

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.355.2024-II

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt **BV 1 - Eigentumswohnung Nr. 3**

BV 2 – Garage Nr. 3

Straße Georg-Büchner-Weg 1
Ort 78467 Konstanz
Flurstück 9536
Bundesland Baden-Württemberg
Besichtigung 05.09.2024
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 05.09.2024
Qualitätstichtag 05.09.2024



Auftraggeber

**Amtsgericht Konstanz
Vollstreckungsgericht
AZ 31 K 5/24**
Untere Laube 12
78462 Konstanz

**Auftragnehmer/
Sachverständige**

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

Verkehrswert BV 1 190.000 €
ETW Nr. 3

Verkehrswert BV 2 14.500 €
Garage Nr. 3

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	6
2.6	Grundbuchdaten	7
3	Grundstück	8
3.1	Lage	8
3.2	Grundstücksbeschreibung	9
4	Gebäudebeschreibung	11
4.1	Gebäudekonzeption.....	11
4.2	Baubeschreibung	11
4.3	Energetische Eigenschaften	12
4.4	Instandhaltung/Modernisierung	12
4.5	WEG – Verwaltung und Rücklagen	13
4.6	Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	13
5	Wertermittlung	14
5.1	Bewertungsverfahren.....	14
5.2	Flächen	17
5.3	Bodenwert.....	18
5.4	Ertragswert.....	21
5.5	Plausibilisierung der Wertfeststellung durch Vergleichsdaten.....	25
5.6	Marktverhältnisse	26
6	Verkehrswert (Marktwert)	27
7	Anlagenverzeichnis	28

1 Übersichtsblatt

Objekt:	BV 1 - Eigentumswohnung Nr. 3, 1. OG rechts BV 2 – Garage Nr. 3		
Objektadresse:	Georg-Büchner-Weg 1 78467 Konstanz		
Objektdaten:	Baujahr:		1973
	fiktives Baujahr:		1978
	Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre
	Restnutzungsdauer:		25 Jahre
	Gebäudealter:		51 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:		9536
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:		492 m²
	Wohnfläche ETW Nr. 3 rd.		50,5 m²
	Garage Nr. 3		1 Stk.
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 05.09.2024		
Bewertungsstichtag:	05.09.2024		
Qualitätsstichtag:	05.09.2024		
BV 1- Eigentumswohnung Nr.3			
Ertragswert inkl. Bodenwert:			190.734 €
Verkehrswert ETW Nr. 3:			190.000 €
BV 2- Garage Nr. 3			
Ertragswert inkl. Bodenwert:			14.391 €
Verkehrswert Garage Nr.3:			14.500 €

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 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 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. 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 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 Baulasten, 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.

Namen von Personen, welche im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung stehen, werden in dem Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt oder mit NN gekennzeichnet.

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 der Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum der Sachverständigen.

2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz 78041 Konstanz, Untere Laube 12
Beschluss vom	26.06.2024
Aktenzeichen Gericht	31 K 5/24
Zweckbestimmung	Als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundbesitzes ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert der Eigentumswohnung ETW Nr. 3 und des Teileigentums Nr. 3 (Garage), Georg-Büchner-Str. 1 in 78467 Konstanz zu ermitteln.
Bewertungsstichtage	Tag der Ortsbesichtigung Wertermittlungs- und zum Qualitätsstichtag 05.09.2024

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: 05.09.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurden alle Beteiligten zum Ortstermin am 08.07.2027 / 16:00 Uhr geladen.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts Wohnungseigentum Nr. 3 und Teileigentum Nr. 3 (Garage) konnte nicht erfolgen.

Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung in Anwesenheit der Antragstellerin Frau und der Unterzeichnerin. Das Grundstück war an der Gebäudenord- und Gebäudeostseite von der Straße aus zugänglich.

Sämtliche Aussagen über den Ausbau und den Zustand der baulichen Anlage beruhen auf den Eindrücken der möglichen Außenbesichtigung sowie den spärlich vorliegenden Dokumentationen der Bauakte.

