

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.368.0125.I

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt **Landwirtschaftsfläche**
Flst. 3441
Gemarkung Konstanz

Straße Holzgasse
Ort 7846 Konstanz
Besichtigung 19.02.2025
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 19.02.2025
Qualitätsstichtag 19.02.2025



Auftraggeber **Amtsgericht Konstanz**
-Vollstreckungsgericht-
Az.: 31 K 19/24
Untere Laube 12
78462 Konstanz

Auftragnehmer/ **Alexandra Kleindienst**
Sachverständige Cramergasse 1
88131 Lindau
+49 8382 2605198
mail@kleindienst-sv.de

Verkehrswert **27.000 €**

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	6
3	Grundstück	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Grundstücksbeschreibung	8
4	Wertermittlung	11
4.1	Bewertungsverfahren.....	11
4.2	Bodenwert.....	15
5	Verkehrswert (Marktwert)	18
6	Anlagenverzeichnis	19

Anlagen

- A1 Fotodokumentation
- A2 Makro-/Mikrolage
- A3 Liegenschaftskarte

1 Übersichtsblatt

Wertermittlungsobjekt: Flurstück 3441
Gemarkung Konstanz
Landkreis Konstanz

Stichtag der Wertermittlung: 19.02.2025

Ortsbesichtigung: 19.02.2025:

Grundstücksgröße: 1.640 m²

Verkehrswert: 27.000 €

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

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).

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 der 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.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die von der 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 Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 3441 in 78464 Konstanz zum Wertermittlungs- und zum Qualitätsstichtag 19.02.2025 zu ermitteln.

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

Objektbesichtigungstag:	19.02.2025
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Mit Schreiben vom 27.01.2025 wurden sämtliche Beteiligten zum Ortstermin am 04.02.2025 um 8:30 Uhr geladen. Aufgrund einer krankheitsbedingten Verhinderung der Sachverständigen musste der Termin mit Schreiben vom 03.02.2025 verschoben werden. Die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks erfolgte schließlich am 19.02.2025 um 13:00 Uhr.

Anwesend waren der Antragsteller, Herr NN, begleitet von weiteren Familienangehörigen, sowie die Sachverständige Frau Alexandra Kleindienst. Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung frei zugänglich.

2.5 Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 19.03.2025, Stadt Konstanz, Vermessungsbehörde
- Unbeglaubigte Grundbuchabschrift vom 08.01.2025, Blatt Nr. 7460, Konstanz,
- Online-Abruf des Flächennutzungsplans,
- Online-Abruf des Bodenrichtwerts,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten, Gutachterausschuss Konstanz,
- Auskünfte der Stadtverwaltung Konstanz zur baurechtlichen und abgaberechtlichen Situation,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll der Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Fotodokumentation der Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

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

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 08.01.2025. 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
	7460	2			3441	1.640,00

Gesamtfläche 1.640,00 m²
davon zu bewerten: **1.640,00 m²**

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsobjekts wurde eindeutig durch die Angaben im Grundbuch sowie durch die Katasterunterlagen festgestellt und im Rahmen der örtlichen Besichtigung zweifelsfrei verifiziert. Die im Grundbuch verzeichnete Grundstücksgröße konnte anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert werden. Abweichungen oder Unklarheiten hinsichtlich Lage, Abgrenzung oder Flächengröße bestehen nicht.

Herrschermerk

Es ist kein Herrschermerk vorhanden.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Anonymisiert, s. Grundbuch.

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 €
7460	1	2	3441	Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen am 27.02.1984.	Nicht wertrelevant	
7460	2	2	3441	Belastet ist der Erbanteil Abt. I Nr. 1.1 (Rosina Schlegel): Testamentsvollstreckung ist angeordnet. (Eingetragen (AS AS 33 in Blatt 1309 Di) am 09.09.2010.	Nicht wertrelevant	
7460	3	2	3441	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Konstanz vom 26.11.2024 (31 K 19/24). Eingetragen am 04.12.2024.	--	

Eventuelle Eintragungen der **Dritten Abteilung** haben vorliegend keinen Einfluss auf den Verkehrswert dieser Wertermittlung.

