



Telefon: (037431) 8 61 64
Telefax: (037431) 8 61 65
Mobilfunk: (0152) 54 04 83 09
E-Mail: buero@hahn-pausa.de
Internet: www.hahn-pausa.de

Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

zum Zwangsversteigerungsverfahren

(Gesch.-Nr.: K 71/23 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**25/100 ME-Anteil am Grundstück der Gemarkung Frössen,
verbunden mit Sondereigentum-Nr. 2 an den Räumen im Wohnhaus 2 (Neubau)
sowie Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen**

Wohnungsgrundbuch von Frössen, Blatt 216

Gemarkung Frössen, Flur (008)

Flurstück-Nr. 18 zu 5.406 m²

Fläche gemischter Nutzung, Frössen 28, 28a

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

für den 25/100 ME-Anteil am Grundstück der Gemarkung Frössen, Flurstück 18,
verbunden mit Sondereigentum-Nr. 2 an den Räumen im Wohnhaus 2 (Neubau)
sowie Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen

Lage: 07926 Gefell / OT Frössen, Frössen 28, 28a

Wohnungsgrundbuch von: Frössen

Grundbuchblatt: 216

Gemarkung: Frössen

Flur / Blatt: 000

bestehend aus den Grundstücken:	lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
	(1)	18	5.406 m ²

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: Einfamilienwohnhaus

Mieter/Pächter: nicht vorhanden

Insolvenzverwalter: nicht bestellt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Hausverwalter: nicht bestellt

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, soweit augenscheinlich erkennbar

Wertermittlungstichtag: 01.07.2025

Wert nach § 74a (5) ZVG: 320.800,- €



Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 11 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
2. Wertermittlung	7
2.1 Grundlagen	7
2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1.2 Baubeschreibung	10
2.2 Ermittlung des Bodenwertes	13
2.3 Vergleichswert	16
2.4 Ertragswert	16
2.5 Sachwert	17
2.6 Marktanpassung	18
2.7 Besondere objektspezifische Merkmale	19
2.8 Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG *	20
3. Anlagen	22

*) Markt-/Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. vorhandener Rechte in Abt. II des Grundbuches

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstück

Bundesland:	Thüringen								
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis								
Gemeinde/Ortsteil:	07926 Gefell / OT Frössen								
Einwohnerentwicklung:	1997 -> 3.056 Einwohner (nach Thür. Neugliederung) 2024 -> 2.344 Einwohner* (davon ca. 230 Einwohner in Frössen) *) Das bedeutet für die Stadt Gefell einen Bevölkerungsrückgang seit 1997 um ca. 23 %.								
Straße / Lage:	Frössen 28, 28a								
Art der Nutzung:	Grundstück mit Wohn- und Gewerbegebäuden								
Eigentümer:	(s. Beiblatt zum Gutachten)								
Erbbauberechtigte:	keine								
Grundbuchamt:	Amtsgericht Pößneck Zw Lobenstein								
Wohnungsgrundbuch von:	Frössen								
Blatt:	216								
Vermessungsamt:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck								
Liegenschaftskarte:	Gemeinde Gefell								
Gemarkung:	Frössen								
Flur:	000								
Grundbuchgrundstück(e):	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück-Nr.</th><th>Größe</th></tr><tr><td>(1)</td><td>(000)</td><td>18</td><td>5.406 m²</td></tr></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe	(1)	(000)	18	5.406 m²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe						
(1)	(000)	18	5.406 m²						
Finanzamt:	Pößneck								
Einheitswert:	7.822,- € zum 01.01.2006 (lt. Aktenlage)								

Brandversicherungswert: dem Unterzeichner nicht bekannt; nach Auskunft des Eigentümers bei der Sparkassen-Versicherung Sachsen versichert

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des vorliegenden Wohnungsgrundbuches von Frössem, Blatt 216 (amtl. Abdruck vom 08.05.2025) sind für den im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. (1) eingetragenen ME-Anteil folgende Lasten und Beschränkungen aufgeführt:

lfd. Nr. 1 -	gelöscht
lfd. Nr. 2 -	gelöscht
lfd. Nr. 3 -	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 31.08.2023
lfd. Nr. 4 -	gelöscht

Ggf. in Abt. III des Wohnungsgrundbuches vorhandene Eintragungen bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt. Eintragungen über Grundschulden oder Hypotheken in Abt. III des Grundbuches beeinflussen den Preis, nicht jedoch den Wert eines Grundstücks.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des LRA in Schleiz liegen auf dem Grundstück (Flurstück 18) selbst keine Baulasten (s. Anlage).