Für die Wertermittlung können somit keine verbindlichen Auskünfte über den tatsächlichen Ausbauumfang sowie den tatsächlichen Zustand des Bewertungsgegenstandes getroffen werden. Abweichungen von der Baubeschreibung und der Werteinschätzung zum tatsächlichen Ausbauumfang und Gebäudezustand sind möglich. Da es sich bei den Annahmen im Gutachten lediglich um einen „Kann-Zustand“ handeln kann, wird eine Haftung für evtl. Abweichungen nicht übernommen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass die ETW Nr. 3 und die Garage Nr. 3 sich in einem insgesamt ordentlichen Zustand mit einem mittleren Ausbaustandard befinden.

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

2.5 Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.07.2024, Stadt Konstanz Vermessungsbehörde
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt Nr. 1123, Wohnungsgrundbuch vom 02.09.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt Nr. 1129, Teileigentumsgrundbuch vom 02.09.2024
- Teilungserklärung samt Planunterlagen vom 19.07.1973
- Abgeschlossenheitserklärung vom 03.07.1973, Stadt Konstanz
- Baulastenauskunft vom 08.07.2024, Baurechts- und Denkmalamt Stadt Konstanz
- Auskunft zu Erschließungskosten und KAG-Beiträge vom 08.07.2024, Bauverwaltungsamt Stadt Konstanz
- Auszüge aus der Bauakte (Grundrisspläne)
- Wohnflächenberechnung vom 28.10.1971
- Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke (negativ) und zu Bodenrichtwerten, örtlich zuständiger Gutachterausschuss
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu (vergleichbaren) Eigentumswohnungen, örtlich zuständiger Gutachterausschuss
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und 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 des Sachverständigen,
- Online-Abruf des B-Plans
- Online-Abruf des Bodenrichtwerts
- Online-Abruf statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
- Regio- und Stadtkarte
- Protokoll der Sachverständigen zur Objektbesichtigung
- Fotodokumentation der Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1123	1		3	236. 125	9536	156	1.000	76,75
	1129	1		3	236. 125	9536	2	1.000	0,98

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.

Herrschermerk

Es ist kein Herrschermerk vorhanden.

Teilungserklärung

Es wird verwiesen auf die Bewilligung vom 19. Juli 1973. Änderungen dieser Teilungserklärung sind nicht bekannt.

Bewertungsobjekt (siehe auch Tabelle zum Bestandsverzeichnis)	Blatt 1123 - 156/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 9536, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung (im 1. Obergeschoss rechts) nebst Kellerraum Nr. 3.
	Blatt 1129 – 2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 9536, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Teileinheit (Garage)
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA
Veräußerungsbeschränkungen	Nein.

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:

Die Zwangsversteigerung – zur Aufhebung der Gemeinschaft – ist angeordnet. Eingetragen am 28.03.2024.

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 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.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Konstanz, Stadtteil Fürstenberg. Die Entfernung zur Altstadt Konstanz beträgt rd. 4 km. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnhausbebauungen (kleinere Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser u.a.). Nach Westen grenzt ein unbebautes Grundstück an. Bei der Anliegerstraße „Georg-Büchner-Weg“ handelt es sich um eine Sackgasse. Lärmimmissionen aus der Ortsdurchfahrtsstraße, südlich gelegen, sind temporär vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren handelt es sich am Standort um eine normale Mikrolage.

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 in kurzer fußläufiger Entfernung. In rd. 1 km befindet sich der S-Bahnhof 'Konstanz Wollmatingen'. Der nächstgelegene Bahnhof 'Konstanz Bahnhof' mit Regionalverkehrsanbindung ist in rd. 4 km Fahrstrecke erreichbar. Der Anschluss an den Individualverkehr ist gut und erfolgt im Wesentlichen durch die A7 (Schweiz, rd. 10 km Entfernung), die A81 (Anschlussstelle Singen rd. 30 km Entfernung) und die B33 (rd. 5 km Entfernung). Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wird als angespannt beurteilt.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Verkehrsanbindung.

3.2 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. 9536 ist mit einem 6-Familienhaus als Grenzbau und einer frei stehenden Garagenzeile mit drei Garagen bebaut. Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks gleicht in etwa einem Rechteck. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend gerade. Das Grundstück hat leichte Hanglage mit Gefälle von Norden nach Süden. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der 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 Georg-Büchner-Straße, abgehend von der Fürstenbergstraße, erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, Gas und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem öffentlich-rechtlich, tatsächlich erschlossenen Grundstückszustand ausgegangen.

