18 m	104,24 m ²
zzgl.	6,06 m	2,00 m	12,12 m ²
			116,36 m²
Erdgeschoss	10,18 m	8,06 m	82,05 m ²
zzgl.	12,12 m	6,12 m	74,17 m ²
abzgl.	2,00 m	8,00 m	- 16,00 m ²
zzgl. Keller	4,06 m	6,24 m	25,33 m ²
			165,55 m²
Obergeschoss	10,12 m	8,00 m	80,96 m ²
zzgl.	12,12 m	6,12 m	74,17 m ²
abzgl.	2,00 m	8,00 m	-16,00 m ²
			139,13 m²

Bruttogrundfläche gesamt – Einfamilienhaus, rd.

421,04 m²

5.3 Bodenwert

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus und einem Carport (unterkellert) bebaut.

Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,5 angegeben.

Vergleichswerte

Die Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der zuständige Gutachterausschuss Konstanz veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, BORIS-BW
Stichtag	01.01.2024
BRW-Zone / BRW-Nr.	Höhenweg/Silvanerweg (Petershausen-Ost) / 66602413
Bodenrichtwert	1.710 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	WR - reines Wohngebiet
Ergänzung zu Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	wGFZ von 0,5
Bemerkung	Lageklasse 1,9 (bevorzugte Wohnlage; Spanne von 1,9 bis 1,0)

Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu beachten (siehe hierzu Abschnitt 1.1)

(1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Gesamtgröße von **2.143 m²**. In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) ein. Der Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert keine spezifische Grundstücksgröße angegeben.

Teilflächenbildung

Aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße sowie der potenziellen Möglichkeit einer Parzellierung in zwei separate Grundstücke erfolgt die Ableitung des Bodenwerts für die fiktiv gebildeten Teilflächen wie folgt:

(1) **Bebaute Grundstücksteilfläche:** 943,00 m²

(2) **Unbebaute Grundstücksteilfläche** (Baulandreserve, nicht rentierbar): 1.200,00 m².

(3) Maße der baulichen Nutzung:

Grundsätzlich bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach den genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung sonstiger die Nutzbarkeit betreffender Vorschriften. Dies gilt gleichermaßen für die Qualifizierung des zu bewertenden Grundstücks wie auch für die Qualifizierung der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke einschließlich der Bodenrichtwerte. I. d. R. kommt von den vorstehend genannten Möglichkeiten zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der (wertrelevanten) Geschossflächenzahl die höchste Bedeutung zu. Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,5 an. Einfamiliengrundstücke sind keine Renditeobjekte, weshalb das Maß der baulichen Nutzung i.d.R. keinen direkten Einfluss auf den Bodenwert hat. Aufgrund des Eigennutzungscharakters ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund eines abweichenden Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Auf den Bewertungsgrundstück wurde folgende Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) realisiert:

Berechnung der realisierten wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)

Wertrelevante Geschossfläche (wGF) – hier EG/OG 100%, UG 0 %, rd.:	304,68 m ²
Gesamtfläche der Grundstücksteilfläche (GFG):	943,00 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ = wGF / GFG), rd.:	0,32

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt, ist länglich-rechteckig mit einer leichten Abweichung von der klassischen Rechteckform. Unter Berücksichtigung der Größe lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück hat, ebenso wie die Mehrzahl der anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, Hanglage. Die Hanglage ist somit implizit im Bodenrichtwert erfasst. Es bedarf somit keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Topographie.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht notwendig.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01. Januar 2024. Der Gutachterausschuss hat noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte beschlossen. Es liegen keine Hinweise auf eine wertrelevante Veränderung des Bodenwertniveaus vor. Dies deshalb, weil vergleichsweise hohe Bodenwerte ein prozentual geringeres Werterhöhungspotenzial haben als Grundstück mit vergleichsweise geringen Bodenwerten. Eine konjunkturelle (zeitliche) Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der relative, objektspezifische Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

- (1) **Bebaute Grundstücksteilfläche:** **1.710,00 €/m²**
- (2) **Unbebaute Grundstücksteilfläche** (Baulandreserve, nicht rentierlich):
1.710 €/m² x Faktor 1,20 = **2.052,00 €/m²**

Hinweis: Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks in Konstanz, der Grundstücksgröße, der zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit über den Höhenweg sowie der aktuellen Marktsituation und der Nachfrage nach Grundstücken mit Entwicklungspotenzial für Bauträger wird der ausgewiesene Bodenrichtwert mit einem Zuschlag von 20 % (Faktor 1,20) angepasst. Diese Teilfläche wird als unrentierliche Fläche im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmale (boG) angesetzt.