3 Grundstück

3.1 Lage

Makrolage

Die Mittelstadt Konstanz liegt im gleichnamigen Landkreis im Bundesland Baden-Württemberg und befindet sich ca. 90 km südlich von Reutlingen sowie rund 120 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee nimmt Konstanz die Funktion eines Oberzentrums ein.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamts hatte Konstanz im Jahr 2021 rund 84.700 Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von +7,9 % seit dem Jahr 2011. Für den Zeitraum 2022 bis 2035 prognostiziert empirica regio ein moderates, jedoch positives Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,1 %.

Die wirtschaftliche Lage ist als stabil einzuschätzen: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Konstanz lag im Jahresdurchschnitt 2023 laut der Bundesagentur für Arbeit bei 3,7 % – im Vergleich zu 3,9 % in Baden-Württemberg und 5,7 % deutschlandweit.

Die Kaufkraft liegt über dem Bundesdurchschnitt: Laut MB-Research beträgt der Kaufkraftindex für den Landkreis Konstanz im Jahr 2024 106,4 Punkte (Deutschland = 100 Punkte).

Die digitale Infrastruktur ist gut ausgebaut. Gemäß dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen 98,0 % der Haushalte über eine Versorgung mit mindestens 50 Mbit/s. In Bezug auf Zukunftsfähigkeit belegt der Landkreis Konstanz im Zukunftsatlas 2019 der Prognos AG Rang 81 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und wird damit als Region mit hohen Zukunftschancen eingestuft.

Mikrolage

Das unbebaute landwirtschaftliche Grundstück an der Holzgasse in Konstanz befindet sich zwischen den Stadtteilen Egg und Allmansdorf, nördlich des eigentlichen Stadtgebiets von Konstanz gelegen.

Der Bereich ist geprägt durch eine Mischung aus aufgelockerter Wohnbebauung sowie ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen, was dem Grundstück eine naturnahe und periphere Lage verleiht.

Die Zufahrt erfolgt über die Holzgasse, eine einspurige, asphaltierte Straße, die von der Mainaustraße abzweigt. Die Holzgasse ist im Wesentlichen als Rad- und Fußweg ausgestaltet, erlaubt jedoch auch die Befahrung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Eine direkte Anbindung an das lokale Straßennetz ist gegeben, wenn auch die Erschließungsinfrastruktur insgesamt als einfach einzustufen ist. Die Zugänglichkeit für landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

Insgesamt ist die Mikrolage des Grundstücks für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet.

Verkehrsanbindung

Das Grundstück profitiert von einer insgesamt guten verkehrlichen Anbindung. Die Stadt Konstanz ist an die Bundesstraße B33 angebunden, die in etwa 3 km Entfernung verläuft und eine wichtige Verbindung in Richtung Singen sowie zur Schweizer Grenze darstellt. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Friedrichshafen, der sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Konstanz ist gut ausgebaut. In fußläufiger Entfernung zum Grundstück befindet sich die Bushaltestelle „Wollmatingen-Rathaus“, über die eine direkte Anbindung an das städtische Busnetz besteht. Etwa 2 km entfernt liegt der S-Bahnhof „Konstanz-Wollmatingen“, der eine Anbindung an das regionale Schienennetz bietet. Der Hauptbahnhof „Konstanz“ mit weiteren Regional- und Fernverkehrsverbindungen ist in etwa 6 km Entfernung über das Stadtstraßennetz erreichbar.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die Nähe zur B33 sowie durch die Autobahnen A7 (Schweiz, ca. 10 km entfernt) und A81 (Anschlussstelle Singen, ca. 30 km entfernt) als gut zu bewerten. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist im Umfeld des Grundstücks als angespannt einzuschätzen.