Zu Gunsten des Flurstücks 18 ist auf der gegenüber liegenden Straßenseite eine Teilfläche des Flurstücks 107/4 als Stellplatz- und Ausstellungsfläche mit einer Baulast belegt. Diese Baulast ist für den zu bewertenden ME-Anteil ohne Belang.

Flurbereinigungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera ist das Grundstück in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Sonstige:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Pacht- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nach Recherche des Sachverständigen nicht ermittelt werden, bzw. bleiben diese bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

keine, nach Auskunft des Eigentümers

1.4 Baujahr, Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: 2004, nach Auskunft des Eigentümers neu errichtet

Eine amtliche Bauakte zum Objekt ist beim LRA in Schleiz vorhanden.

Erwerbspreis bzw.
Gestehungskosten: dem Unterzeichner nicht bekannt

1.5 Zweck der Wertermittlung

Zuarbeit zum Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74 a Abs. 5 ZVG

1.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin: 01.07.2025, von 15:00 – 15:45 Uhr

Teilnehmer im OT: Herr Jörg Brunner (Eigentümer)*
Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

**)Anmerkung:*

Nach termingerechter Ladung wurde der Ortstermin im Beisein des Eigentümers durchgeführt. Einer Besichtigung der Räume des zu bewertenden Gebäudes hat der Eigentümer nicht zugestimmt.

Die Bewertung erfolgt damit nach dem äußeren Anschein und stützt sich auf die Recherche des Sachverständigen zum Objekt, sowie Antworten auf gezielte Fragen an den Eigentümer zum Objekt.

1.7 Wertermittlungstichtag 01.07.2025 (gilt gleichzeitig als Qualitätsstichtag)

1.8 Rohertrag/Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

keine, nach Auskunft des Eigentümers ausschließlich durch ihn und seine Familie genutzt

1.9 Mieter

(s. o.)

1.10 Insolvenz-/Zwangs-/Hausverwalter/Abwesenheitspfleger

nicht bestellt, nach Auskunft des Eigentümers

2. Wertermittlung

2.1 Grundlagen

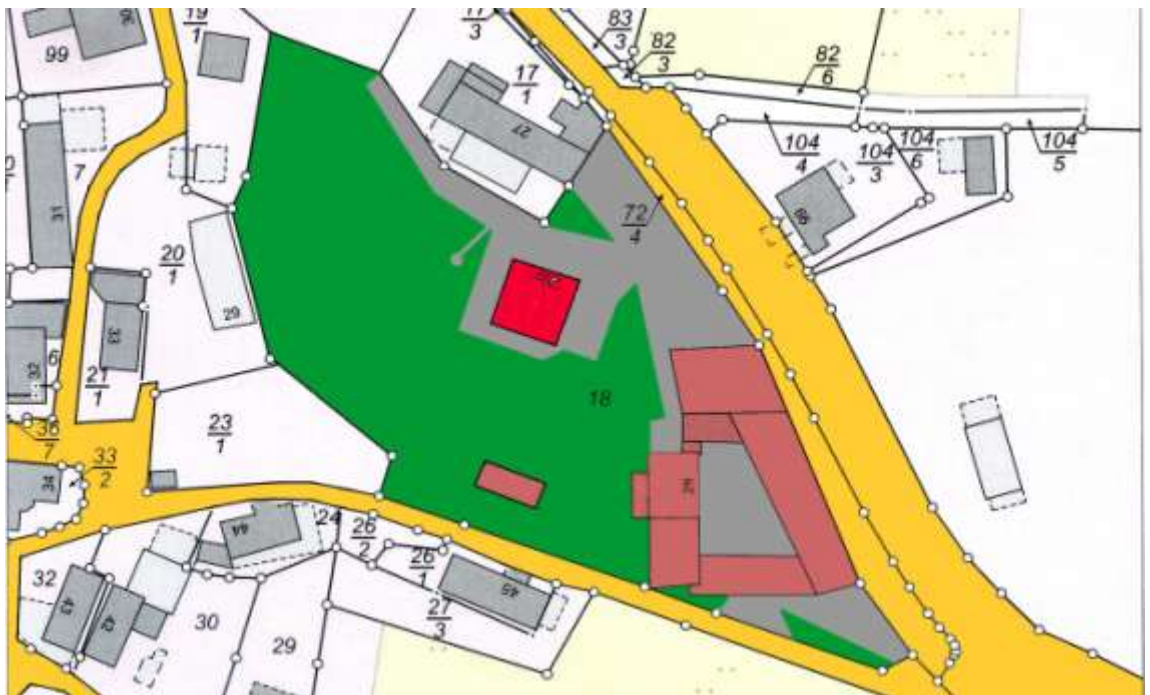
2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