Plausibilisierung:

Aus der Kaufpreissammlung liegen 9 Kaufpreise für bebaute (alte und neuere Bausubstanz, tlw. Abbruchobjekte) und unbebaute Grundstücke, Lageklasse 1,9 - 2,3 vor. Nach Bereinigung der Kaufpreise um den jeweiligen Wert der baulichen Anlagen ergeben sich Bodenwerte in einer Spanne von rd. 1.408 – 3.780 €/m², im Mittel rd. 2.089 €/m². Der in Ansatz gebrachte Bodenwert für die unbebaute Grundstücksteilfläche in Höhe von 2.052 €/m² wird als plausibel angesehen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flst. Nr. 3637 - bebaute Teilfläche	943	1.710,00					Ja	1.612.530
2	Flst. Nr. 3637 - unbebaute Teilfläche	1.200	2.052,00					Nein	2.462.400

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

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

5.4 Sachwert

Bewertungsbasis

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Der Sachverständige setzt für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Topographie und der Modellvorgabe im Sachwertmodell (3 – 5 % des Gebäudezeitwerts) des zuständigen Gutachterausschusses einen Ansatz in Höhe von **5,0 %** der Gebäudeherstellungskosten an.

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV 2021 und der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 berechnet. Der Grundsatz der Modellkonformität sieht vor, dass der Sachwert des Bewertungsobjekt nach dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt wird. Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards einzustufen.

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards werden die nachfolgenden Einstufungen vorgenommen. Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.13 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Flachdach oder flach geneigtes Dach
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 70 %
 Ausstattungsstufe: 2,57

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	152,95
Dach			1,0			15	114,60
Fenster und Außentüren		1,0				11	73,15
Innenwände und -türen		1,0				11	73,15
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	78,59
Fußböden			0,5	0,5		5	42,12
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	64,30
Heizung			0,7	0,3		9	72,99
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5	1,0		6	49,06
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	598	665	764	921	1.155		Σ 720

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

720 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF
Teilausbau UG, Balkone	10,00	72

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

792 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

792 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.462 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Hinweis: Die Unterkellerung des Carports ist im Ansatz der BGF enthalten.

Marktanpassung

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss Konstanz veröffentlicht in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Vertragsjahr 2023, bei einem vorläufigen Sachwert von > 1.000.000 bis 1.900.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,79 bis 1,28; im Mittel von 1,0.

Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Ortslage in Konstanz und Objektgröße, der energetischen Eigenschaften (älteres Gebäude, energetisch nicht modernisiert), der unverbaubaren Aussichts- und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage sowie der Nachfrage nach derartigen Objekten, wird ein Sachwertfaktor zum Stichtag dieser Wertermittlung in Höhe von 1,20 (= 20 % Zuschlag) auf den vorläufigen Sachwert als sach- und marktgerecht in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sonstiges

Im Erdgeschoss befindet sich ein Schwimmbad, das außer Betrieb genommen und abgedeckt wurde. Zudem befindet sich im Objekt eine Saunakabine, die lediglich als mobiles Element aufgestellt wurde. Die vorhandene Einbauküche ist rd. 12-15 Jahre alt. Die Photovoltaikanlage und die Solarthermie stammen aus ca. 1995. Ein separater Wertansatz für diese Bauteile erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung aufgrund des jeweiligen Baualters nicht.

Für die unrentierliche Grundstücksteilfläche von 1.200 m² wird ein marktangepasster Bodenrichtwert (€/m² Grundstücksfläche angesetzt (siehe Punkte 5.4).