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Konstanz sind für den Gebäudebestand die KAG-Beiträge abgegolten.

Der Georg-Büchner-Weg (inkl. der beiden dem Georg-Büchner-Weg zugeordneten Stiche Flst. 9502 und 9503) ist, gemäß Schreiben vom 08.07.2024, Stadt Konstanz, noch nicht endgültig hergestellt und noch nicht erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet. Bei einem endgültigen Ausbau dieser Straße fallen Erschließungsbeiträge an. Über die Höhe der Beiträge kann zum Stichtag dieser Wertermittlung von seitens der Stadt Konstanz keine Aussage gemacht werden. Planungen für weitere Ausbaumaßnahmen der Anliegerstraße sind nicht bekannt.

Das Bewertungsgrundstück wird als erschließungsbeitragsfrei (ebf) bewertet, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Jahre X Kosten für den Erschließungszustand erhoben werden.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

Gemäß Baulastenauskunft der Stadt Konstanz vom 08.07.2024 besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 25.10.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Längerbohl-Süd“ und den Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA), I-II, GRZ 0,4, GFZ 0,7. Die baulichen Anlagen sind baurechtlich genehmigt.

Hinweis: Entgegen den Planunterlagen (aus der Bauakte) wurde augenscheinlich der Balkon der Wohnung im EG links mit dem Garagendach verbunden; hieraus ergibt sich eine Dachterrasse.

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 Gutachtenerstellung trotz mehrfacher schriftlicher Anfrage, 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 Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

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).

Hochwasserrisiko

Das Bewertungsgrundstück liegt, gemäß Karten- und Datendienst der LUBW, nicht im Bereich einer Hochwassergefährdung.

4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen (nur Außenbesichtigung). Dieser Zustand entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag.

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 Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten 6-Familienhaus bebaut, das nach WEG aufgeteilt ist. Je Geschoss sind zwei Wohnungen (EG, 1. OG und DG) angeordnet (2-Spänner). Das Gebäude ist voll unterkellert (Hanggeschoss). Im Untergeschoss sind 6 Kellerräume für die Wohnungen, Flur, Haustechnik, Waschküche und Abstell-/Trockenraum mit Außenzugang angeordnet. Das Erdgeschossniveau liegt über dem Eingangsniveau. Der Hauszugang befindet sich an der Gebäudenordseite mit Hauseingang und innenliegendem Treppenhaus. Zwischen Wohnhaus und den Garagen ist ein Zugang mit Gittertür zum Innenhof ausgebildet.

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3 handelt es sich gemäß Planunterlagen um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Bad/WC. Ein überdachter Balkon mit Zugang aus dem Wohnzimmer ist nach Süden angeordnet. Die Wohnung ist nach Norden und Süden ausgerichtet, das Bad ist innenliegend. Des Weiteren ist das Teileigentum Nr. 3 (Garage) hier Bewertungsgegenstand.

4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Eigentumswohnung Nr. 3, 1. OG rechts
Baujahr	1973 (soweit aus vorliegenden Unterlagen recherchierbar)
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	2023: neue Heizungsanlage; Sanierung Innenhof, Drainage Garagenrückwand Modernisierungsjahre nicht bekannt: neues Haustürelement als LM-Element mit Glasausschnitten, integrierte Klingel- und Briefkastenanlage; tlw. neue Fenster
Bauweise	Massivbauweise
Keller	Vollkeller
Anzahl Geschosse (ohne KG/DG)	II
Dachgeschoss	Ausgebaut
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Außenwände	Vmtl. Mauerwerk, Beton
Geschossdecken	Vmtl. Stahlbeton
Fassade	Putz mit Anstrich
Fenster	Vmtl. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Treppen	Vmtl. Massiv
Bodenbeläge	Nicht bekannt, ein mittlerer Standard wird unterstellt
Wand/Deckenoberflächen	Nicht bekannt, ein mittlerer Standard wird unterstellt