3.2 Grundstücksbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist das unbebaute Grundstück, Flurstück Nr. 3441. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, ähnelt in seiner Form jedoch einem Dreieck mit überwiegend geradlinigen Grenzverläufen. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf und fällt insbesondere entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Rad- und Fußweg deutlich ab. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 34 m, die Grundstückstiefe etwa 62 m.

Auf dem Grundstück sind keine befestigten oder ausgewiesenen Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Fläche wird augenscheinlich als Streuobstwiese genutzt. Laut Auskunft beim Ortstermin besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis. Der südwestliche Grundstücksbereich ist teilweise verwildert. Dort finden sich dichte Strauchgruppen, Gestrüpp sowie Dornenhecken.

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 einspurige, asphaltierte Straße „Holzgasse“, ausgebildet als Fuß- und Radweg, erschlossen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Feldweg. Eine verbindliche Nutzungsregelung sowie die exakte Lage dieses Weges sind derzeit nicht bekannt.

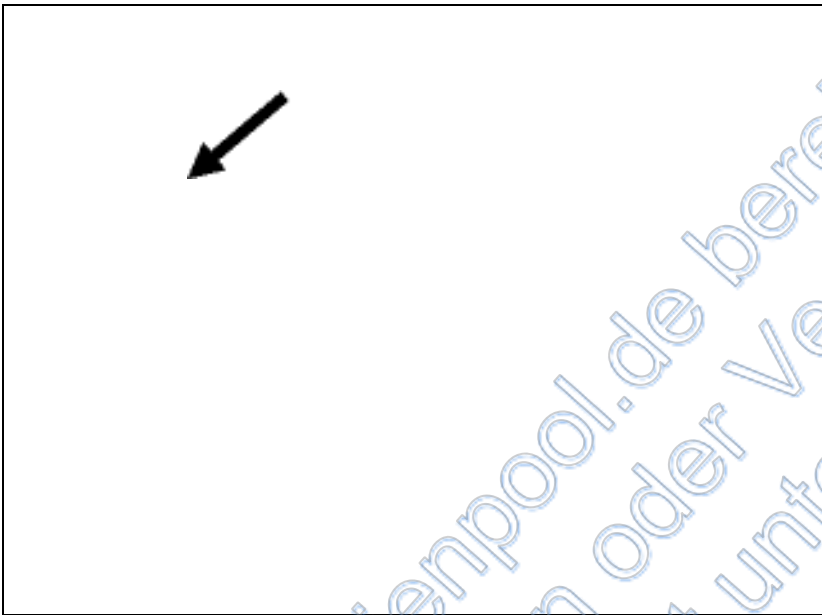
Das Grundstück ist derzeit nicht an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) angeschlossen.

Nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung liegt das Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es besteht daher keine Beitragspflicht hinsichtlich der Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches.

Baurechtliche Situation

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz ist das Bewertungsgrundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Es befindet sich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wodurch sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen maßgeblich bestimmen.

Eine bauliche Nutzung ist nach den Bestimmungen des § 35 BauGB grundsätzlich nur für privilegierte Vorhaben zulässig, insbesondere im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Eine Änderung der zulässigen Nutzung – beispielsweise hin zu Wohn- oder Gewerbenutzung – wäre nur im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans oder durch Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Aufgrund der Lage und der übergeordneten planerischen Zielsetzungen ist eine solche Umwidmung im vorliegenden Fall als unwahrscheinlich einzuschätzen.



Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Konstanz

Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Der Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung 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. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

Denkmalschutz

Im Rahmen der Unterlagenprüfung sowie auf Grundlage der bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke ergaben sich keine konkreten Hinweise auf denkmalschutzrechtliche Belange. Insbesondere liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Baudenkmälern oder Bodendenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vor.