Der Carport mit Lagerraum und das Vordach mit Außentreppenanlage wird mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von insgesamt 16.5000 € in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Instandhaltungsrückstand

Ein allgemeiner Instandhaltungsrückstand an Boden- und Wandbelägen, Verkleidung Abdeckung Luftraum im Bodenbereich, Untersicht des Vordachs mit altem Wasserschaden u.a. waren ersichtlich. Hierfür wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

Der Instandhaltungsrückstand wird marktorientiert bewertet. Bei einer marktorientierten Bewertung werden nicht die Schadenbeseitigungskosten ermittelt, sondern vielmehr jener Betrag, den ein potenzieller Kaufinteressent bei der Bemessung seines Kaufpreisangebots in Abzug bringen würde. Die tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon noch abweichen.

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

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	€	
1	Einfamilienhaus	alle	1971	70	16	421,00 m² BGF	1.462	17,00	Linear	77,15	164.551

Σ 164.551

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 164.551**+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 8.227****Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 172.778****+ Bodenwert 1.612.530****Vorläufiger Sachwert 1.785.308****+ Marktanpassung 20,00% 357.061****Marktangepasster vorläufiger Sachwert 2.142.369**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert 2.462.400

+ Sonstige Wertzuschläge
 Carport mit Lagerraum (Holzkonstruktion, EG), Zeitwert pauschal 15.000
 Vordach mit Außentreppeanlage, pauschal rd. 1.500

- Sonstige Wertabschläge
 Allgemeiner Instandhaltungsrückstand an Boden- und Wandbeläge, Untersicht Vordach u.a. 10.000

SACHWERT 4.611.269**SACHWERT gerundet 4.610.000**

Plausibilisierung des Sachwertes

Zur Plausibilisierung des Marktwertes wurden Vergleichspreise aus Kaufpreis- und/oder Marktdatensammlungen verwendet (z.B. Grundstücksmarktberichte, Marktberichte bekannter Maklerhäuser etc.).

Das von dem Sachverständigen beim zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Konstanz beauftragte Auskunftersuchen aus der Kaufpreissammlung (01.01.2023 – 31.12.2024) ergab insgesamt 5 Kauffälle für bebaute Grundstücke in der Lageklasse 1,9 – 2,0 und 4 Kauffälle für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke mit Abbruchobjekten Lageklasse 1,9 – 2,3.

Die Grundstücksgrößen der bebauten Grundstücke variieren von 648 m² - 1.100 m² und das Baualter von 1903-1955 (bereinigt 1979-2014). Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1.200.000 – 2.560.000 €.

Nach Bereinigung aller Kaufpreise um den jeweiligen Wert der baulichen Anlagen ergeben sich Bodenwerte in einer Spanne von rd. 1.408 – 3.780 €/m², im Mittel rd. 2.089 €/m².

Da die Vergleichspreise aufgrund Größe, Ausstattung, Baujahr nicht übereinstimmen und zum Teil deutlich vor dem Wertermittlungsstichtag liegen, dient diese Auskunft lediglich zur Plausibilisierung.

Der Gutachterausschuss der Stadt Konstanz weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Anzahl 2 Objekte, ohne Lagebezug und weiteren Merkmalen) in Höhe von 1.710.000 € bei einer Grundstücksfläche von 1.006 m² aus.

IVD-Preisspiegel BaWü, Wohnimmobilien 2024	
Freistehende Einfamilienhäuser	Sehr gute Wohnlage
Konstanz	1.900.000 €

Engel & Völkers Marktreport 2024	
Freistehende Einfamilienhäuser	Sehr gute Wohnlage
Konstanz	1..000.000 – 5.000.000 €

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert für die bebaute Teilfläche (2.142.369 € vorläufiger marktangepasster Sachwert ohne boG) wie auch für die unbebaute Teilfläche ($2.462.400 \text{ €} / 1.200 \text{ m}^2 = 2.052 \text{ €/m}^2$ Grundstücksfläche) und dem Verkehrswert in Höhe von rd. 4.610.000 € (= rd. 2.151 €/m² bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche), lässt sich mit den recherchierten Spannbreiten abgleichen.