Sanitärinstallation	Nicht bekannt, ein mittlerer Standard wird unterstellt
Elektroinstallation	Nicht bekannt, ein mittlerer Standard wird unterstellt
Heizung	Gas-Zentralheizung, vmtl. Heizkörper
Warmwasser	Zentral über Heizungsanlage
Freisitze	Balkon mit massiver Brüstung
Außenanlagen	befestigt und begrünt, Parkierungs- und Wegeflächen mit Betonpflasterbelag/Waschbetonplatten, Innenhof/Wegefläche mit Betonplattenbelag, Baum- und Strauchgruppen
Stellplätze	Garage Nr. 3, Länge 5,50 m (Innenmaß) Massivbauweise als Reihengarage (insgesamt 3 Garagen) mit Flachdach, Holzkipptor
Sonstiges	Es wird ungeprüft unterstellt, dass Einbauten, welche Zubehöreigenschaften nach § 97 BauGB aufweisen, nicht vorhanden sind.

4.3 Energetische Eigenschaften

Nach Aussage der Hausverwaltung wurde noch kein Energieausweis erstellt. Der energetische Standard entspricht dem technischen Stand der Bauzeit unter Berücksichtigung der neuen Heizungsanlage (Gas-Brennwerttechnik).

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschlägig berechnet. Demnach liegt der Endenergiebedarf mit ~230 kWh/(m²a) im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

Die energetischen Eigenschaften liegen im oberen Bereich und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit ggfls. einen negativen Einfluss. Die Zukunftsprognose – im Kontext der erhöhten Energiestandards für Neubauten – ist tendenziell als kritisch einzustufen. Dieser Umstand ist wertmäßig im Ansatz einer angemessenen Marktmiete und im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Die CO₂-Kosten betrugen gemäß Energie- und Betriebskostenabrechnung 01.01. – 31.12.2023 für die Gesamtliegenschaft 306,71 € (9.537,7 kg CO₂) und demnach rd. 53,26 € (1.656,13 kg CO₂) für die ETW Nr. 3.

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.

Im August 2024 wurde, gemäß Schreiben der Hausverwaltung, das Dach durch eine Fachfirma begutachtet und lose Firstziegel neu eingemörtelt und defekte Dachziegel ausgetauscht. Die Dachrinnen wurden gesäubert und der Abfluss wieder frei gelegt; hierbei handelt es sich um Instandhaltungsmaßnahmen.

2023 erfolgte der Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung. Über das neuere Haustüreingangelement und die neueren Fenster ist kein Baujahr bekannt.

Über Modernisierungsmaßnahmen am Sondereigentum ETW Nr. 3 und Teileigentum Nr. 3 (Garage) sind keine verwertbaren Unterlagen und Auskünfte vorhanden; die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

4.5 WEG – Verwaltung und Rücklagen

Verwaltung	Die Verwaltung des Bewertungsgrundstücks erfolgt durch eine externe WEG-Verwaltung. Es wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2019 – 2023 und die Hausgeldabrechnung 2023 vorgelegt.
WEG-Rücklagen	WEG-Rücklagen wurden in der Vergangenheit nicht gebildet bzw. nicht nachgewiesen (vor 2023). 2023 betrug das Hausgeld für die ETW Nr. 3 und die TE Nr. 3 inkl. Erhaltungsrücklagen und Sonderumlagen (5.372,00 €) insgesamt 8.332,64 €. Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt zum 31.12.2023 der Endbestand des Geldvermögens (WEG-Konto und Rücklagenkonto) 32.550,94 € und die Rücklagen (passives Rückgeldkonto Erhaltungsmaßnahmen) 22.029,52 €. Da es sich hierbei um ein Verbandsvermögen handelt, wird diese nicht anteilig auf einzelne Wohnungen ausgewiesen. Aufgrund der eher geringen Höhe der Rücklagen und der damit verbundenen Sonderzahlungen bei künftigen Modernisierungsmaßnahmen wird dieser Zustand mit einem Risikozuschlag auf den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

4.6 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Priorisierung der Modellkonformität in § 10 Abs. 2 ImmoWertV, werden für die Wertermittlung die Modellvorgaben im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Konstanz herangezogen. Gemäß der Modellvorgaben im Marktbericht Konstanz haben Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Aufgrund der fehlenden Angaben zu erfolgten Modernisierungen kann das Modell in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 bzw. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie nicht zur Anwendung kommen.