Hochwasserrisiko

Laut Angaben des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem ausgewiesenen Hochwassergefährdungsbereich. Eine hochwasserbedingte Einschränkung der Nutzung ist daher nicht gegeben.



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

4 Wertermittlung

4.1 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 Wertermittlungsobjekt 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 abgezinste 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 Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten erfolgt die Verkehrswertermittlung bei unbebauten Grundstücken – insbesondere bei landwirtschaftlich genutzten Flächen – grundsätzlich im Vergleichswertverfahren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegt vor, enthält jedoch keine hinreichende Anzahl unmittelbar vergleichbarer Kauffälle. Die dort enthaltenen Daten können daher lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden, nicht jedoch als Grundlage für ein rein vergleichsbasiertes Verfahren dienen.

Vor diesem Hintergrund wird der Verkehrswert sachverständig über einen objektspezifisch angepassten Bodenwert abgeleitet. Dabei fließen unter anderem Lagequalität, Erschließungssituation, Grundstückszuschnitt, topografische Besonderheiten sowie die gegenwärtige und potenzielle Nutzbarkeit in die Bewertung mit ein.

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

4.2 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.

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. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Richtwertzone Krähenberg/Kegelstützen, Zone 66609212. In dieser Zone wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss Konstanz folgender Bodenrichtwert, Stand 01.01.2024, veröffentlicht:

Bodenrichtwert:	18,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	landwirtschaftliche Fläche

Weitere Merkmale und Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Vergleichswerte

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 weist lediglich einen Kaufpreis für ein Grundstück mit der Nutzung „Grünland (Wiese)“ innerhalb der gleichen Bodenrichtwertzone aus. Dieser Kaufpreis liegt jedoch mit etwa dem Dreifachen des ausgewiesenen Bodenrichtwertes signifikant über dem üblichen Niveau und ist daher als Ausreißer zu bewerten. Eine Repräsentativität für den vorliegenden Bewertungsfall ist somit nicht gegeben.

Weitere herangezogene Kauffälle aus angrenzenden Bodenrichtwertzonen mit einem Richtwert von 7,50 €/m² zeigen eine breite Preisspanne von etwa 5,00 €/m² bis 15,00 €/m². Aufgrund der fehlenden Angaben zu objektspezifischen Merkmalen – wie Zuschnitt, Topographie oder Erschließung – ist eine direkte Vergleichbarkeit dieser Kauffälle mit dem Bewertungsgrundstück jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

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.

(1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück weist eine Gesamtgröße von 1.640 m² auf. Der Gutachterausschuss der Stadt Konstanz hat im Rahmen der Bodenrichtwertangaben keine spezifischen Grundstücksgrößen benannt. Die vorliegende Grundstücksgröße wird daher als ortsüblich und marktgängig eingeschätzt.

Aufgrund der ausgeprägten Böschung im südwestlichen Grundstücksbereich erfolgt die Ableitung des Bodenwerts differenziert nach fiktiv unterteilten Teilflächen. Diese sachverständige Aufteilung dient der realitätsnahen Bewertung der tatsächlichen Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der Fläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher unter Einteilung in folgende fiktive Teilflächen:

- Fiktive Teilfläche 1 – Grünland: Nutzbare Fläche mit überwiegend ebenem bis leicht geneigtem Gelände, aktuell als Streuobstwiese genutzt.
- Fiktive Teilfläche 2 – Unland: Böschungsbereich im südwestlichen Grundstücksabschnitt, durch starke Hanglage, Bewuchs und fehlende Bewirtschaftungsmöglichkeit nicht nutzbar.

Für jede Teilfläche wird der Bodenwert separat auf Grundlage des Bodenrichtwertes sowie unter Berücksichtigung von Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit abgeleitet.

Grundstückszuschnitt:

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist unregelmäßig und entspricht in etwa der Form eines Dreiecks mit weitgehend geradlinigen Grenzverläufen. Trotz der geometrischen Unregelmäßigkeit liegt keine wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines ungünstigen Zuschnitts ist daher nicht erforderlich.