Die Einordnung im oberen Spannenwert insgesamt ist plausibel und spiegelt vor allem die sehr gute und nachgefragte Lage mit unverbaubarer Aussichtslage, die Gesamtgrundstücksgröße und das Baualter der baulichen Anlagen, das Baurecht und die zweiseitige Straßenerschließung unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der immobilienimmanenten Risiken wider.

Marktverhältnisse

Nach einem zweijährigen Negativtrend setzt Ende des Jahres 2023 eine Erholungsphase auf dem Markt für Wohnimmobilien ein. Zu Jahresbeginn 2024 sorgen eine rückläufige Inflationsrate und erstmals wieder sinkende Baufinanzierungszinsen zu sich stabilisierenden Bedingungen. Der Wohnimmobilienmarkt wird durch eine steigende Käufernachfrage wieder etwas belebt. Mit diesen positiven Entwicklungen enden die Preisrückgänge in vielen Teilen Deutschlands und eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau setzt ein.

Neben der Lage ist die Energieeffizienz zum wichtigsten Objektkriterium aufgestiegen. Hohe Sanierungskosten und gestiegene Energiepreise machen den Kauf von Objekten in gutem energetischem Zustand besonders attraktiv, sanierungsbedürftige Objekte hingegen sind schwerer zu vermarkten.

Die zukünftige Entwicklung des Marktes wird stark von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Zinsentwicklung und mittelfristig auch von der Bautätigkeit. Bei der Preisentwicklung einzelner Objekte spielen neben der Lage vor allem die Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Eine zunehmende Marktsegmentierung ist möglich, sowohl zwischen sanierungsbedürftigen und energieeffizienten Immobilien als auch zwischen wachstumsstarken und strukturschwächeren Regionen. Übergeordnet werden die konjunkturelle Entwicklung und die Finanzpolitik maßgeblich beeinflussen, wie schnell eine Markterholung eintritt.

Regional gute Immobilienmarktsituation für alle Objektarten, mit guter Nachfrage bei geringem Angebot nach Wohnimmobilien in Konstanz und Umgebung. Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren infolge des Nachfragedrucks und der allgemein steigenden Bau- und Baunebenkosten steigend. Investoren erwarten jedoch höhere Kapitalverzinsungen aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen, was bei Renditeobjekten zu erschwerten Vermarktungsbedingungen führt.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag findet beim Sachwertverfahren dadurch Berücksichtigung, dass der Sachwertfaktor (Marktanpassung) für die bebaute Teilfläche in einer angemessenen Größe angesetzt wurde. Für die unbebaute Grundstücksteilfläche wurde ebenfalls eine angemessene Anpassung vorgenommen.

6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Somit wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für die Liegenschaft Silvanerweg 11 (Flst. Nr. 3637) in 78464 Konstanz zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 ein Marktwert begutachtet in Höhe von

4.610.000,00 €
(Viermillionensechshundertzehn Euro)

Schlussbemerkungen

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen den Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Lindau, 31.03.2025



Alexandra Kleindienst

Dipl. Ing. (FH) Architektin

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und

vereidigte Sachverständige

Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und

unbebauten Grundstücken

7 Anlagenverzeichnis

Fotos des Bewertungsobjektes

Gebäudeansicht, Norden:



Gebäudeansicht/Balkon EG - Westen:



Gebäudeansicht - Süden:



Gebäudeansicht - Nordwesten:



Exemplarisch Zimmer - Untergeschoss:

WC - Untergeschoss:



Flur – Erdgeschoss mit verschlossenem Luftraum
im Boden-/Deckenbereich:

Exemplarisch Zimmer - Erdgeschoss:

Küche - Erdgeschoss:

Bad/Umkleide - Erdgeschoss:



Exemplarisch Zimmer - Obergeschoss:

Gebäudetechnische Anlagen – Untergeschoss:



Gebäudetechnische Anlagen:



Gebäudetechnische Anlagen:



Blick nach Süden - unbebaute Grundstücksfläche:



Südliche Grundstücksgrenze - Höhenweg:



Ansicht Norden – Carport, Hauseingang

Auszug Regionalkarte (unmaßstäblich)

Auszug Ortskarte (unmaßstäblich)

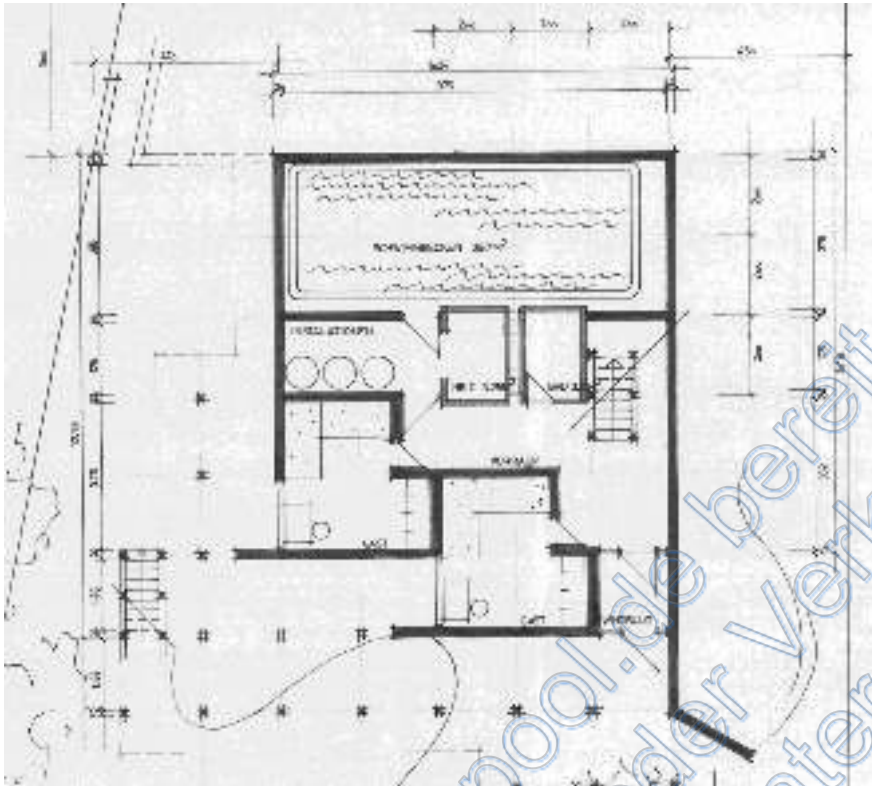


Lageplan (unmaßstäblich)

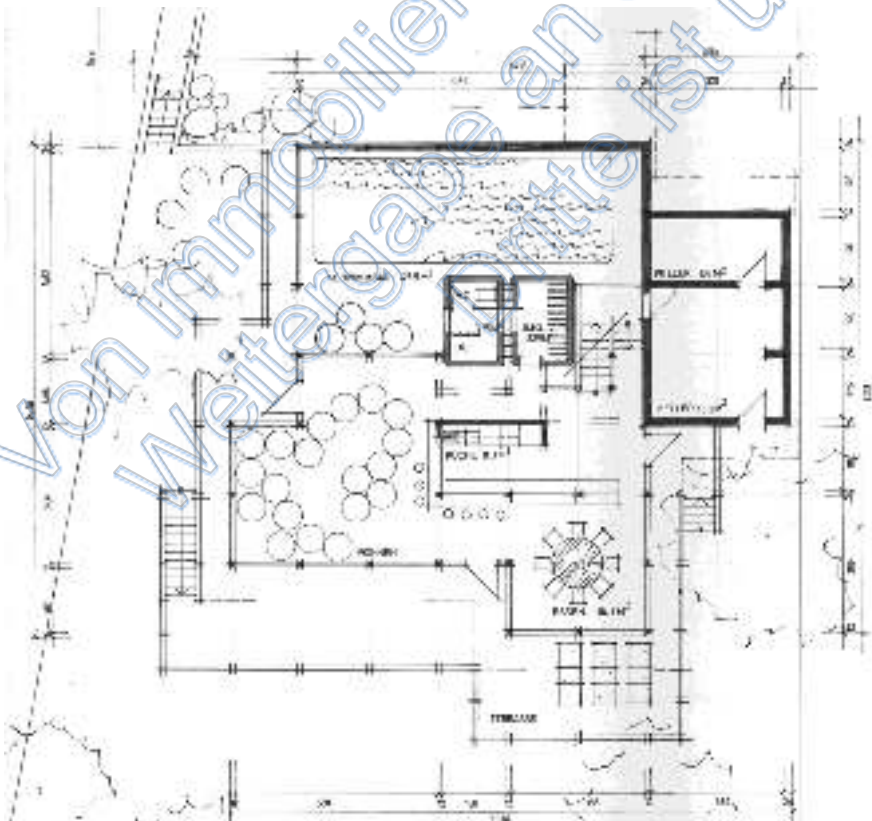
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**Darstellung Grundriss und Schnittzeichnung
(unmaßstäblich, nur informativ, keine Gewähr für Übereinstimmung)**

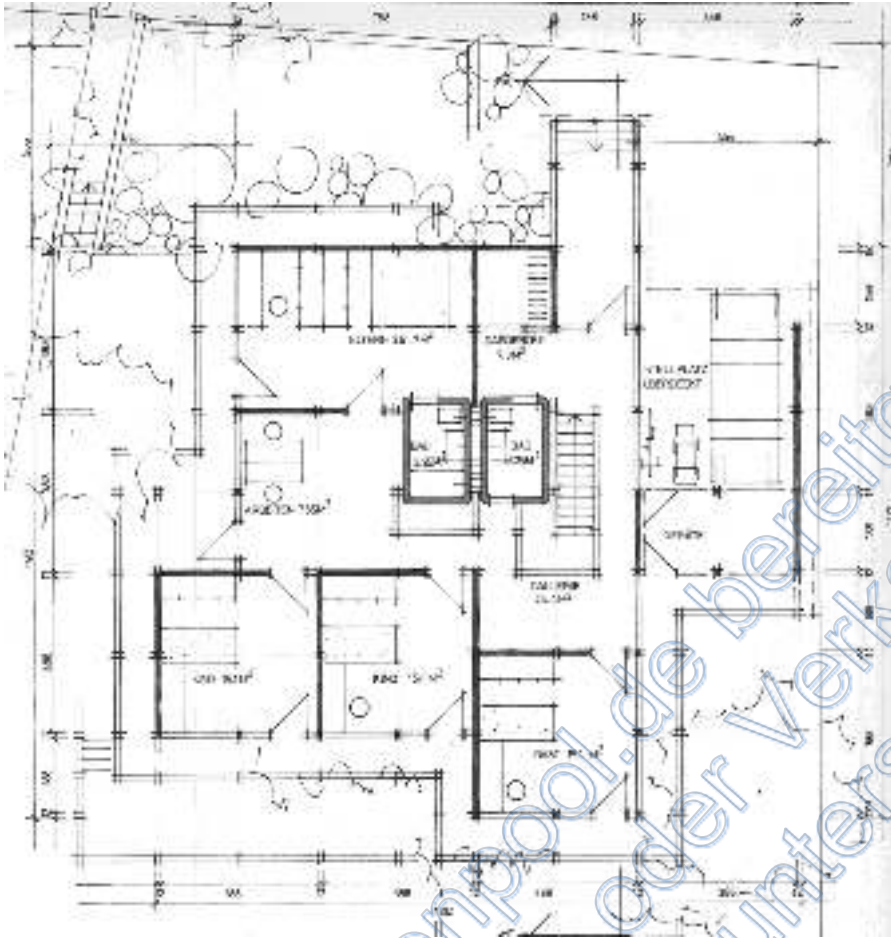
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