laut Auskunft der Stadt Gefell

ortsüblich erschlossenes Bauland innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung



Das unregelmäßig geformte Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Frössen an der Ortsverbindungsstraße nach Göritz (ocker hinterlegt) und ist zu ca. 19 % überbaut.

Die Bebauung besteht aus dem zu bewertenden, 2004 errichteten Wohnhaus (rot hinterlegt), als Sondereigentum-Nr. 2, zum 25/100 ME-Anteil am Grundstück Flurstück 18 gehörend, sowie weiteren Wohn-, Neben- und Werkstattgebäuden (violett hinterlegt) im südöstlichen Grundstücksteil.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zur Straße und vor dem Werkstattgebäude asphaltiert. Um das zu bewertende Wohngebäude und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurden Wege-, Stell- und Freiflächen mit Natursteinpflaster befestigt (jeweils grau hinterlegt). Um die Sitz- und Freiflächen wurden Sichtschutzhecken angelegt.

Der westliche Grundstücksteil besteht hauptsächlich aus Wiese bzw. Rasen mit vereinzelt Baum- und Buschwerk; entlang der Grundstücksgrenze stehen einzelne ältere Nadelbäume.

tatsächliche Nutzung:	Wohn- und Gewerbenutzung
zulässige Nutzung:	Mischgebiet (MI) nach § 6 <i>BauNVO</i> in unbeplanter Innenbereichslage nach § 34 <i>BauGB</i>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	ein Flächennutzungsplan existiert nach Auskunft der Stadt Gefell nicht
Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:	nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 <i>BauGB</i>
Denkmalschutz:	nicht vorhanden nach Auskunft der Denkmalbehörde beim Landratsamt in Schleiz
besonderes Städtebaurecht:	nicht vorhanden, nach Auskunft der Stadt Gefell
Sonstiges:	entfällt

Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (s. Nr. 1.2)

Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch seine Lage an der Landstraße L 1093 nach Göritz im Sinne des *BauGB* erschlossen.

Art der Straßen:	L 1093 als Ortsdurchgangs- bzw. verbindungsstraße zwischen der nördlich an Frössen vorbeiführenden Bundesstraße B 90 und der südöstlich an der Bundesautobahn A 9 liegenden Ortschaft Göritz mit Anlieger- und Durchgangsverkehr, Fahrbahn mit Bitumenbelag ausgebaut, einseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Verkehrsanlagen relativ neu ausgebaut
Ver-/Entsorgungsanlagen: (tlw. nach Auskunft des Eigentümers)	- Trinkwasseranschluss - Brauchwasserbrunnen - Elektroanschluss (400 V) über Erdkabel - Telefonanschluss - eigene biologische Kleinkläranlage (12 EW) - Satellitenanlage

Beitrags- und
Abgabepflichten: keine, nach Auskunft der Stadt Gefell;
sonstige Forderungen sind in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt.