Ausgehend von der massiven Bauweise, der Bausubstanz, der neuen Heizungsanlage, des neueren Haustüreingangselement und dem äußerlichen Gesamteindruck ist zum Wertermittlungsstichtag von einer moderaten Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 25 Jahre auszugehen. Es ergibt sich somit ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 45 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich das Jahr 1979.

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 Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag 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

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchiert und ausgewertet werden. Es wird deshalb als sachgerecht erachtet, den Verkehrswert primär aus dem Ertragswert abzuleiten und mit Hilfe mittelbarer Vergleichswerte zu plausibilisieren.

5.2 Flächen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand der Planunterlagen grob überschlägig plausibilisiert. Die Fläche des Balkons wurde mit 1/4-Anteil berücksichtigt. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich.

Die nachfolgend aufgeführten Flächenangaben sind somit für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichend genau. Sie sind jedoch nicht geeignet für Mietrechtliche Angelegenheiten.

	Mietfläche (m²)	Anmerkungen
Wohnen	18,27	
Eltern	13,32	
Küche	6,84	
Bad/WC	4,07	
Flur	7,75	
Balkon	1,74	Flächenmaß: rd. 6,96 m²; Anteil 1/4
Zwischensumme	51,99	
abzügl. 3% Putz	-1,56	
Gesamt	50,43	rd. 50,5 m²

Quelle: Auszug Wohnflächenberechnung vom 28.10.1971

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 6-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und drei Garagen bebaut.

Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert als Maß der baulichen Nutzung eine WGFZ von 0,7 angegeben. Eine Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks liegt nicht vor. Die vorhandene WGFZ beträgt rd. 0,7 (ohne Berücksichtigung des UG).

	Teilfläche	Grundfläche	Faktor	Figur-Faktor	BGF	Ansatz BGF für WGFZ	Bezug/Quelle
		[m]		[m ²]	[m ²]	[m ²]	
	UG	126,94	1,00	1,00	126,94		UG kein Vollgeschoss
	EG	126,94	1,00	1,00	126,94	126,94	
	1. OG	126,94	1,00	1,00	126,94	126,94	
	DG	126,94	1,00	0,75	126,94	95,21	
	Summe:				507,76	349,09	
	Grundstücksgröße:	452,00 m ²					
	Geschossfläche:	349,09 m ²					
	WGFZ:	0,7					

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 örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Boris-BW
Stichtag	01.01.2024
Gemeinde/Ortsteil	Konstanz/Fürstenberg
Bodenrichtwertnummer	066603800
Bodenrichtwert	1.290 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	WA - allgemeines Wohngebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl	WGFZ 0,7
Bemerkung	Lageklasse 2,8 (gute Wohnlage; Spanne Lageklasse 2,9 bis 2,0) m

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 Größe von 492 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.

(2) 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 WGFZ von 0,7 an. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund eines abweichenden Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, die vorhandene WGFZ beträgt 0,7.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt, der in etwa der Form eines Rechtecks entspricht. 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.

(4) Topographie:

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

(5) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemarkmalen 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.

(6) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf eine wertrelevante Veränderung des Bodenwertniveaus vor. Eine konjunkturelle (zeitliche) Anpassung des Bodenrichtwerts 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:

Bodenwertanteil BV 1 – Eigentumswohnung Nr. 4

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1		76,75	1.290,00					Ja	99.007

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

Bodenwertanteil ETW Nr. 4**99.007 €****Bodenwertanteil BV 2 – Garage Nr. 3**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1		0,98	1.290,00					Ja	1.264

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

Bodenwertanteil Garage Nr. 3**1.264 €**

5.4 Ertragswert

Vertraglich erzielter Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag an die Mutter des Antragsgegners Herr vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt lt. Mietvertrag für die 2-Zimmer-Wohnung 500,00 €/Monat und für die Garage 50,00 €, Stand Mietbeginn

Es kann nicht beurteilt werden, ob es sich bei dem Mietvertrag um eine familieninterne Vermietung handelt, auch ist die aktuelle Ist-Miete nicht bekannt. Als Vermieter ist im Mietvertrag nur der Antragsgegner genannt.

Für diese Wertermittlung wird eine ortsübliche Marktmiete in Ansatz gebracht. Es kann nicht beurteilt werden, ob dieser Mietvertrag Gültigkeit besitzt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Ertragswert auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Die Sachverständige hat eine Recherche hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Erträge für weitgehend vergleichbare Mietflächen (Print- und digitalen Medien, Marktberichte, Mietspiegel, Auskünfte von Maklern, interne Datenbank der Sachverständigen u.a.) durchgeführt. Die Recherche ergab folgende Bandbreiten:

Qualifizierter Mietspiegel Stadt Konstanz 2022	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Wohnfläche 50 m ² , ortsübliche Vergleichsmiete	8,69	13,03	10,86
Immobilienmarktbericht Bodensee 2024 Sparkasse Bodensee	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Mietpreise Baujahr ab 1970 bis 1996	12,05	14,85	
Mietpreise nach Wohnflächen 40-80 m ²	10,40	17,65	
www.immodaten.net, 01.01. – 31.08.2024	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Wohnungen 40 – 60 m ² , Umkreis 5 km	12,55	15,37	14,25
Garagen	60,00	120,00	

Bei den vorstehend recherchierten Mieten handelt es sich teilweise nicht um vertraglich vereinbarte, sondern um Angebotsmieten. Sie haben daher für die Wertermittlung nur einen nachrichtlichen Charakter.

Der marktübliche Rohertrag für die Wohnung wird sachverständig an der oberen Spanne des Mietspiegels der Stadt Konstanz und die Garage aufgrund ihrer Abmessungen (rd. 2,50 x 5,50 m innen) an der unteren Spanne gesehen, siehe Ertragswertberechnung.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden konform zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, auf dessen Basis der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde, angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01.01.2023 einen Liegenschaftszinssatz für Wohneigentum von 1,0 %, Spanne von 0,25 – 2,0% veröffentlicht.

Als Ausgangswert wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,0 % gewählt und mit einem Risikoaufschlag aufgrund der Objekteigenschaften (Lage, Baualter, Zustand, geringe Hausgeldrücklagen und schlechte energetische Eigenschaften) versehen.

Der angepasste Liegenschaftszinssatz wird für die Eigentumswohnung Nr. 3 und die Garage Nr. 3 nach sachverständigem Ermessen angesetzt zu: 1,50 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den Ertragswert der baulichen Anlagen wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Ertragswertes BV 1 – ETW Nr. 3

Ausgehend von den vorstehend ermittelten Werten hinsichtlich des objektspezifischen Bodenwerts, des marktüblich erzielbaren Rohertrags, der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude										
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
w	1	Wohnen / 2-Zi.-Whg. 1. OG rechts	25	1,50	1	50,50		12,80	7.756	1.486

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 25 Ø 1,50

Σ 1

Σ 50,50

Σ 7.756

Σ 1.486

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude			€/m²					€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / 2-Zi.-Whg. 1. OG rechts	13,80	0,44	420,00	5,41	2,00	1,53	1,00	17,41

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 17,41

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks **7.756**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 17,41% 1.351

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks **6.405**

- Bodenwertverzinsungsbetrag 1.486

Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **4.919**

x durchschnittlicher Barwertfaktor 20,7195

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **101.919**

+ Bodenwert 99.007

Vorläufiger Ertragswert **200.926**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 10% au den Ertragswert der baulichen Anlagen

10.192

ERTRAGSWERT

190.734

Ermittlung des Ertragswertes BV 2 – Garage Nr. 3

Ausgehend von den vorstehend ermittelten Werten hinsichtlich des objektspezifischen Bodenwerts, des marktüblich erzielbaren Rohertrags, der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²			€	€ / Jahr
w	2	Garage 3	25	1,50	1			75,00	900	19

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 25 Ø 1,50

Σ

Σ

Σ 900

Σ 19

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude			€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung			/Stk.					/Stk.		
w	2	Garage 3	104,00	0,37	46,00	5,11	2,00	9,00	1,00	19,66

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,66

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks 900

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 19,66% 177

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks 723

- Bodenwertverzinsungsbetrag 19

Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 704

x durchschnittlicher Barwertfaktor 20,7188

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor 14.586

+ Bodenwert 1.264

Vorläufiger Ertragswert 15.850

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 10% auf den Ertragswert der baulichen Anlagen 1.459

Ertragswert der baulichen Anlagen

ERTRAGSWERT 14.391

5.5 Plausibilisierung der Wertfeststellung durch Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung des Marktwertes wurden Vergleichspreise aus Kaufpreis- und/oder Marktdatensammlungen und/oder computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle verwendet (z.B. Grundstücksmarktberichte, Marktberichte bekannter Maklerhäuser etc.). Die vom Gutachterausschuss genannten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden, aufgrund abweichender Lagemerkmale, Größe und fehlende Angaben zu Zustand und Ausstattung, keine Verwendung.

Quelle	Kriterium	€/m ²
		Wohnfläche
1 Grundstücksmarktbericht Konstanz 2023, Richtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zum 01.01.2023	2-Zimmer, mittlere Wohnlage, Ausstattung 2 (Wohnungen der 70er Jahre)	1.726 – 5.776
	Garagenstellplatz, gebraucht	16.000 - 25.000
2 Marktreport 2023, Konstanz, Engel & Völkers	ETW in Konstanz-Fürstenberg, mittlere Lage	2.800 -5.200 Prognose fallend
3 Information zum Grundstücks- und Immobilienmarkt für den Landkreis Lindau 2021-2022, Gutachterausschuss Lindau	Eigentumswohnungen Baujahr 1950-1979, 46 - 80 m ² Wfl.	2.769 - 7.596 im Mittel 4.306
	Garagen im Wiederverkauf	9.000 - 32.000
4 Immobilienmarktbericht 2024, Sparkasse Bodensee	Kaufpreise Wohnungen Konstanz-Fürstenberg, 40-80 m ² Wfl.	3.620 -5.250
5 www.immodaten.net, Datenbank der SV	Eigentumswohnungen 40-59 m ² , Baujahr 1970-1984,	2.800 – 6.100

Vergleichsansatz und Ergebnisplausibilisierung

Der Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 3 entspricht einem Wert von rd. 3.760 €/m² WF (190.000 €/ 50,5 m² Wfl.) und liegt im unteren Bereich der vom Gutachterausschuss genannten Kaufpreisspannen wie auch die Garage.

Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die Lage in Konstanz-Fürstenberg, die unterstellte mittlere Ausstattung, den unterstellten normalen baulichen Zustand, das Baualter, die schlechten energetischen Eigenschaften, die geringen Hausgeldrücklagen, die fehlende Innenbesichtigung sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider. Bei der Garage ist zu beachten, dass sie nur ein Längenmaß innen von 5,50 m aufweist.

5.6 Marktverhältnisse

Nach einem zweijährigen Negativtrend setzt im Jahr 2024 nun die 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 steigende Käufernachfrage 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 nächstwichtigen Objektkriterium aufgestiegen. Hohe Sanierungskosten und gestiegene Energiepreise machen den Kauf von Objekten in gutem energetischem Zustand besonders attraktiv. Sanierungsbedürftige Objekte sind hingegen 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.

Die Stadt Konstanz hat einen hohen Freizeit- und Erlebniswert. Sie ist in der Region das Zentrum für Kunst und Kultur. Durch die Kombination aus optimalem Branchenmix und hoher Arbeits- und Lebensqualität gilt die internationale Bodenseeregion als eine der europäischen Zukunftsregionen. Regional gute Immobilienmarktsituation für alle Objektarten, mit großer 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.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag findet beim Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung, dass Daten, wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer ihnen angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen bereits marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung unmittelbar marktangepasst.

Der Ertragswert wird zusätzlich durch die Plausibilisierung mit mittelbaren Vergleichspreisen bestätigt.

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 orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Renditeerzielung nachgefragt werden, am Ertragswert. Da bei der zu bewertenden Liegenschaft die Renditeerzielung von vorrangiger Bedeutung ist, wird nachfolgend der Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt Georg-Büchner-Weg 1 in 78467 Konstanz zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 ein Marktwert begutachtet in Höhe von:

BV 1 – Eigentumswohnung Nr. 3	190.000 €
--------------------------------------	------------------

BV 2 – Garage Nr. 3	14.500 €
----------------------------	-----------------

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 der 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, 29.10.2024



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 Objektes

Gebäudeansicht aus Nordosten:



Garagen:



Hauszugang Gebäudenordseite:



Blick nach Norden



Ansicht Südosten:



Ansicht Südwesten:



Ansicht Norden, ETW Nr. 3, 1. OG rechts:



Ansicht Süden, ETW Nr. 3, 1. OG rechts:

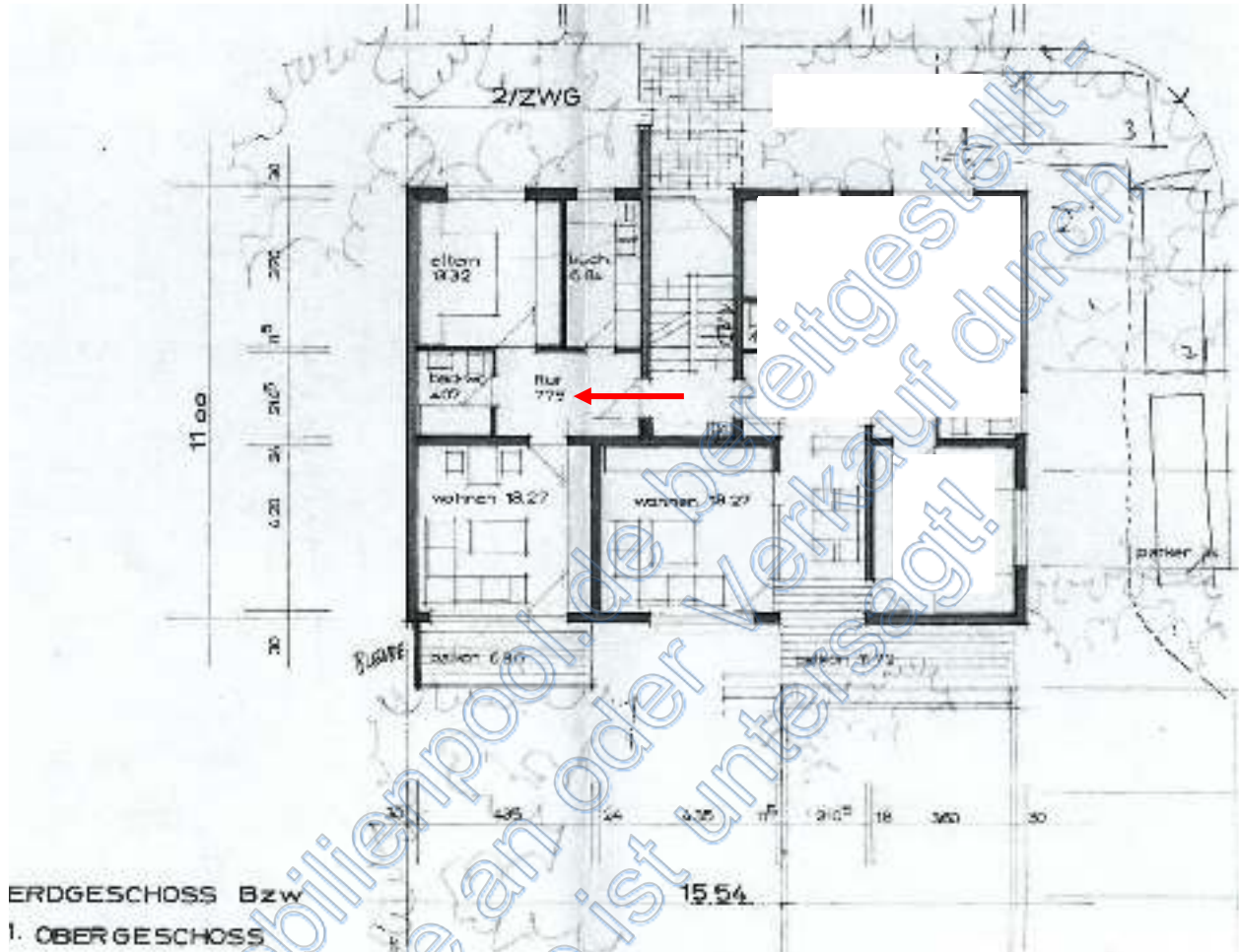


Ortsdurchfahrtsstraße "Fürstenbergstraße", Blick nach Südosten:



Planunterlagen

Grundriss 1. Obergeschoss ETW Nr. 3 (unmaßstäbliche Darstellung)



Untergeschoss / Garage (unmaßstäbliche Darstellung)