Topographie:

Das Bewertungsgrundstück weist – analog zu den überwiegenden Grundstücken innerhalb der betreffenden Bodenrichtwertzone – eine leichte Hanglage auf. Da diese topographische Situation bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt ist, erfolgt keine Anpassung des Richtwertes für die fiktive Teilfläche 1 aufgrund einer vom typisierten Richtwertgrundstück abweichenden Geländeform.

Der im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindliche Böschungsbereich wird aufgrund seiner stark geneigten Topographie sowie der fehlenden Nutzbarkeit als Unland klassifiziert. Für diese Teilfläche 2 ist ein eigenständiger Bodenwert anzusetzen. Sachverständig wird für diese nicht nutzbare Fläche ein Bodenwert in Höhe von 0,50 €/m² angesetzt.

(2) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks entsprechen den typisierten Lagequalitäten innerhalb der definierten Bodenrichtwertzone. Es liegen keine abweichenden oder besonderen wertbeeinflussenden Standortfaktoren vor. Die Lagequalität ist somit bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine sachverständige Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale ist daher nicht erforderlich.

(3) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Konstanz veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf den Erhebungsstichtag 01.01.2024 und spiegelt die zu diesem Zeitpunkt bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse wider. Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine neueren, durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte vor. Mögliche konjunkturell bedingte Veränderungen des Bodenpreisniveaus seit dem letzten Stichtag sind nicht konkret bezifferbar. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich daher keine Notwendigkeit zur zeitlichen (konjunkturellen) Anpassung des vorliegenden Bodenrichtwerts.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks – insbesondere hinsichtlich Lage, Topographie, Erschließungssituation sowie Nutzbarkeit – wird der relative, objekt-spezifische Bodenwert sachverständig aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Für die Teilfläche 1 (Grünland) wird ein Bodenwert in Höhe von 18,00 €/m² angesetzt. Dieser Wert berücksichtigt die marktübliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche mit Streuobstcharakter innerhalb der Bodenrichtwertzone und orientiert sich am typisierten Richtwertniveau unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale.

Die Teilfläche 2 (Unland), welche aufgrund der starken Böschung und mangelnden Nutzbarkeit keiner landwirtschaftlichen oder sonstigen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann, wird mit einem Bodenwert in Höhe von 0,50 €/m² bewertet.

Die Ermittlung des Gesamtbodenwerts erfolgt im folgenden Rechenschritt.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche					rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²				€
1	fiktive Teilfläche 2	140	0,50				Ja	70
2	fiktive Teilfläche 1	1.500	18,00				Ja	27.000

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

Bodenwert (gesamt)

27.070 €

5 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.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt, Grundstück Flurstück Nr. 3441 in Konstanz, zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 ein Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB in Höhe von

27.000,00 €
(siebenundzwanzigtausend Euro)

festgestellt.

Schlussbemerkungen

Das vorstehende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz und ist ausschließlich für den Auftraggeber sowie den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Mit Erteilung des Sachverständigenauftrags werden Rechtsbeziehungen ausschließlich zwischen der Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet.

Nur diese Vertragspartner sind berechtigt, aus dem Inhalt des Gutachtens Rechte herzuleiten. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung oder Weitergabe dieses Gutachtens grundsätzlich nicht gestattet.

Lindau, 15.04.2025



Alexandra Kleindienst

Dipl. Ing. (FH) Architektin

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellt und

vereidigte Sachverständige

Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

6 Anlagenverzeichnis

(A1) Fotos des Objektes

Östliche Grundstücksgrenze mit Blick nach Süden:



Erschließungsweg/Zufahrt:



Südlicher Grundstücksbereich:



Feldweg im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze:



Südwestlicher Grundstücksbereich:



Hangkante, Unland:

