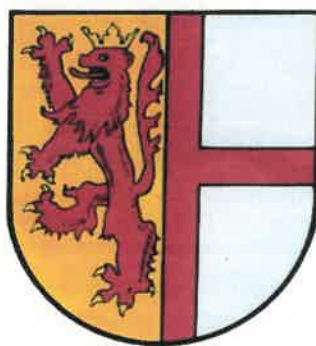


GUTACHTERAUSSCHUSS BODENSEE WEST FÜR DIE ERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

MIT SITZ IN

RADOLFZELL AM BODENSEE

Geschäftsstelle: Schützenstraße 16/2, 78315 Radolfzell am Bodensee
Telefon: 07732 / 81-227 ; Fax: 07732 / 81-400
E-Mail: Gutachterausschuss@Radolfzell.de



Verkehrswertgutachten

über das Gebäude

Mettnastraße 10 (Villa Sernatinger)

in 78315 Radolfzell am Bodensee

zum

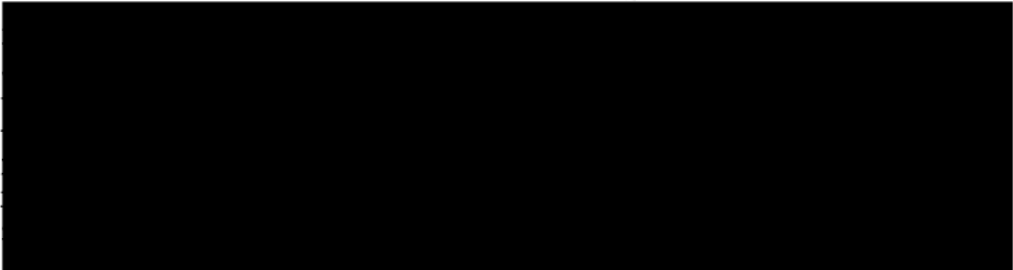
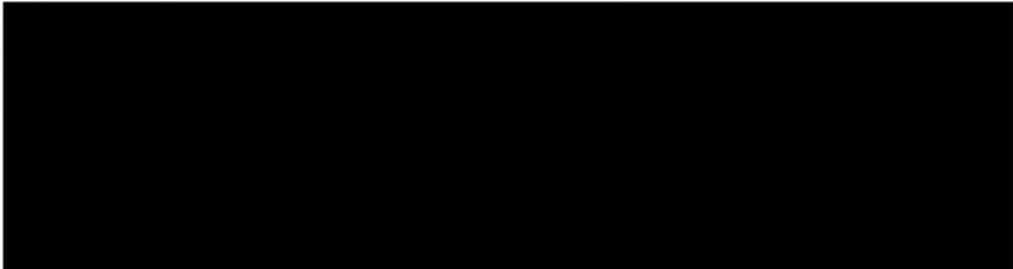
20. Juni 2024

Gebäudewert (unbelastet): 520.000 €



Inhaltsverzeichnis

	Seite(n)
<u>I. Allgemeine Angaben</u>	
1. Wertermittlungstichtag / Ortstermin + Anwesende / Beratungstermine / Beschlussfassung	3
2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses	3
3. Eigentümer	3
4. Antragsteller	3
5. Zweck der Wertfeststellung	3
6. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch	3
7. Rechte und Belastungen im Grund-, Baulasten- und Denkmalbuch	4
8. Erwerbspreis / Letzte Wertermittlung	4
9. Lage und Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
10. Baubeschreibung	6 - 7
<u>II. Ermittlung des Wertes von Grund und Boden für die Bodenwertverzinsung</u>	
11.1 Bodenwert aus Bodenrichtwerten	8 - 9
11.2 Bodenwert aus Vergleichspreisen	10
11.3 Festlegung Bodenwert für die Bodenwertverzinsung	10
<u>III. Wertvermittlungsverfahren und Verkehrswertfeststellung</u>	
12. Nutzung	11
13. Ermittlung Gebäudewert nach dem Vergleichswertverfahren	12
14. Ermittlung Gebäudewert nach dem Ertragswertverfahren	13 - 15
15. Ermittlung Gebäudewert nach dem Sachwertverfahren	16 - 18
16. Ermittlung des Gebäudewertes im Sinne von § 194 BauGB	19 - 20
<u>IV. Anlagen</u>	
a) Besondere Bemerkungen zum Verkehrswertgutachten	
b) Kopien Grundbuchauszüge	
c) Kopieauszug Kulturdenkmalliste des Landesdenkmalamtes	
d) Kopie Gebäudeschätzung von 1978	
e) Lagepläne + Luftbild	
f) Leitungspläne Versorgungsanlagen (Wasser/Strom/Gas/Kanal)	
g) Auszug Bebauungsplan inkl. Legende	
h) Auszüge Bodenrichtwertkarte 2023	
i) Planauszug Altlastenverdachtsfläche	
j) Auszüge Beschreibung Altlastenverdachtsfläche	
k) Grundrisse und Schnitte	
l) Fotodokumentation Ortsbesichtigung	

1. Wertermittlungsstichtag: Ortstermin: Anwesende am Ortstermin: Beratungstermine: Beschlussfassung:	20. Juni 2024 20. Juni 2024  20. Juni und 16. Juli 2024 16. Juli 2024		
2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses: Vorsitzender: Gutachter: Geschäftsstelle:			
3. Eigentümer/in lt. Grundbuch:	Sadt Radolfzell am Bodensee Radolfzell am Bodensee		
4. Antragsteller:	Stadt Radolfzell am Bodensee Fachbereich Wirtschaftsförderung + Liegenschaften Abteilung Liegenschaften Schützenstraße 16/2 78315 Radolfzell am Bodensee		
5. Zweck der Wertfeststellung:	Verkehrswertermittlung zum Bestandsgebäude (d.h. <u>ohne</u> Grund und Boden) wegen evtl. Bestellung eines Erbbau-rechts.		
6. Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch Blatt 5767 Lfd.Nr. 51	Gemarkung: Flst.Nr.: Radolfzell 735	Lage: Benutzungs- oder Kulturart: Gebäude- und Freifläche Wasserfläche Mettnaustraße 10	Größe: m² 2.683

7. Rechte und Belastungen (ohne Belastungen der Abt. III): Baulastenbuch: Denkmalbuch:	Abt. II: Kein Eintrag. Kein Eintrag. Das Gebäude "Mettnaustraße 10", besser bekannt als "Villa Sernatinger, auf der Halbinsel Mettnau der Gemarkung Radolfzell ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg -DSchG- in die Liste der Kulturdenkmale des Landes eingetragen. Das Objekt wird darin wie folgt beschrieben: <i>Das sog. Sernatinger-Haus, jetzt Gästehaus der Mettnau-Kur, dürfte aufgrund stilistischer Merkmale in der Zeit um 1910/12 erbaut worden sein. Der Putzbau mit rechteckigem Grundriß, hohem Sockel, einem Vollgeschoß unter hohem Krüppelwalmdach ist typisch für den Heimatstil. Bereichernd sind hier geschweifte Ziergiebel und ein Terrassenanbau. Die Details wie die Fenstergliederung und das schmiedeeiserne Terrassengitter sind durch die Formen des späten, sog. geometrischen Jugendstils geprägt. Die Räume im Inneren sind um ein offenes Holztreppenhaus angeordnet. Hier sind Ausstattungsdetails wie einfache Wandpaneele, Treppengeländer etc. erhalten.</i> <i>Zugehörig sind: ein kleiner Gartenpavillon, Putzbau unter barockisierender Haube, nach zwei Seiten mit segmentbogigen Öffnungen, sowie die Uferbefestigung mit schmiedeeisener Brüstung.</i> <i>Das sog. Sernatinger-Haus gehört zur Neubebauung, die an der Mettnau im späten 19. und frühen 20. Jh. entstanden ist. Es ist Kulturdenkmal aus architekturgeschichtlichen, künstlerischen und stadtbauhistorischen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere aus dokumentarischen und exemplarischen Gründen ein öffentliches Interesse.</i> (<u>Hinweis:</u> Eine Kopie der o.a. Eintragung des Landesdenkmalamtes in die Liste der Kulturdenkmale ist als Anlage beigelegt.)
8. Erwerbspreis: Letzte Wertermittlung:	./. 21.11.1978; Gebäudewert geschätzt ca. 90.000 DM (<u>Hinweis:</u> Eine Kopie dieser Verkehrswertschätzung ist als Anlage dem Gutachten beigelegt.)

9. Lage und Beschreibung des Bewertungsobjekts:

Zuschnitt:	Das Grundstück, auf dem das Bewertungsobjekt liegt, ist regelmäßig geschnitten mit einer durchschnittlichen mittleren Tiefe von etwa 42 Metern und einer durchschnittlichen mittleren Breite von etwa 63 Metern. Das Grundstück fällt nach Süden zum See hin ab.
Lage:	Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Gebäude befindet, liegt in der Kernstadt von Radolfzell auf der Halbinsel Mettnau (Kurgebiet), südlich der Mettnaustraße, in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, tlw. auch Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzter Bebauung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Zentrum von Radolfzell ausreichend vorhanden.
Verkehrsanbindung:	Das Bewertungsobjekt wird über den o.a. Straßenzug voll erschlossen und ist durch diese Erschließung an das örtliche und überörtliche Straßensystem angebunden. Haltestellen des ÖPNV (Stadtbus) sind auf der Mettnau vorhanden.
Erschließung:	Das Bewertungsobjekt ist voll erschlossen. Gas-, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse an die örtlichen und überörtlichen Netze sind vorhanden. Außerdem ist es an das Öffentliche Abwassersystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal verläuft innerhalb des Grundstücks des zu bewertenden Gebäudes, ist aber nicht grundbuchrechtlich eingetragen bzw. gesichert, sondern lediglich im maßgebenden Bebauungsplan (sh. Bauplanungsrechtliche Situation) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radolfzell ausgewiesen.
Bebauung:	Das zu bewertende Wohnhaus ist mit einem zweieinhalbgeschossigen Villengebäude (Hanggeschoss) inklusive Terrasse, teilunterkellert, und voll ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei der Bewertung wird von der bestehenden Bebauung ausgegangen.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Das Grundstück liegt im Bereich des seit 16.10.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mettnau", 2. Änderung im Bereich Flst.Nr. 735, und somit in einem Plangebiet nach § 30 BauGB. <i>(Hinweis: Ein Auszug des Bebauungsplanes inklusive der maßgebenden Nutzungsschablone und der Legende bezüglich der Rechtskraft ist als Anlage dem Gutachten beigelegt.)</i>
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen. Auf eine nähere Beschreibung der Außenanlagen wird verzichtet, da lediglich das aufstehende Gebäude zu bewerten ist.

10. Baubeschreibung:

Bemerkung:

Die Baubeschreibung soll nur einen Überblick über die Gesamtsituation des zu bewertenden Gebäudes geben und ist nicht abschließend.

Baujahr:

Erteilung einer Baubescheides durch das damalige Bezirksamt Konstanz zum Neubau eines (Einfamilien-)Wohnhauses am 19.05.1906; Fertigstellung lt. Bauakte im August 1906.
Mit Bescheid vom 20.06.1924 wurde von der gleichen Stelle die Errichtung eines Hühnerstalls genehmigt (Anmerkung: Dieser ist nicht mehr vorhanden und wurde vermutlich bereits Ende der 1980er Jahre abgebrochen.).
Am 15.07.1988 wiederum wurde vom Regierungspräsidium Freiburg eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes (Umwandlung in 8 Appartement-Zimmer für Gäste der Mettnau-Kur) erteilt und nach vorliegender Aktenlage bis zum Frühjahr 1989 vollzogen.
Schließlich hat das Regierungspräsidium Freiburg mit Datum vom 22.10.2003 eine weitere Baugenehmigung zur Umnutzung von einem zu Kur-Zwecken dienenden Haus zu einem Wohnhaus erlassen. Damit wurde die 1988 erfolgte Genehmigung quasi zurückgenommen und das Gebäude wieder auf seinen Ursprungszustand vor 1988 zurückgebaut.

Bauart:

Massives Villengebäude, tlw. unterkellert und tlw. Hanggeschoss, Dachgeschoss komplett ausgebaut.

Wände:

Ziegelmauerwerk, tlw. Holzriegelwände, außen Putz, gestrichen, innen überwiegend Putz, gestrichen, tlw. Raufaser, gestrichen, in den Nassräumen Fliesen in unterschiedlicher Höhe.

Decken:

Über UG Stahlträger-Betondecke, ansonsten Holzbalkendecken, Untersichten überwiegend Putz, gestrichen, tlw. Raufaser, gestrichen.

Dach:

Walmdach, Holzdachstuhl mit Dampfsperre, nördlich und westlich je ein Zwerchhaus, östlich eine Rundbogengaube, 2 Dachflächenfenster, Biberschwanz-Doppeldeckung.

Treppen:

Abgang zum UG Betontreppe mit Fliesenverkleidung und an der Wand befestigtem Metallhandlauf, vom EG zum OG 2-fach gewendelte und geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf sowie angebauter Holzstuhlbank in der EG-Diele, bis auf die Trittstufen weiß gestrichen, vom OG zum DG geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, komplett weiß gestrichen, Einschubtreppe zum Dachspitz.

Heizung:

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Radiatoren.

Böden:

Estriche mit unterschiedlichen Belägen wie Fliesen, Laminat und Teppich.

Türen:	Massive Holzeingangstüre mit Glaseinsatz inkl. Vergitterung, im Wohnbereich Holztüren in Holzzargen, weiß gestrichen, Glastürelemente mit Holzrahmen bei den Ausgängen zur Terrasse und unterhalb der Terrasse, außerdem eine Fliegengittertüre beim Seitenausgang zur Terrasse.
Fenster:	Historische Holz-Doppelfenster (Hauptfenster mit Vorfenster, jeweils einfach verglast), Holz-Verbundfenster, tlw. Isolierglasfenster, tlw. als Rund- bzw. Bogen- und Ellipsenfenster gestaltet, bodentiefe Fensterelemente unterhalb der Terrasse, innen Holzsimse, außen Aluminiumblechsimse, tlw. Kunststoff-Rollläden, elektrisch betrieben, tlw. Jalousien, im DG ein sog. "französischer" Balkon.
Installation:	Leitungen überwiegend unter Putz, tlw. auf Putz. Im UG Dusche/WC mit bodengleicher Dusche, Toilette und Handwaschbecken; Gegensprechanlage. Im EG im Küchenraum entsprechende Anschlüsse für eine (spätere) Einbauküche vorhanden; WC mit Toilette und Handwaschbecken. Im OG Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper; Gegensprechanlage. Im DG Bad mit Dusche, Toilette und Handwaschbecken.
Terrasse:	Massivbauweise, Steinplattenbelag, Metallbrüstung/-geländer, Markise, handbetrieben.
Bauzustand:	Dem Alter und den seither durchgeführten Renovierungsmaßnahmen entsprechender Zustand. Es besteht - insbesondere beim Dach - ein erheblicher Sanierungsrückstau. Im Untergeschoss in den Räumlichkeiten unter der Terrasse sind Wasserschäden sichtbar. Tlw. sind Risse in den Außenwänden erkennbar. Es war keine (Einbau-)Küche vorhanden. Nach Aussage von Frau Böhm dörf er gehörte diese dem Vermieter und wurde von diesem bei Beendigung des Mietverhältnisses ausgebaut und mitgenommen.

11. Bodenwert:

Da im vorliegenden Fall nur das Gebäude selbst zu bewerten ist, kann bei der Berechnung der Bodenwertverzinsung im Rahmen der Ertragswert-ermittlung (Pos. 14) **nicht** die Gesamtfläche des Grundstücks Flst.Nr. 735, sondern lediglich die überbaubare Fläche (= maximal zulässige Grundfläche von Wohnhaus inkl. Terrasse) angesetzt werden. Diese ist im Bebauungsplan "Mettnau, 2. Änderung" im Bereich des Flurstücks Nr. 735 mit 148 m² festgelegt. Hierbei ist aber ausschließlich auf den Wohnbauland-Bodenrichtwert abzustellen.

11.1 Bodenwert aus Bodenrichtwerten:

Richtwertzonen gem. Bodenrichtwertkarte 2023:

- a) 66400153
- b) 66401153
- c) 66402153

Name / Bezeichnung der Richtwertzonen:

- a) Wohnen
- b) Ufer-, Grünfläche
- c) Wasserfläche

Entwicklungszustand:

- a) Baureifes Land
- b) Sonstige Fläche
- c) Sonstige Fläche

Art der Nutzung:

Wohnbaufläche

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

a - c) beitragsfrei

Richtwerte nach Bodenrichtwertkarte 2023:

- | | |
|----|------------------------|
| a) | 2.700 €/m ² |
| b) | 540 €/m ² |
| c) | 270 €/m ² |

Hinweis:

Wie bereits oben am Beginn der Pos. 11 erwähnt, ist im vorliegenden Fall auf den Bodenrichtwert für Wohnbauland abzustellen, da die in der Bewertung zu Grunde zu legende Teilfläche mit einem Wohnhaus und Terrasse überbaut ist. Somit ist ein Bodenrichtwert von 2.700 €/m² anzusetzen. Die beiden anderen Richtwerte betreffen die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche (540 €/m²) und die Wasserfläche (270 €/m²) des Grundstücks Flst.Nr. 735, welche jedoch außerhalb der in die Bewertung einfließenden Teilfläche liegen.

Zu- oder Abschläge zum Ausgleich abweichender wertrelevanter Faktoren des zu bewertenden Grundstücks:

./.

0 €/m²

Zu- oder Abschlag für die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

./.

0 €/m²

Nach der Anpassung des Bodenrichtwertes mit den obigen Zu- oder Abschlägen ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von

2.700 €/m²

Bodenwert je m² =

2.700 €; bei

148 m² Grundfläche also:

399.600 €

Marktangepasster vorläufiger Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks

399.600 €

ÜBERTRAG

Marktangepasster vorläufiger Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks

399.600 €

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- 1.) Im Bereich des Grundstücks verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (sh. Pos. 9, Erschließung). Ein entsprechendes Leitungsrecht ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur im Bebauungsplan ausgewiesen, jedoch nicht grundbuchrechtlich oder durch Eintragung einer Baulast gesichert. Der Verlauf des Kanals liegt allerdings außerhalb der in die Bewertung einzubeziehenden Teilfläche des Flurstücks. Er ist somit im vorliegenden Fall nicht wertbeeinflussend und bleibt daher im Gutachten unberücksichtigt.

0 €

- 2.) Das Grundstück Flst.Nr. 735 liegt zum überwiegenden Teil im Bereich der unter der Objekt-Nr. 483 geführten Altlastenverdachtsflächen (Fall B). Gemäß der Beschreibung ist es Mitte der 70er Jahre bei der Auffüllung des damaligen Öltanks zu einem Überlaufen des Heizöls gekommen. Dieses konnte lt. Beschreibung aber überwiegend abgepumpt werden und es sind keine Schäden erkennbar. Dennoch ist von Ölrückständen im Erdreich auszugehen. Trotz jener Sachverhalte und obwohl die Altlastenverdachtsfläche auch den in die Bewertung einfließenden Grundstücksteil betrifft, wird vom Gutachterausschuss kein Abschlag beim Bodenwert für das in diesem Bereich vermutlich kontaminierte Erdreich vorgenommen. Da der Bodenwert allein für den Abzug der Bodenwertverzinsung im Ertragswertverfahren benötigt wird, würde sich dadurch ein Abschlag am Ende sogar wert erhöhend auswirken.

0 €

(Hinweis: Ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen auf dem Grundstück Flst.Nr. 735 sowie eine Kopie der Objektbeschreibung dieser belasteten Flächen sind als Anlagen dem Gutachten angeheftet.)

Bodenwert des Grundstücks aus Bodenrichtwerten

399.600 €

11.2 Bodenwert aus Vergleichspreisen:

Lage: Stadtteil und Straße	Kaufdatum	Kaufpreis €/m²	GFZ Faktor	Form Faktor	Lageklasse Faktor	Umrechnung auf das Grundstück
Innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Bewertungs- stichtag liegen keine Auswertungen von Kaufverträgen mit tatsächlich vergleichbaren Grundstücken vor bzw. in der Kaufpreissammlung sind nur sehr wenige bis keine Preise entsprechend ähnlicher Objekte in die- sem Zeitraum (Juni 2021 - Juni 2024) vorhanden.						€/m²
						- €/m²
						- €/m²
						- €/m²
						- €/m²
						Mittel =
						- €/m²
Bodenwert je m² =						- €; bei
						m² also:
						- €
Zu- oder Abschlag für die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:						./.
						- €
Marktangepasster vorläufiger Bodenwert des Grundstücks aus Vergleichspreisen						- €
Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:						./.
						- €
Bodenwert des Grundstücks aus Vergleichspreisen						- €

11.3 Festlegung Bodenwert für die Bodenwertverzinsung (Pos. 14, Gebäudewert im Ertragswertverfahren):

Abwägung und Wertung der unter 11.1 und 11.2 ermittelten Bodenwerte:

Aufgrund der nicht vorhandenen bzw. geringen Anzahl von Preisen für Vergleichs-
grundstücke wird als Bodenwert für die Bodenwertverzinsung im Ertragswertver-
fahren der unter 11.1 ermittelte Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für die zu-
lässige überbaubare Grundfläche gem. Bebauungsplan herangezogen.