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche: nach Südwesten abfallendes Gelände;

Das Grundstück ist direkt von der Landstraße L 1093
aus befahrbar.

Aufwuchs: soweit erkennbar; überwiegend Wiese bzw. Rasenfläche
durchsetzt mit Baum- und Buschwerk sowie älteren
Nadelbäumen an der südwestlichen Grundstücksgrenze

Baugrund: wahrscheinlich normal gewachsener Baugrund; um das
zu bewertende Sondereigentum Nr.-2 terrassenförmig
angelegt

Zuschnitt: unregelmäßige Grundstücksform

- ca. 95 m Grundstückslänge zur L 1093
- von 0 auf ca. 65 m verlaufende Grundstückstiefe

Bodenverunreinigungen,
Immissionen: nach Auskunft der Stadt Gefell nicht bekannt

Anmerkung:

*Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkondamination bzw. Altablagerungen sind
nach dem äußeren Anschein nicht feststellbar. Diesbezüglich wird das Grundstück
in diesem Gutachten als fiktiv lastenfrei bewertet.*

Lage

Baugebiet: unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB => MI

Ortslage: südöstlich am Ortsrand von Frössen gelegen

topographische Lage: ca. 540 m über NHN

Tourismus: Lage im „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere
Saale“ und nahe der Bleiloch-Talsperre

Verkehrslage: Frössen liegt an der Bundesstraße B 90 ca. 20 km südlich
der Kreisstadt Schleiz.
Die Bundesautobahn A 9 ist über die Anschlussstelle Bad
Lobenstein in ca. 3 km erreichbar.

Wohn-/Geschäftslage:	als Wohn- und Geschäftslage geeignet; Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen, Verwaltungen und Lebensmitteldiscounter befinden sich in den umliegenden Orten Gefell, Bad Lobenstein, Schleiz, Hof etc.
Beeinträchtigungen:	der Lage im Mischgebiet und an der Ortsverbindungsstraße entsprechend
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	Soweit augenscheinlich erkennbar, dürften von der um- gebenden Bebauung (überwiegend Wohngebäude und An- lagen der örtlichen Agrarwirtschaft) keine, über das Mischgebieten zulässige Maß hinausgehende, Beeinträchti- gungen ausgehen.

2.1.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich ausschließlich auf Auskünfte der Stadt Gefell, die Einsicht der amtlichen Bauakte und des zuständigen Schornsteinfegers zum Beschlagsobjekt.

Weiterhin wurden im Ortstermin gezielte Fragen zu Konstruktion und Ausbau des Objektes an den Eigentümer gestellt; einer Innenbesichtigung hat der Eigentümer nicht zugestimmt.

Das zu bewertende Sondereigentum-Nr. 2 besteht aus dem im Jahr 2004 errichteten Neubau als Einfamilienwohnhaus.

Anmerkung:

Im Gutachten wird die bauordnungsrechtliche Legalität der im Ortstermin vorgefundenen Bausubstanz vorausgesetzt.

Sondereigentum-Nr. 2

Bezeichnung/Art:	freistehendes mehrgeschossiges massiv errichtetes Gebäude mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Zweckbestimmung:	als Einfamilienhaus errichtet
Brutto-Grundfläche *	ca. 281 m ² BGF
Umbauter Raum *	ca. 841 m ³ UR
Wohn-/Nutzfläche *	ca. 140 m ² WFl. in EG + DG ca. 73 m ² NFl. im KG

*) alle Werte aus der amtlichen Bauakte entnommen bzw. abgeleitet (s. Anlage)

Baujahr:	2004 neu errichtet Damit hat das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 21 Jahren erreicht.
Gesamtnutzungsdauer:	- 80 Jahre nach <i>ImmoWertV (2021), Anlage 1</i>
Modernisierungen:	Nach Auskunft des Eigentümers wurden am Sonder- eigentum-Nr. 2 keine weiteren Modernisierungen durchgeführt.
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer errechnet sich bei einem Ge- bäudealter von ca. 21 Jahren und einer vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu ca. 59 Jahren.

Konstruktion: (nach amtl. Bauakte)

Fundamente:	Boden- bzw. Fundamentplatte aus Beton
Kellerwände:	Mauerwerk aus Porenbeton
Außenwände:	Mauerwerk aus Porenbeton
Isolierungen:	gemäß <i>DIN 18195</i> bzw. <i>DIN 18531 ff.</i>
Innenwände:	Ziegel- und Ständermauerwerk
Decken:	Filigran-Stahlbetondecken
Treppen:	EG/KG - ¼ gewendelte Stahlbetontreppe EG/DG - ¼ gewendelte Holztreppe
Dach:	Holzkonstruktion, Pfettendach als Satteldach mit Krüppelwalm und liegender Schleppgaube auf der Ostseite, Aufdachdämmung (lt. Eigentümer) dunkle Ziegeleindeckung, ein verkleideter zweizügiger Essenkopf, Dachausstiegfenster, Regenentwässerung, Schneefanghölzer, Antennenanlage
Außenansichten:	farbigerer mineralischer Wärmedämmputz mit abgesetzten Tür- und Fensterfaschen, farblich abgesetzter Sockelstreifen, Dachgeschoss mit Balkon am Südgiebel

Ausbau: (nach Befragung des Eigentümers)

Wasser-, Abwasser- leitungen:	nach im Baujahr 2004 geltendem Standard
sanitäre Einrichtungen:	in Keller-, Erd- und Dachgeschoss sanitäre Einrichtungen
Elektroleitungen:	nach im Baujahr 2004 geltenden Standard, als Unteranschluss mit Zwischenzähler am Grundstücks- anschluss
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit Heizölkessel, im Keller- geschoss mit Heizkörpern, im Erd- und Dachgeschoss mit Fußbodenheizung; Anschluss an Heizung des Werkstattgebäudes (Gebäude- netz); zusätzlich Einzelfeuerstätten mit festen Brennstoffen Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers bestehen zu diesen Anlagen derzeit keine Auflagen bzw. sonstige Forderungen.
Warmwasser:	über Zentralheizung bzw. Gebäudenetz
Fußböden:	verschiedene Nutzschichten auf schwimmenden Estrich
Trink- und Ab- wasserinstallation:	in Küche und Sanitärräumen Entnahmestellen, nach im Baujahr 2004 geltenden Standard
Innenansichten:	wahrscheinlich Wände und Decken glatt verputzt, mit Anstrich, Tapete oder Verkleidungen, Wände in Sanitärräumen und tlw. in Küche wahrscheinlich gefliest
Türen / Tore:	zweiflügige Hauseingangstür und Kellerausgangstür aus Holz mit Glaseinsätzen, Innentüren als furnierte Futtertüren
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Außen- verschattung

Anmerkung:

*Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen haustechnischen Anlagen konnte im Orts-
termin nicht überprüft werden.*

Energieeffizienzklasse:

Ein Energieausweis zum Sondereigentum-Nr. 2 liegt nach Auskunft des Eigentümers
nicht vor.

Hinsichtlich der Energieeffizienzklasse des Gebäudes kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der im Baujahr 2004 geltenden Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnung eingehalten wurden.

Bau- und Unterhaltungszustand:*

Nach Auskunft des Eigentümers und soweit von außen erkennbar, weist das Gebäude keine Mängel auf.

**) Anmerkung:*

Der genaue Gebäudezustand bzw. der Umfang der evtl. notwendigen Instandsetzungsaufwendungen kann im Detail jeweils nur im Rahmen einer detaillierten Untersuchung bzw. eines Bauschadengutachtens festgestellt werden.

Außenanlagen: (soweit augenscheinlich erkennbar)

- Wege- und Freiflächen um das Sondereigentum-Nr. 2 mit Granitpflaster befestigt
- Steingarten mit Granitschotter am nördlichen Hausgiebel
- Umhausung der Freiflächen mit Sichtschutzhecken
- mehrere Nebengebäude und Hundezwinger an der nördlichen Grundstücksgrenze

besondere Betriebseinrichtungen:

- keine, nach Auskunft des Eigentümers

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen:

- nicht vorhanden, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

sonstige Anlagen:

- nicht vorhanden, soweit nach dem äußeren Anschein erkennbar

werterhöhende Investitionen Dritter:

- keine, nach Auskunft des Eigentümers

2.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV (2021)

Nach ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren

zu ermitteln. Hilfsweise können auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale:

(ausreichend statistisch hinterlegte Werte liegen nicht vor)

Bodenrichtwerte: (s. Anlage)

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreis-
freien Stadt Jena

in der Gemeinde	Gefell
Gemarkung	Frössen
Bodenrichtwertnummer	353690
zum Stichtag	01.01.2024
einheitlich	18,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet:

18,00 €/m ²
B - MD - o - II - 600

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigen-
schaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i> u. <i>ThürKAG</i>)
Baufläche/Baugebiet	= Dorfgebiet
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= II
Fläche	= 600 m ²

Berücksichtigung von Abweichungen:

Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Fläche von 5.406 m² erheblich von den
Vorgaben des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungsfaktoren zur Grundstücks-
fläche vorgegeben sind, soll hilfsweise eine Anpassung mittels der in der Fachliteratur
veröffentlichter Faktoren vorgenommen werden. Nach *Kleiber „Verkehrswertermitt-
lung von Grundstücken“* wurde bei der Feststellung der Grundsteuerwerte ab 2022 die

Umrechnungsfaktoren nach *Anl.36 BewG* herangezogen; diese sollen hier ebenfalls zur Anwendung kommen.

Der für das Grundstück, Flurstück 18, anzusetzende Bodenwert und der sich daraus ableitende Bodenwertanteil des zu bewertenden ME-Anteils errechnet sich damit zu

$$5.406 \text{ m}^2 \times 25 / 100 \times 18,00 \text{ €/m}^2 \times 0,64 / 0,94 = 16.563,06 \text{ €}.$$

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen:

(s. Nr. 2.7)

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Der zum 01.01.2024 durch den zuständigen Gutachterausschuss für diese Zone beschlossene aktuelle Bodenrichtwert, weist eine Steigerung zu den seit 2020 veröffentlichten Werten um 4,00 €/m² bzw. 7,125 % pro Jahr aus. Dies ist sicherlich auch dem neuen Verfahren der Grundsteuerbemessung durch die Finanzämter zuzuschreiben.

Bei einer angenommenen weiteren Erhöhung des Bodenrichtwertes um rd. 7 % errechnet sich der Bodenwertanteil für den zu bewertenden ME-Anteil am Wertermittlungstichtag zu

$$16.563,06 \times 1,07 = 17.722,47 \text{ €} \quad \Rightarrow \quad \text{rd. } 17.722,50 \text{ €}.$$

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für die Gebäude und baulichen Anlagen:

Obwohl in der Regel zur Bewertung dem Vergleichswertverfahren die größere Marktnähe zugesprochen wird, besteht im Allgemeinen ein Dilemma darin, dass eine ausreichende und statistische gesicherte Anzahl von regionalen Vergleichswerten wegen der geringen Zahl der Kauffälle nur schwer nachvollziehbar darzustellen ist.

In der Regel weicht man deshalb auf das nach *ImmoWertV* anerkannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren aus.

Die Auswahl richtet sich nach der überwiegenden Nutzung des Bewertungsobjektes, also, ob regelmäßig die Erzielung von Erträgen aus dem Objekt (Ertragswert) oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung (Sachwert) im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem ME-Anteil um ein Einfamilienhaus, das durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

Nach herrschender Meinung leitet sich der Marktwert bzw. Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG für derartige Objekte regelmäßig aus dem Sachwert ab.

Zur Kontrolle soll zusätzlich ein möglicher Ertragswert ermittelt werden.

2.3 Vergleichswert nach § 24 ff. ImmoWertV (2021)

Ausreichend statistisch gesicherte regionale Vergleichswerte für Grundstücke mit einer entsprechenden Nutzung liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor; somit lässt sich kein entsprechender Vergleichswert für das Objekt ableiten.

2.4 Ertragswert nach § 27 ff. ImmoWertV (2021)

Wertermittlungstichtag 01.07.2025

Liegenschaftszinssatz * 2,25 v.H.

*) Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.
In der Fachliteratur werden die Liegenschaftszinssätze für derartige Hausgrundstücke mit einer Spanne von 1,5 bis 2,5 v.H. angegeben.

Aufgrund der ländlichen Lage, des relativ geringen Bodenwertes und der rückläufigen Einwohnerentwicklung soll hier ein Liegenschaftszins von 2,25 % zum Ansatz kommen.

wirtschaftliche ca. 59 Jahre
Restnutzungsdauer (s. Nr. 2.1.2)

Jährlicher Rohertrag/Nettokaltmiete

* vermietbare Wohn-/Nutzfläche (lt. amtl. Bauakte) ca. 213 m²

* sonstige Mietsache nicht vorhanden, nach Auskunft des Eigentümers

* tatsächliche Miete (s. Nr. 1.8) nicht vorhanden

Nach ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen von marktüblich erzielbaren Erträgen auszugehen; insofern können die tatsächlich vorhandenen Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Eine vergleichbare, marktüblich erzielbare, Miete soll mit Hilfe des durch den Saale-Orla-Kreis veröffentlichten aktuellen Mietpreisspiegels berechnet werden.

Für die Baujahresklasse von 1992 bis 2013 lassen sich je nach Wohnungsgrößen und Wohnungsqualität folgende Vergleichsmieten ableiten:

Bei Wohnungsgrößen > 70 m² liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete nach diesem Mietspiegel bei 5,34 €/m².

Dieser Wert soll in die weitere Berechnung eines möglichen Ertrages einfließen.

* Marktmiete für die Wohnräume im Sondereigentum-Nr. 2 = 1.137,42 €/Monat
(5,34 €/m² x 213 m² WFl.)

Damit errechnet sich der Jahresrohertrag zu 13.649,04 €
(1.137,42 €/Monat x 12 Monate)

* Bewirtschaftungskosten (nach *Anl.3 ImmoWertV*) - 3.523,98 €

- Verwaltungskosten	359,00 €
(359,00 €/WE x 1 WE)	
- Instandhaltungskosten	2.892,00 €
(14,00 €/m ² x 213 m ² WFl.)	
- Mietausfallkosten	<u>272,98 €</u>
(13.649,04 € x 2 %)	
	3.523,98 €

* jährlicher Reinertrag 10.125,06 €

* Reinertrag des Bodenanteils

(17.722,50 € x 2,25 %) - 398,76 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 9.726,30 €

* Barwertfaktor einschl. Abschreibung x 32,57
bei 59 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,25 % Liegenschaftszinssatz

* vorläufiger Ertragswert 316.785,59 €

* Bodenwertanteil (s. Nr. 2.1.2) + 17.722,50 €

Ertragswert nach Marktmiete und ohne = **334.508,09 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezi-
fischer Merkmale **rd. 334.500,- €**

2.5 Sachwert nach § 35 ff. *ImmoWertV* (2021)

Wertermittlungstichtag 01.07.2025

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100) 187,0239

Sondereigentum-Nr. 2

* Gebäudetyp nach *ImmoWertV (2021)*, Anl. 4

- Typ 1.01 (Ein-/Zweifamilienhäuser, freistehend, Keller-, Erd- und
ausgebautes Dachgeschoss)

* Standardstufe nach *ImmoWertV (2021)*, Anl. 4

Aufgrund der Baubeschreibung aus der amtl. Bauakte, den Auskünften des Eigentümers und dem äußeren Anschein unterstelle ich eine Standardstufe III mit einem Kostenkennwert von 835,- €/m² BGF.