399.600 €

12. Nutzung:

Wohn-/ Nutzfläche: m ²	vermietet/ eigengenutzt	tatsäch- licher Rohertrag: €	nachhaltig erzielbarer Rohertrag €
<u>NUTZRÄUME</u>			
<u>UNTERGESCHOSS</u> <u>(Bereich Kellergeschoss)</u>			
a) 2 Kellerräume, Heiz- raum, Flur.	ca. 34	---	---
			(bereits in Wohnungs- miete ent- halten.)
<u>DACHGESCHOSS</u>			
b) 3 Abstellräume, Diele.	ca. 24	---	---
			(s.o.)
<u>WOHNUNG</u>			
a) <u>UNTERGESCHOSS</u> <u>(Bereich Hanggeschoss)</u>			
2 Zimmer, Dusche/WC.	ca. 65		
b) <u>ERDGESCHOSS</u>			
2 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Windfang, WC, Diele, Terrasse (1/2).	ca. 91		
c) <u>OBERGESCHOSS</u>			
2 Zimmer, Bad, Garderobe, Abstellraum, Diele.	ca. 77		
d) <u>DACHGESCHOSS</u>			
1 Zimmer, Flur, Bad,	ca. 28		
	ca. 261	leerstehend	---
			3.130
monatlicher Rohertrag:		0	3.130
jährlicher Rohertrag:		0	37.560

Anmerkungen / Hinweise:

Die Wohn- und Nutzflächen des Bewertungsobjekts sind aus der Bauakte entnommen, vom Gutachterausschuss überschlägig überprüft und im Wesentlichen für richtig erachtet worden. Allerdings wurde in den Wohnflächenberechnungen kein Putz abgezogen. Außerdem können die Abstellräume im Dachgeschoss nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht als Wohnraum gewertet werden. Diese beiden Punkte wurden vom Gutachterausschuss entsprechend korrigiert und die angepassten Flächen bei der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

13. Ermittlung des Gebäudewertes nach dem Vergleichswertverfahren:

Vergleichsobjekte für die bauliche Anlage:		Kaufpreis d. baul. Anlage	Vergleichspreise der baul. Anlage (nach Anpassung der Kauf- preise bei wertbeeinflussender abweichender Grundstücksmerkmale)
Lage:	Datum	€/m ²	€/m ²

Innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Bewertungs-
stichtag liegen keine Auswertungen von Kaufverträgen
mit tatsächlich vergleichbaren Gebäuden vor bzw. in
der Kaufpreissammlung sind nur sehr wenige bis keine
Preise entsprechend ähnlicher Objekte in diesem Zeit-
raum (Juli 2020 - Juli 2023) vorhanden.

Nach Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Abweichungen des Vergleichsobjektes zu dem zu bewertenden
Objekt ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert der baulichen Anlage	- €
Bodenwert (Pos. 11.3)	- €
vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	- €
Zu- oder Abschlag für die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse . / .	- €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	- €
Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . / .	- €
Vergleichswert des Gebäudes	- €

14. Ermittlung des Gebäudewertes nach dem Ertragswertverfahren:

Jahresrohertrag (Pos. 12)		37.560 €
abzüglich: Bewirtschaftungskostenpauschale oder	13%	4.700 €
abzüglich: Bewirtschaftungskosten entsprechend der ImmoWertV 2021		
Verwaltungskosten		350 €
Instandhaltungskosten		3.600 €
Mietausfallwagnis (2%)		750 €
abzüglich: Betriebskosten (durch Umlagen gedeckte Betriebs- kosten bleiben unberücksichtigt)	0%	0 €
Reinertrag		32.860 €
abzüglich: Bodenwertanteil am Reinertrag		- €
(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = 399.600 € x 1,40%)		5.594 €

Begründung Liegenschaftszinssatz:

Die Ermittlung der neuen Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle wurde Oktober 2023 abgeschlossen. Diese sind vom Gutachterausschuss in einem Umlaufverfahren Mitte November 2023 genehmigt und somit beschlossen worden.

Gem. jenem Beschluss beträgt der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in Radolfzell 1,4%.

Dieser ist rückwirkend ab dem 01.01.2023 als Regelfall anzuwenden. Abweichungen davon müssen nachweisbar begründet sein.

Bei dem Bewertungsobjekt sahen die Gutachter keine derartigen Gründe, um von dem o.g. Zinssatz abweichen zu können.

Daher ist dieser Liegenschaftszinssatz hier zu Grunde zu legen.

Restlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage

27.266 €

ÜBERTRAG

Restlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage 27.266 €

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach der ImmoWertV 2021
beträgt bei einer Restnutzungsdauer von
25 Jahren = 20,97.

Anmerkung zur Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder unterlassene Instandhaltung wurden berücksichtigt.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 571.768 €
(Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert mit dem restlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlage, also
20,97 x 27.266 €

Bodenwert (Pos. 11.3; entfällt, da nur der Gebäudewert zu ermitteln ist) 0 €

Vorläufiger Ertragswert des Gebäudes 571.768 €

Zu- oder Abschlag für die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse
1,00 x 571.768 0 €

Begründung Zuschlagsmultiplikator:

Von der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss konnten bisher noch keine Ertragswertfaktoren (sog. Marktanpassungsfaktoren für das Ertragswertverfahren) ermittelt werden. Aus diesem Grund ist in der Regel der Faktor 1,0 zu verwenden. Da der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall keine Abweichung vom Regelfall gesehen hat, wird dieser als Multiplikator für das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Gebäudes 571.768 €

ÜBERTRAG

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Gebäudes

571.768 €

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

- a) Aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes muss mit einem sanierungsbedingten Mehraufwand gerechnet werden. Dieser wird im Regelfall mit einem entsprechenden Abzug im Gutachten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall würden nach Auffassung des Gutachterausschusses die Kosten für eine eigentlich notwendige Generalsanierung den o.a. ermittelten marktangepassten vorläufigen Gebäudewert um ein Vielfaches übersteigen, so dass dies zu einem Minus-Wert führen würde und in der Folge kein korrekter Gebäudewert zustande käme. Deshalb werden vom Gutachterausschuss hier nur die notwendigsten Renovierungsmaßnahmen einbezogen, die aller Voraussicht nach keinen solchen denkmalschutzbedingten Mehraufwand auslösen dürften. Aus diesen Gründen wird für den vorhandenen Denkmalschutz kein Abschlag vorgenommen.

0 €

- b) Um das Villengebäude mit möglichst wenig Kostenaufwand längerfristig wieder nutzbar zu machen, ist nach Meinung des Gutachterausschusses auf jeden Fall eine Teilsanierung des Daches sowie im Gebäude selbst eine Grundreinigung und in Teilbereichen ein Streichen der Wände/Decken insbesondere an den Stellen, wo der Wasserschaden sichtbar ist, erforderlich. Für diese notwendigsten Maßnahmen wird ein Abschlag in Höhe des grob geschätzten Kostenaufwands vorgenommen.

-25.000 €

Ertragswert des Gebäudes

546.768 €

15. Ermittlung des Gebäudewertes nach dem Sachwertverfahren:

Normalherstellungskosten 2010; indiziert auf 2015 (einschl. Baunebenkosten)
unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag

für Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend (Tabelle für Gebäude I)

472	m² Bruttogrundfläche	
867	€ Kostenkennwert 2010	
911	€ inkl. Korrekturfaktoren gem. Mehrfamilienhäuser	
1.011	€ Kostenkennwert umbasiert 2015	
je 1.651	€ mit 163,3 BPI aktualisiert	779.286 €

Anpassungsfaktor auf Kostenkennwert nach BKI (Villenobjekte)

1,42

Begründung BKI-Anpassungsfaktor:

Die Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser nach NHK 2010 beziehen sich auf "typische" Bauten dieser Art. Spezielle Gebäude wie die hier zu bewertende Villa verursachen aufgrund ihrer besonderen Form, Gestaltung und Ausbau einen weitaus höheren Kostenaufwand wie "normale" Ein- und Zweifamilienhäuser, auch wenn die Nutzung letztlich identisch ist.

Um diesem höheren Kostenaufwand gerecht zu werden, ist eine Anpassung auf den nach NHK2010 ermittelten Kostenkennwert von 1.651 €/m² Bruttogrundfläche erforderlich. Hierzu werden vom Gutachterausschuss die Kostenkennwerte nach dem Baukostenindex (BKI), nach denen beispielsweise Architekten ihre Kostenermittlungen für die Berechnung von Bauvorhaben vornehmen, als Vergleichswerte herangezogen. Nach den zum 1.Quartal 2024 herausgegebenen Zahlen beträgt der Kostenkennwert nach BKI für Neubauten von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern mit hohem Standard - was auch einem Villengebäude entsprechen dürfte - bei 5 ausgewählten Objekten in Baden-Württemberg im Mittel 2.350 €/m² Bruttogrundfläche.

Gegenüber dem o.a. ermittelten Kostenkennwert nach NHK2010 liegt der Kostenkennwert nach BKI etwa 42% höher, was einem Faktor von 1,42 entspricht. Dieser wird vom Gutachterausschuss bei der Sachwertermittlung angesetzt, um den höheren Kostenaufwand für das Villengebäude abbilden zu können.

Anpassung des NHK-Kostenkennwertes auf den BKI-Kostenkennwert

(1,42 x 779.286 €) 1.106.586 €

Regionalfaktor Landkreis KN	1,052		1.164.128 €
Nutzungsdauer	25,00	80,00	
Alterswertminderung		69%	-800.338 €

Anmerkungen zur Restnutzungsdauer und Alterswertminderung:

Ausgehend von einer normalen Nutzungsmöglichkeit bzw. Bewohnbarkeit des zu bewertenden Einfamilienhauses ergab sich unter Beachtung der Vorgaben in der ImmoWertV 2021 bei Ansetzung einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von noch etwa 45 Jahren und damit einer Alterswertminderung von 44 %.

Zeitwert Wohnhaus

363.790 €

ÜBERTRAG

Zeitwert Wohnhaus		363.790 €	
Zuschläge für Bauausführungen und Bauteile, die von der Berech- nung der Bruttogrundfläche nicht erfasst werden.	Terrasse	7.000 €	
	Wohnräume im UG	45.000 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen			415.790 €
Zeitwert			
der Außenanlagen:			0 €
der Ver- und Entsorgungsleitungen:			5.000 €
der besonderen Betriebseinrichtungen	./.		0 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			420.790 €
Bodenwert (Pos. 11.3; entfällt, da nur der Gebäudewert zu ermitteln ist)			0 €
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes			420.790 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (ggfs. gewichtet)			1,30
<u>Begründung Sachwertfaktor:</u>			
Im Zuge der Aufstellung der Bodenrichtwertkarte 2023 wurden auch die Sachwertfaktoren ermittelt und vom Gutachterausschuss in der Sitzung am 01.06.2023 beschlossen.			
Nach jenem Beschluss beträgt der Sachwertfaktor (= Marktanpassungs- faktor) in Radolfzell für Ein- und Zweifamilienhäuser 1,3.			
Dieser ist rückwirkend ab dem 01.01.2023 als Regelfall anzuwenden.			
Abweichungen davon müssen nachweisbar begründet sein. Bei dem Be- wertungsobjekt sahen die Gutachter keine derartigen Gründe, um von dem o.g. Multiplikator zur Marktanpassung abweichen zu können.			
Daher ist dieser Sachwertfaktor hier zu Grunde zu legen.			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Gebäudes			
(1,30	x	420.790 €)	547.030 €

ÜBERTRAG

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Gebäudes

547.030 €

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

- a) Aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes muss mit einem sanierungsbedingten Mehraufwand gerechnet werden. Dieser wird im Regelfall mit einem entsprechenden Abzug im Gutachten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall würden nach Auffassung des Gutachterausschusses die Kosten für eine eigentlich notwendige Generalsanierung den o.a. ermittelten marktangepassten vorläufigen Gebäudewert um ein Vielfaches übersteigen, so dass dies zu einem Minus-Wert führen würde und in der Folge kein korrekter Gebäudewert zustande käme. Deshalb werden vom Gutachterausschuss hier nur die notwendigsten Renovierungsmaßnahmen einbezogen, die aller Voraussicht nach keinen solchen denkmalschutzbedingten Mehraufwand auslösen dürften. Aus diesen Gründen wird für den vorhandenen Denkmalschutz kein Abschlag vorgenommen.

0 €

- b) Um das Villengebäude mit möglichst wenig Kostenaufwand längerfristig wieder nutzbar zu machen, ist nach Meinung des Gutachterausschusses auf jeden Fall eine Teilsanierung des Daches sowie im Gebäude selbst eine Grundreinigung und in Teilbereichen ein Streichen der Wände/Decken insbesondere an den Stellen, wo der Wasserschaden sichtbar ist, erforderlich. Für diese notwendigsten Maßnahmen wird ein Abschlag in Höhe des grob geschätzten Kostenaufwands vorgenommen.

-25.000 €

Sachwert des Bewertungsobjekts

522.030 €

16. Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch:

Gebäudewert nach Vergleichswertverfahren (Pos. 13)	- €
Gebäudewert nach Ertragswertverfahren (Pos. 14)	546.768 €
Gebäudewert nach Sachwertverfahren (Pos. 15)	522.030 €

Abwägung und Wertung der unter Pos. 13 - 15 ermittelten Werte:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein großes Villengebäude über 3 Stockwerke und einem Untergeschoss, welches zu etwa 2/3 zum Wohnzwecken genutzt werden kann. Eine Abtrennung in einzelne Stockwerkswohnungen ist wegen des einzigen gemeinsamen Haustürzugangs und Treppenhauses nicht möglich, so dass hier eigentlich nur eine Nutzung als Einfamilienhaus in Betracht kommt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht im Regelfall die Eigennutzung und nicht die Vermietung im Vordergrund.

Daher wird vom Gutächterausschuss im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren (Pos. 15) herangezogen.

522.030 €

Festgestellter Gebäudewert der "Villa Sernatinger (Mettnaustraße 10)" inklusive Terrasse am Wertermittlungsstichtag:

520.000 €

Schlussbemerkungen:

- a) In dem vorliegenden Gutachten wurden antragsgemäß nur die Gebäudeteile (Wohnhaus mit Terrasse) ohne Grund und Boden bewertet.
- b) Da die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss und die erste Sitzung des Gutachterausschusses zu diesem Bewertungsobjekt am 20. Juni stattfand, wird der Wertermittlungstichtag trotz späterer Beschlussfassung auf dieses Datum festgelegt.

Beurkundet am: 16. Juli 2024

Für den Gutachterausschuss:
Der Vorsitzende:



Ausgefertigt am: 19. Juli 2024
Die Geschäftsstelle:



GEBÜHREN:

Schätzungsgebühr laut § 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 der Satzung

aus 520.000 € Wert = 3.360,00 €

zzgl. 19% Mehrwertsteuer: 638,40 €

3.998,40 €

Anlagen

Besondere Bemerkungen zum Verkehrswertgutachten

Allgemeine Hinweise zum Gutachten:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle.

In der Wertermittlungspraxis ist es üblich, sowohl die Zwischenergebnisse als auch den Verkehrswert den entsprechenden Genauigkeitsanforderungen zu runden.

Zustand der baulichen Anlagen:

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind. Die oben erwähnten Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Rechtliche Aspekte:

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Verbesserungen oder Einbauten sind im ermittelten Wert nicht enthalten.

Rechte und Belastungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind.

Die öffentlich-rechtlichen Belastungen laut Baulastenverzeichnis sind, soweit vorhanden, im Wertansatz berücksichtigt.

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2			3		4	
				Floerickeweg 2 a Strandbadstraße 75, 100, 102, 102 a, 104, 106, 114, 116, 118			
<u>41</u>		<u>230.112</u>	<u>413/3</u>	<u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Strandbadstraße 25</u>		<u>60</u>	<u>67</u>
46		230.112	414/2	Gebäude- und Freifläche Strandbadstraße 23	11		62
50		230.112	861/8	Gebäude- und Freifläche Strandbadstraße	29		70
51		230.112	735	Gebäude- und Freifläche Wasserfläche Mettnaustraße 10	26		83
53		230.112	794/1	Landwirtschaftsfläche Sankt Wolfgang Strandbadstraße	39		57
54		230.112	732/1	Erholungsfläche Mettnaustraße	25		65
<u>55</u>		<u>230.112</u>	<u>795</u>	<u>Landwirtschaftsfläche</u> <u>Sankt Wolfgang</u> <u>Strandbadstraße</u>	<u>23</u>		<u>47</u>
56		230.111	501/8	Verkehrsfläche Hausherrenstraße	1		57
57		230.112	501/10	Verkehrsfläche Strandbadstraße	1		70
58		230.111	501/12	Verkehrsfläche Hausherrenstraße	3		86
<u>60</u>		<u>230.111</u>	<u>561</u>	<u>Verkehrsfläche</u> <u>Hausherrenstraße</u>	<u>28</u>		<u>02</u>
<u>61</u>		<u>230.112</u>	<u>561/3</u>	<u>Verkehrsfläche</u> <u>Hausherrenstraße</u>	<u>57</u>		<u>79</u>
<u>62</u>		<u>230.112</u>	<u>670/1</u>	<u>Verkehrsfläche</u> <u>Mettnaustraße</u>	<u>54</u>		<u>60</u>
63		230.111	2122	Verkehrsfläche Hansjakobweg	11		57
64		230.112	2129	Verkehrsfläche Waltzenmüllerstraße	7		70

Liste der Kulturdenkmale

Kreis: Landkreis Konstanz

Gemeinde: Stadt Radolfzell

Ortsteil:

Stand: 03/1996

Az.: 34/Wic

Straße/Haus-Nr.: Mettnau Straße 10

Lgb./Parz.Nr.:

Eigentümer:

Bezeichnung des Objekts - Bemerkungen	DSchG
Villa	§ 2

Das sog. Sernatinger-Haus, jetzt Gästehaus der Mettnauer-Kur, dürfte aufgrund stilistischer Merkmale in der Zeit um 1910/12 erbaut worden sein. Der Putzbau mit rechteckigem Grundriß, hohem Sockel, einem Vollgeschoß unter hohem Krüppelwalmdach ist typisch für den Heimatstil. Bereichernd sind hier geschweifte Ziergiebel und ein Terrassenanbau. Die Details wie die Fenstergliederung und das schmiedeeiserne Terrassengitter sind durch die Formen des späten, sog. geometrischen Jugendstils geprägt. Die Räume im Inneren sind um ein offenes Holztreppenhaus angeordnet. Hier sind Ausstattungsdetails wie einfache Wandpaneele, Treppengeländer etc. erhalten.

Zugehörig sind: ein kleiner Gartenpavillon, Putzbau unter barockisierender Haube, nach zwei Seiten mit segmentbogigen Öffnungen, sowie die Uferbefestigungen mit schmiedeeiserner Brüstung.

Das sog. Sernatinger-Haus gehört zur Neubebauung, die an der Mettnau im späten 19. und frühen 20. Jh. entstanden ist. Es ist Kulturdenkmal aus architekturgeschichtlichen, künstlerischen und stadtbauhistorischen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere aus dokumentarischen und exemplarischen Gründen ein öffentliches Interesse.

**Betr.: Verkehrswertschätzung des städtischen Gebäudes
Mettnaustraße 10, Flst.Nr. 735**

A) Allgemeine Angaben

Das Gebäude wurde im Jahre 1906 als Einfamilienhaus erstellt.
Es ist massiv errichtet. Außenwände Backsteine. Innenwände z.T. ausgeriegeltes Fachwerk. Decke über UG Stahlträgerbehandelcke. Geschoßdecken Holzbalken. Dachstuhl zimmermannsmäßig abgebunden und mit Biberschwänzen als Doppeldach eingedeckt. Zum Teil Einfachfenster mit Vorfenster z.Teil Doppelfenster und Rolläden. Heizung mit Einzelöfen, im OG Kachelofen. Bodenbeläge: UG - Betonboden, in den Geschossen Linoleum, Teppich, Spanplatten, ein Zimmer mit Eichenstäbchenparkett. Isolierung im DG schlecht. Im UG Schäden durch Feuchtigkeit an den Umfassungswänden, im Dachstuhl wurde leichter Holzschädlingsbefall festgestellt. Derzeit im EG und OG je eine Wohnung. Ausstattung einfach normal. Größere Gebäudeschäden wurden nicht festgestellt.

B) Berechnung des Bau- und Ertragswertes ohne Bodenwert

1. Bauwert

ca. 1.478 cbm x 14,- M 20.690,-- M

Besonders zu veranschlagende Bauteile wie Eingangsvorbau, Keller- und Terrassentreppe usw. 430,-- M

Baunebenkosten 12 % 2.530,-- M

Wert 1913/14 23.650,-- M

Restnutzung 28 Jahre

Abzug für techn. Wertminderung 15.150,-- M

Alter und Bauzustand 64 %

Restwert 8.500,-- M

Index 1050 %

Zeitwert = Bauwert 89.000,-- DM

2. Ertragswert

Wohnflächen:

EG 91,45 qm

OG 77,99 qm

DG 35,10 qm

zus. 204,50 qm

angemessene Miete pro qm 2,70 DM

Monatliche Mieten 204,50 qm x 2,70 DM 552,15 DM

Jahresrohmiete 6.625,80 DM

Bewirtschaftungskosten pauschal 31 % 2.055,80 DM

Reinertrag 4.570,-- DM

mit 5 % kapitalisiert $\frac{4.570,- \times 100}{5} =$

Ertragswert 91.000,-- DM

3. Mittelwert

Gebäudewert

89.000,-- DM

Ertragswert

91.000,-- DM

Mittelwert

90.000,- DM

4. Verkehrswert

Aufgrund der Berechnung und des bei der Besichtigung erhaltenen Gesamteindrucks wird der Verkehrswert des Gebäudes Mettnaustraße 10 ohne Grund und Boden auf

90.000,- DM

geschätzt.

Radolfzell, den 21.11.1978

Techn. Betriebsamt:





Liegenschaftskarte ALKIS

Erstellt für Maßstab 1:1 500

Ersteller [REDACTED]

Erstellungsdatum [REDACTED]



Stadt Radolfzell am Bodensee
Marktplatz 3, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
Bodensee



(c) Stadt Radolfzell



Liegenschaftskarte ALKIS

Erstellt für Maßstab 1:750

Ersteller

Erstellungsdatum



Stadt Radolfzell am Bodensee

Marktplatz 3, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
Bodensee



(c) Stadt Radolfzell



Luftbilder belaubt (2023) mit ALKIS HD

Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller

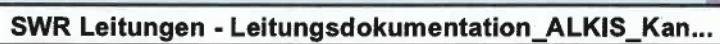
Erstellungsdatum



Stadt Radolfzell am Bodensee

Marktplatz 3, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
Bodensee



Ersteller

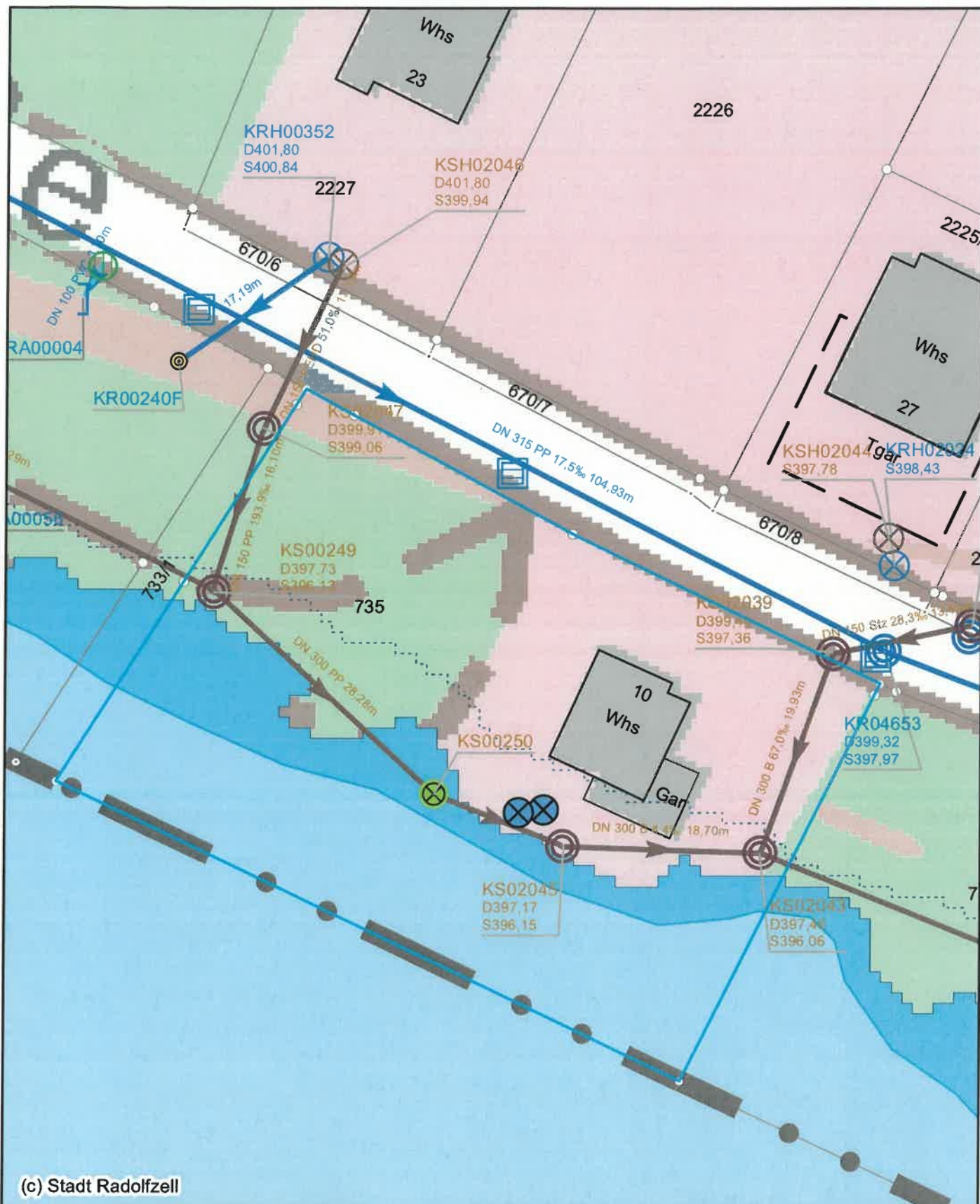
Ersteller

Erstellungsdatum

**Stadt Radolfzell am Bodensee**

Marktplatz 2, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
B096U266



(c) Stadt Radolfzell



Kanal Bestand mit HQ100 - Leitungsdokumentation...

Erstellt für Maßstab 1:500

Ersteller

Erstellungsdatum

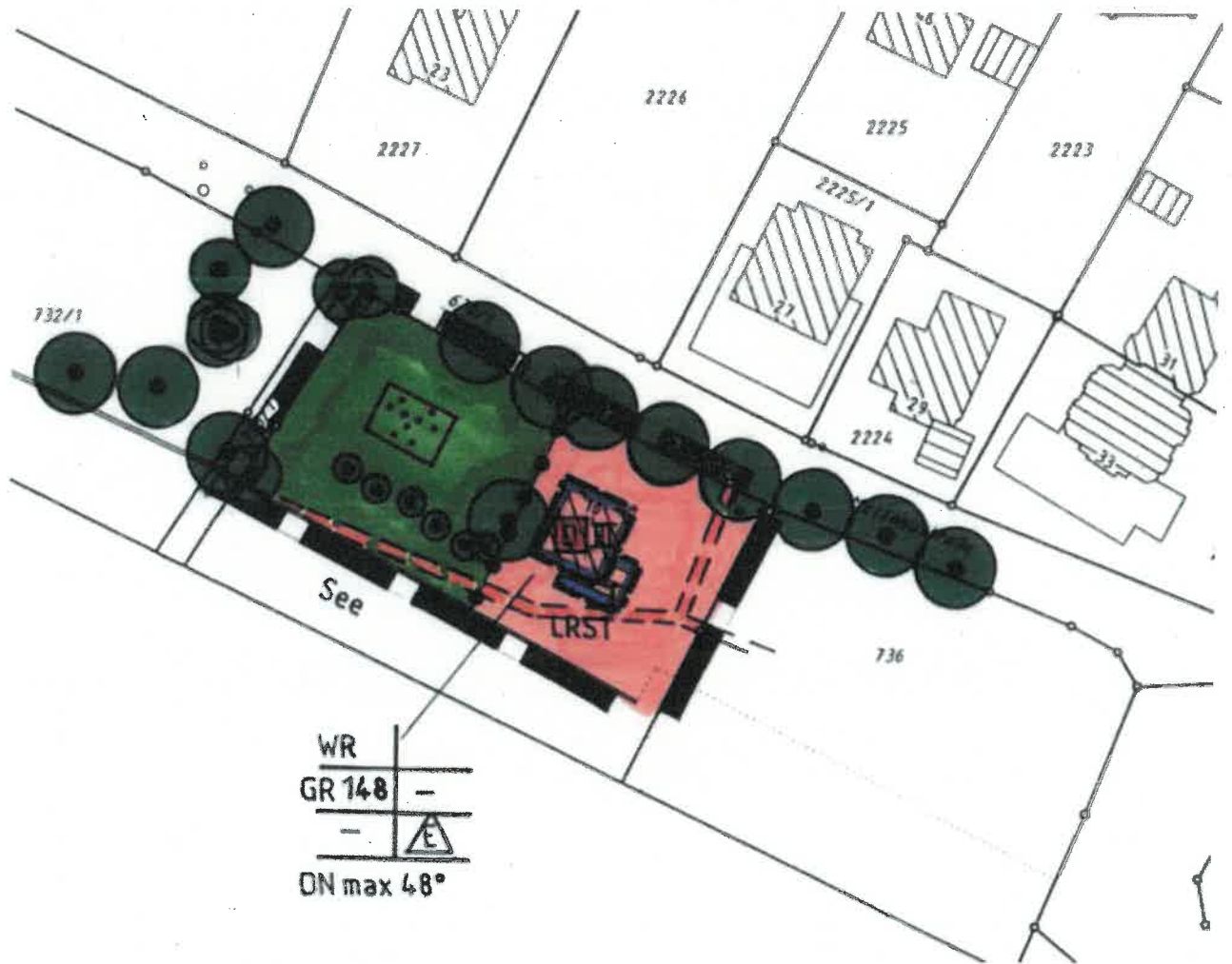


Stadt Radolfzell am Bodensee

Marktplatz 2, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
Bodensee

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Mettnau“, 2. Änderung,
über den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 375 (Mettnaustraße 10)
der Gemarkung RADOLFZELL



Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Bebauungsplan "Mettnau" 2. Änderung im Bereich Flst.Nr.735 M 1 : 1000

Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — (§9 Abs.7 BauGB)
-  Baugrenze — (§23 BauNVO)
-  Reines Wohngebiet — (§3 BauNVO)
-  Grundfläche — (§16 BauNVO)
-  offene Bauweise—nur Einzelhäuser zulässig — (§22 Abs.2 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — (§16 BauNVO)
-  Dachneigung — (§74 LBO)
-  Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radolfzell — (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
-  Parkanlage — (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
-  Erhalt von Bäumen — (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
-  Kulturdenkmal — (§9 Abs.6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GR	
	Bauweise
	Dachneigung

Radolfzell, den 05.08.2003
FB3/Planung

Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 08.07.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §7 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 BauGB am 21.08.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anhörung der von der Änderung Betroffenen gem. §13 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.07.03 bis einschließlich 05.08.03

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.09.03 diesen Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Radolfzell, den 09.10.03


Dr. Jörg Schmidt
Oberbürgermeister

Die Satzung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.10.03 rechtsverbindlich.

Radolfzell, den 16.10.03


Dr. Jörg Schmidt
Oberbürgermeister

Auszüge aus der BODENRICHTWERTKARTE 2023;
hier: Grundstück Flst.Nr. 735, Mettnastraße 10, der Gemarkung Radolfzell

 **BORIS-BW**
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes
Produkt:
BORIS-BW

 NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Grundkarte Karte

Bodenrichtwert

2700 €/m²
(Wohnbaufläche)

Lage und Wert

Gemeinde Radolfzell am Bodensee

Postleitzahl 78315

Gemarkungsname Radolfzell

Gemarkungsnummer 086640

Bodenrichtwertnummer 66400153

Bodenrichtwert 2700 €/m²
(Wohnbaufläche)

Stichtag des 01.01.2023

Bodenrichtwertes

Beschreibende Merkmale

Bodenrichtwertzonennamen Wohnen

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragsrechtlicher beitragsfrei
Zustand

Art der Nutzung Wohnbaufläche

Bodenrichtwertkennung zonal

Basiskarte-Maßstab 1000



Ausgewähltes Produkt:
BORIS-BW

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Grundkarte Karte

Bodenrichtwert

540 €/m²

Lage und Wert

Gemeinde Radoifzell am Bodensee

Postleitzahl 78315

Gemarkungsname Radoifzell

Gemarkungsnummer 086640

Bodenrichtwertnummer 66401153

Bodenrichtwert 540 €/m²
(Sonstige Flächen)

Stichtag des 01.01.2023

Bodenrichtwertes

Beschreibende Merkmale

Bodenrichtwertzonennamen Ufer-, Grünfläche

Entwicklungszustand Sonstige Fläche

Beitragsrechtlicher beitragsfrei
Zustand

Art der Nutzung private Grünfläche

Bodenrichtwertkennung zonal

Basiskarte-Maßstab 1000



Ausgewähltes Produkt:
BORIS-BW

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Grundkarte Karte

Bodenrichtwert

270 €/m²

Lage und Wert

Gemeinde Radoifzell am Bodensee

Postleitzahl 78315

Gemarkungsname Radoifzell

Gemarkungsnummer 086640

Bodenrichtwertnummer 66402153

Bodenrichtwert 270 €/m²
(Sonstige Flächen)

Stichtag des 01.01.2023

Bodenrichtwertes

Beschreibende Merkmale

Bodenrichtwertzonennamen Wasserfläche

Entwicklungszustand Sonstige Fläche

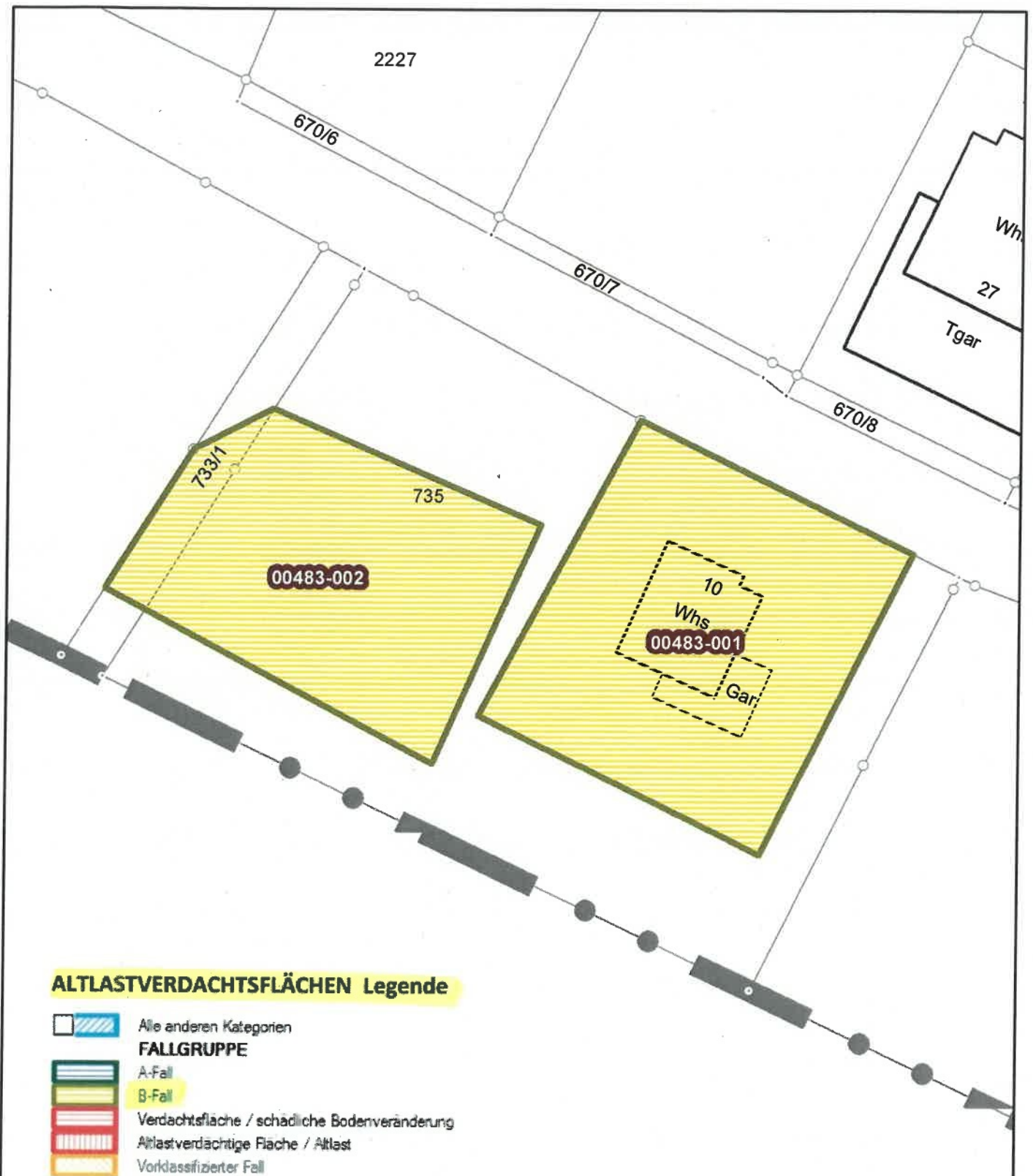
Beitragsrechtlicher beitragsfrei
Zustand

Art der Nutzung Wasserfläche

Bodenrichtwertkennung zonal

Basiskarte-Maßstab 1000





(c) Stadt Radolfzell



Altlastverdachtsflaechen

Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller

Erstellungsdatum



Stadt Radolfzell am Bodensee
Marktplatz 3, 78315 Radolfzell am Bodensee

Radolfzell
Bodensee

Objekt Nr. 483

Laufende Nummer der Erhebung: 361

Aus technischen Gründen wurde bei der folgenden Beschreibung noch die laufende Nummer der Erhebung verwendet.
Auf allen Übersichtskarten ist das Objekt mit der erstgenannten Objekt Nummer bezeichnet. Wir bitten um Beachtung.



WBA Nr. : 60.193

Objekt Nr. : 00 483

Altstandort : Sernatingerhaus

Teilort : Radolfzell

Adresse : Mettnaustraße

Branche(n) : Ölunfall

Status : Histe

Karte DGK 1:5000 : Blatt 8219.23

Lagebuchnr. : 735

Rechtswert : 34 98 800

Hochwert : 52 88 280

Zeitpunkt: : Mitte der 70er Jahre

Vorkommnisse : Betankungsversehen, Überlauf eines Öltankes wurde über Drainagegräben und provisorischen Ölabscheider "saniert", frei auslaufendes Öl-Wassergemisch wurde abgepumpt.

Umgesetzte Stoffe : Heizöl

Aktuelle Nutzung
(Nr. 1) : kommunal, keine Schäden erkennbar

WSG ? (j/n) : nein

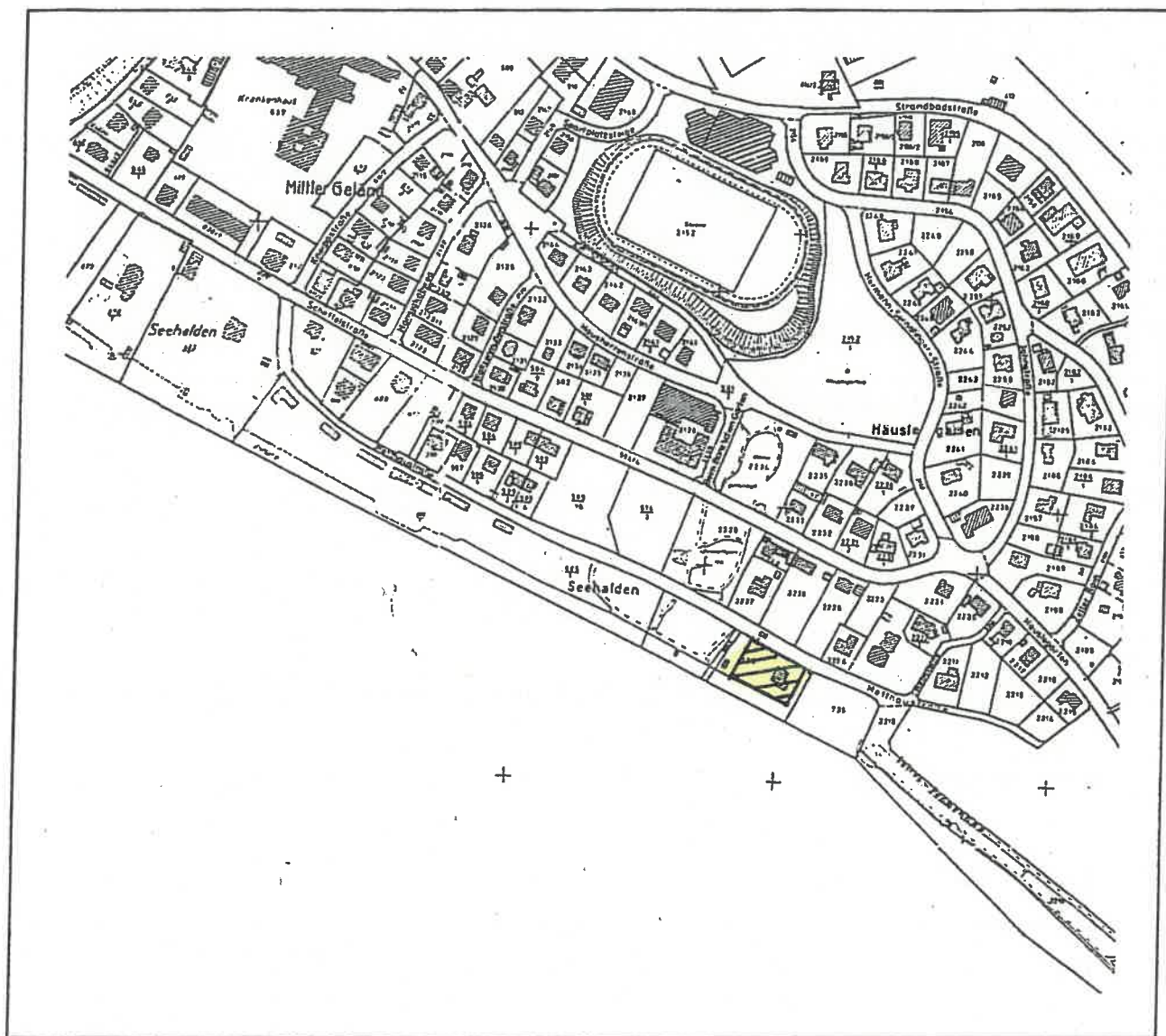
Entfernung
Oberfl.gew. : Bodensee 30 m

Sonstiges : Kohlenwasserstoff-Restgehalte in Erdreich sind wahrscheinlich.

Fundstellenverzeichnis

Befragung von Kenntnisträgern
Vergleiche separate Liste Kenntnisträger
70

Altstandort, Erhebung, lfd. Nr: 361



Übersichtsdarstellung
Blatt: 8219.24

Katasterplankarte M 1 : 5000
Stand: 1986

Flächendeckende Historische Erhebung von Altablagerungen und Altstandorten für die Stadt und
Teilgemeinden Radolfzell

Auftraggeber:

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Konstanz

HYDRO-DATA

Geowissenschaftliche Untersuchungen für
Boden- und Gewässerschutz

Uracher Straße 36
Tel.: 07123/8446

7433 Dettingen/Erms
Fax: 07123/87446

Bewertung. Objekt Nr. 00 483

Gefährdung des Bodens

Schadstoffeintrag durch: Sickerwasser

(AL28) 210

F/V : V

Sonstige Gefahren

- 1.
 - 2.
 - 3.
-

Weitere Bemerkungen:

Vgl. Textzusammenfassung

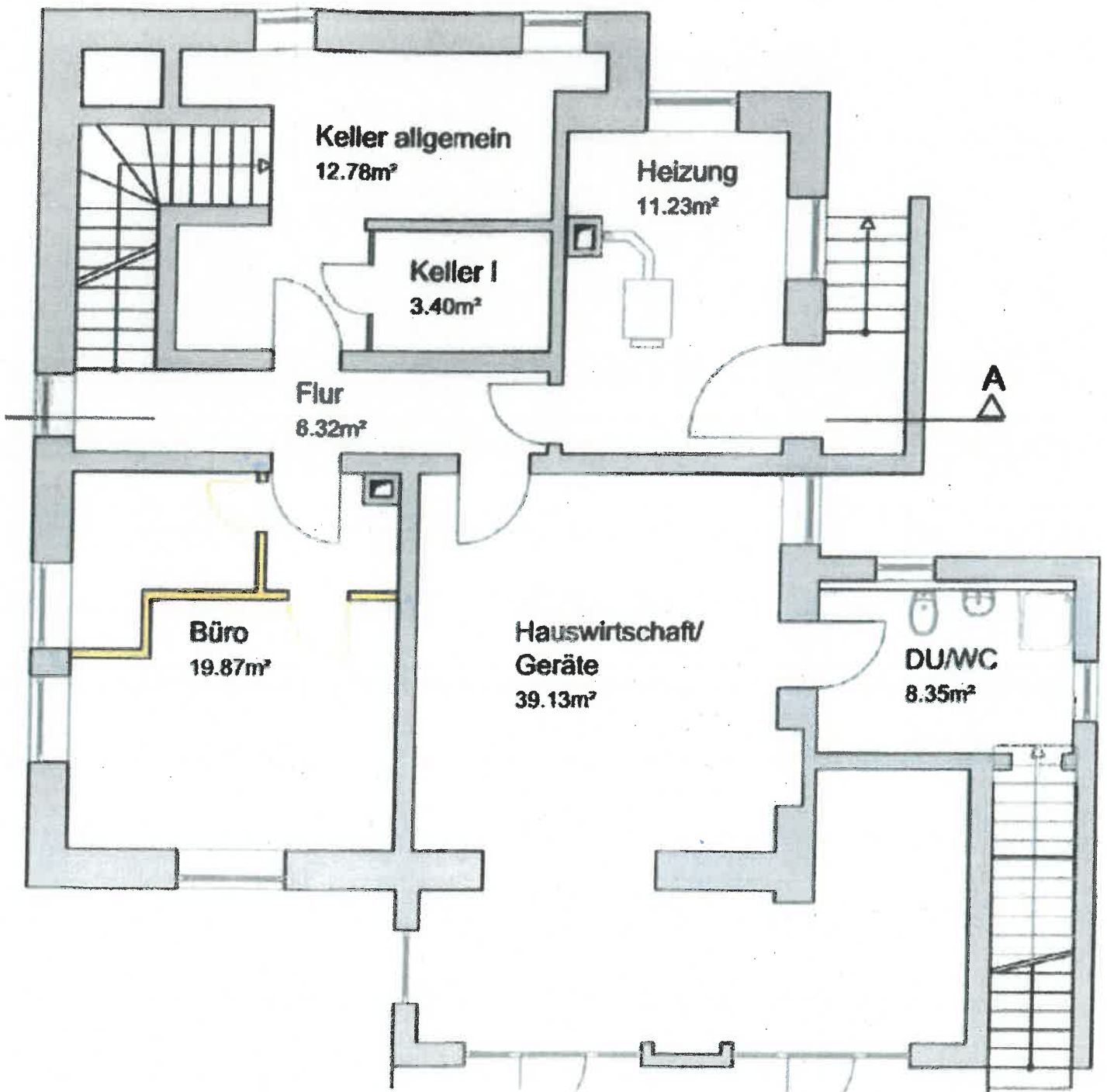
BEWERTUNGSBOGEN

Ergebnis der Bewertung

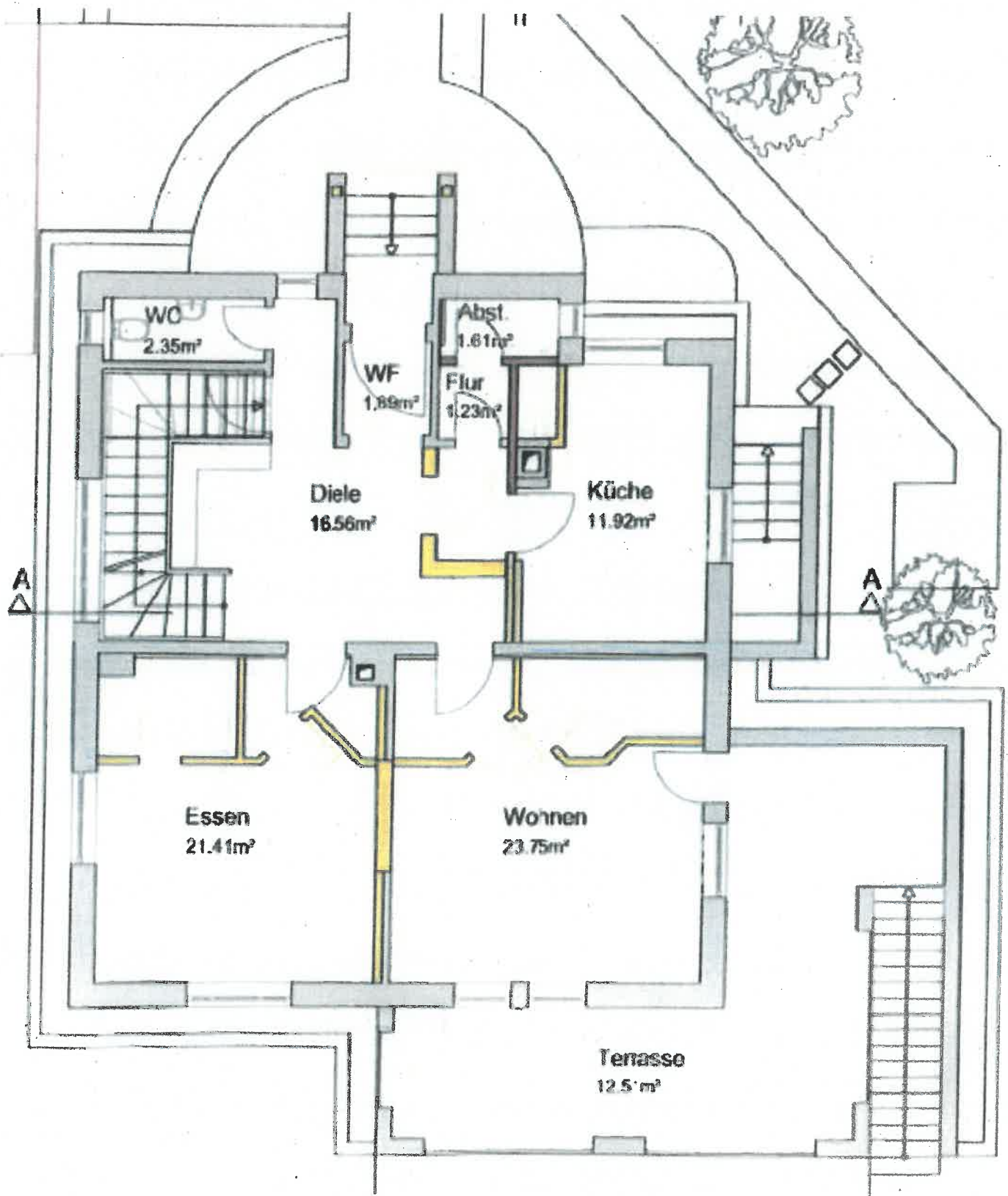
Vorklassifizierung

Datum	: 11.11.1993
Beweisniveau	: 0.5
Handlungsbedarf	: A
(AL11)	: 110

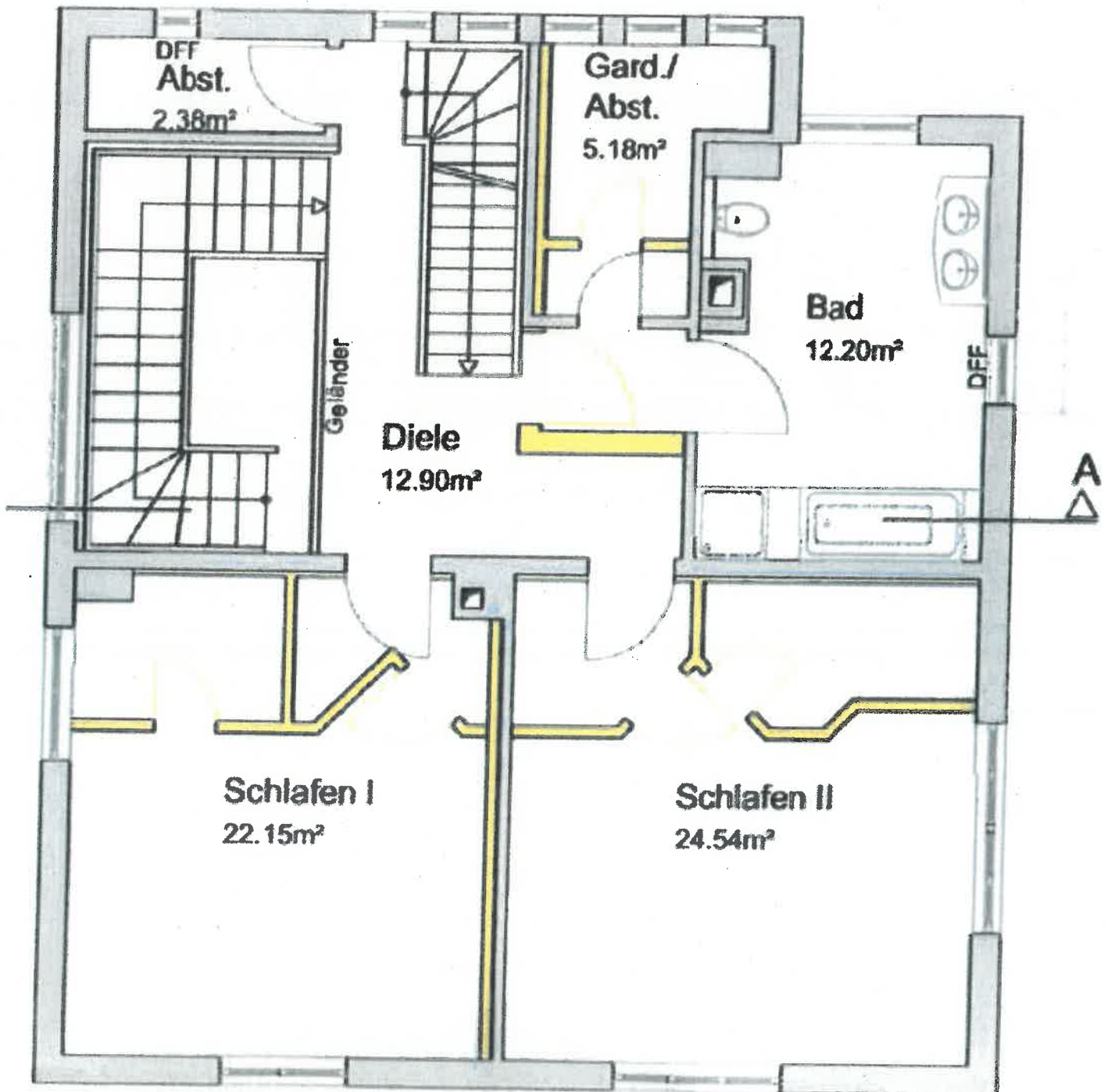
Grundriss Untergeschoss



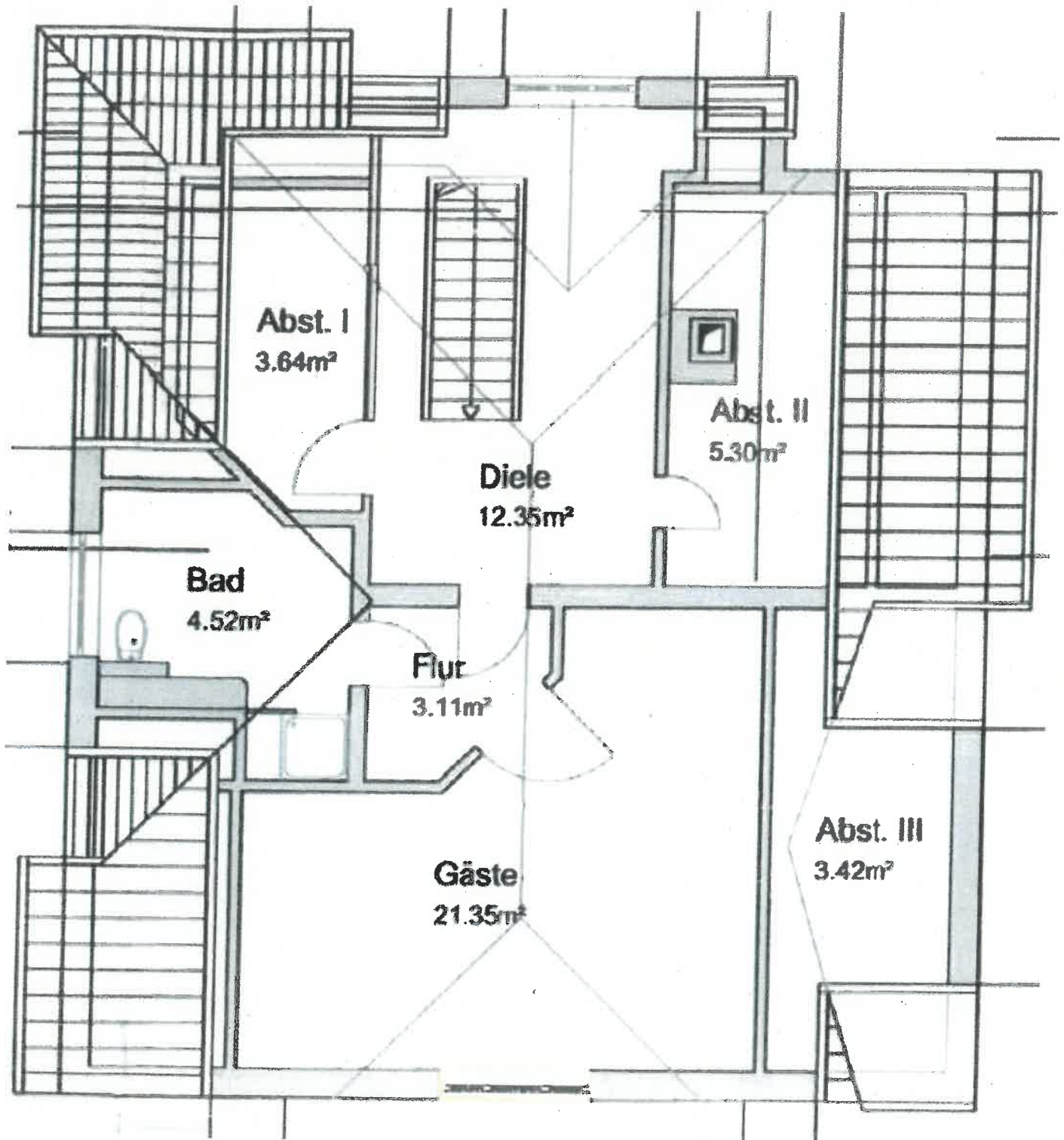
Grundriss Erdgeschoss



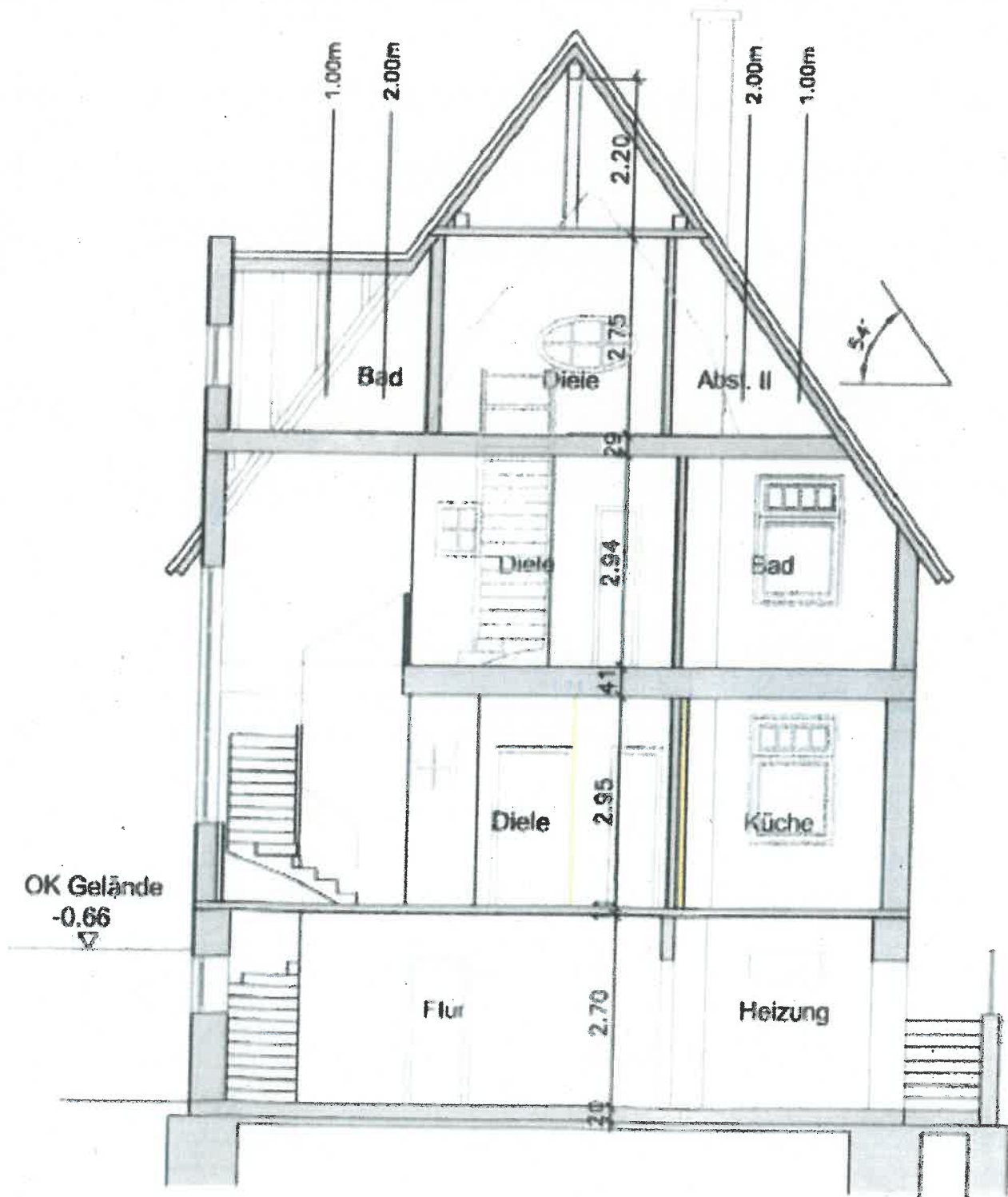
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Schnitt A-A

Bewertungsobjekt: Mettnastraße 10 (Villa Sernatinger),
Radolfzell

Datum der Objektbesichtigung: 20.06.2024



1: IMG_7110



2: IMG_7115



3: IMG_7118



4: IMG_7119



5: IMG_7122



6: IMG_7125



7: IMG_7128



8: IMG_7133



9: IMG_7134



10: IMG_7139



11: IMG_7142



12: IMG_7143



13: IMG_7148



14: IMG_7151



15: IMG_7154



16: IMG_7157



17: IMG_7160



18: IMG_7163



19: IMG_7164



20: IMG_7169



21: IMG_7172



22: IMG_7173



23: IMG_7176



24: IMG_7179



25: IMG_7184



26: IMG_7187



27: IMG_7190



28: IMG_7191



29: IMG_7196



30: IMG_7197



31: IMG_7202



32: IMG_7203



33: IMG_7208



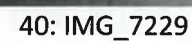
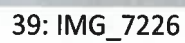
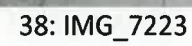
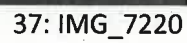
34: IMG_7211



35: IMG_7214



36: IMG_7215





41: IMG_7232



42: IMG_7233



43: IMG_7236



44: IMG_7239



45: IMG_7242



46: IMG_7247



47: IMG_7250



48: IMG_7253



49: IMG_7256



50: IMG_7259



51: IMG_7262



52: IMG_7263



53: IMG_7266



54: IMG_7271



55: IMG_7274



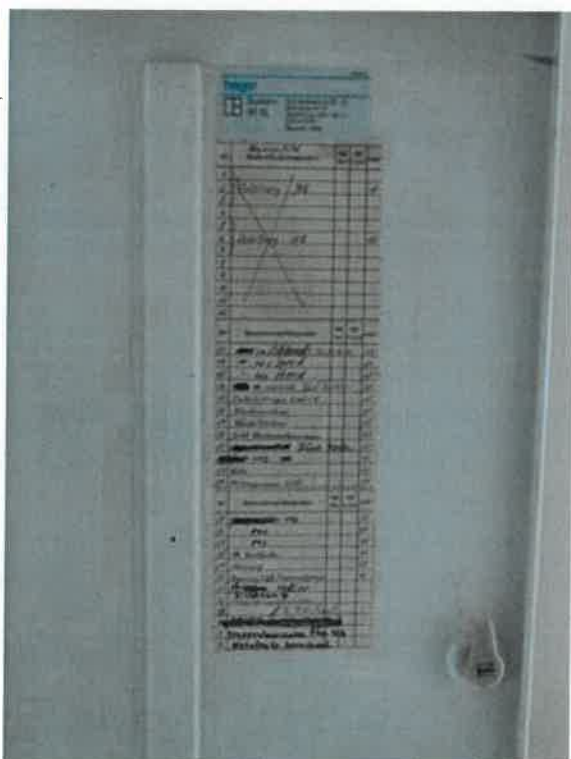
56: IMG_7277



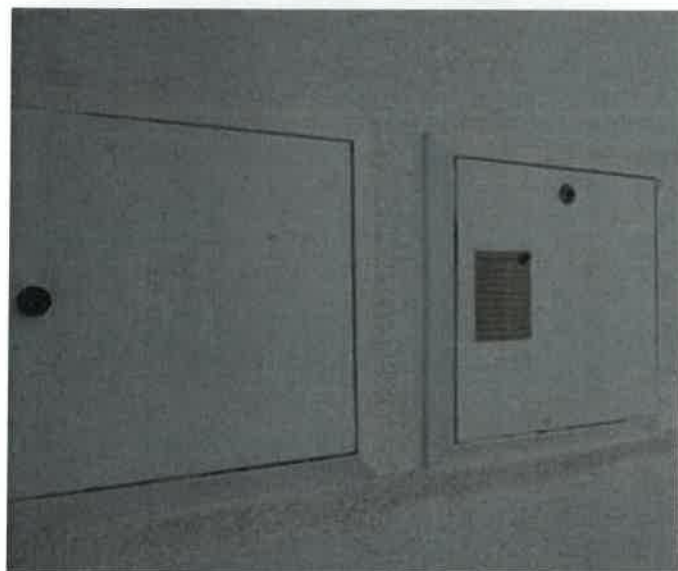
57: IMG_7280



58: IMG_7283



59: IMG_7286



60: IMG_7289



61: IMG_7292



62: IMG_7295



63: IMG_7296



64: IMG_7299



65: IMG_7304



66: IMG_7305



67: IMG_7308



68: IMG_7311



69: IMG_7314



70: IMG_7317



71: IMG_7320



72: IMG_7323



73: IMG_7326



74: IMG_7329



75: IMG_7334



76: IMG_7337



77: IMG_7340



78: IMG_7343



79: IMG_7346



80: IMG_7349



81: IMG_7352



82: IMG_7353



83: IMG_7356



84: IMG_7359



85: IMG_7364



86: IMG_7367



87: IMG_7370



88: IMG_7373



89: IMG_7376



90: IMG_7379



91: IMG_7380



92: IMG_7383



93: IMG_7386



94: IMG_7387



95: IMG_7388



96: IMG_7391



97: IMG_7394



98: IMG_7395



99: IMG_7400



100: IMG_7401



101: IMG_7404



102: IMG_7409



103: IMG_7412



104: IMG_7415



105: IMG_7416



106: IMG_7419



107: IMG_7422