* objektbezogener Kostenkennwert am WE-Stichtag

$$835,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,87 = 1.561,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

* Brutto-Grundfläche (BGF) ~ 281 m² BGF
(s. Nr. 2.1.2)

* Herstellungskennwert am Wertermittlungstichtag

$$1.561,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 281 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 438.767,45 \text{ €}$$

* Alterswertminderung (linear) 26,25 v.H. - 115.176,46 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 59 Jahre

Zwischensumme – Sondereigentum-Nr. 2 = **323.590,99 €**
nach Kostenkennwerten

* Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen, im üblichen Umfang,
ist bereits der Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren
berücksichtigt.

* Bodenwert (s. Nr. 2.2) + 17.722,50 €

vorläufiger Sachwert = **341.313,49 €**

2.6 Marktanpassung des vorläufigen Grundstückssachwertes nach § 39 ImmoWertV

Der so errechnete, vorläufige Sachwert entspricht nur in den seltensten Fällen dem tatsächlichen Markt- bzw. Verkehrswert.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden regionale Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht, die auf der Basis der NHK₂₀₁₀ abgeleitet wurden.

Mit Hilfe der veröffentlichten Konstanten lässt sich der Sachwertfaktor k bei einem Bodenrichtwertniveau von 18,- €/m² zu

$$\begin{aligned}k &= a \times vSW^b \\k &= 1,27996 \times 0,34131349^{0,17536} \\k &= 1,06006 \\k &\sim 1,06\end{aligned}$$

ableiten.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich somit zu

$$341.313,49 \text{ €} \times 1,06 = 361.792,30 \text{ €}$$

marktangepasster Sachwert ohne	=	361.792,30 €
Berücksichtigung besonderer objekt-		
spezifischer Merkmale	rd.	361.800,- €

2.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

Sondernutzungsrecht

Als dingliches Recht im Wohnungsgrundbuch von Lobenstein, Blatt 216 eingetragenes Sondernutzungsrecht an gelb und grüngelb umrandet und schraffierten Teilflächen des Flurstücks 18 (s. Anlage).

Gemäß Lageplan aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom 09.07.2004 betrifft dies eine Teilfläche von 39,60 m² als Zufahrt zur angrenzenden Landstraße und den nördlichen Teil des Flurstücks 18 mit einer Fläche von 2.620,50 m², insgesamt 2660,10 m².

Nach Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ werden Sondernutzungsrechte in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert wird dabei mit einem Vomhundertsatz (in der Regel 1 %) des Bodenrichtwertes angesetzt und kapitalisiert.

Die Bewertung des Sondernutzungsrechtes an einer Teilfläche von ca. 2.660 m² berechnet sich damit über die Restnutzungsdauer des Sondereigentum-Nr. 2 von 59 Jahren zu

$$18,00 \text{ €/m}^2 \times 1/100 \times 2660 \text{ m}^2 \times 32,57 = 15.594,52 \text{ €}$$

rd. 15.600,- €

2.8 Nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzender Wert abgeleitet aus

Vergleichswert (s. Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (s. Nr. 2.4)	rd. 334.500,- €
Sachwert (s. Nr. 2.5/2.6)	rd. 361.800,- €
Sondernutzungsrecht (s. Nr. 2.7)	rd. 15.600,- €

Sondereigentum mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichs- bzw. Sachwert orientieren. Ein möglicher Ertragswert wurde nur zur Kontrolle ermittelt.

Ausreichend zeitnahe regionale Vergleichswerte für derartige Objekte liegen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht vor.

Der Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG leitet sich damit aus dem marktangepasstem Sachwert nach Nr. 2.6 und dem jährlichen Nutzwert des Sondernutzungsrechtes nach Nr. 2.7 wie folgt ab:

Sachwert nach Nr. 2.6	361.792,30 €
Nutzwert nach Nr. 2.7	+ <u>15.594,52 €</u>
	377.386,82 €

Wie unter Nr. 1.6 beschrieben, hat der Eigentümer ein Betreten und Besichtigen des Sondereigentums-Nr. 2 verwehrt.

Somit kann in diesem Gutachten, trotz Befragung des Eigentümers, keine verbindliche Einschätzung zum Zustand des Innenausbaus des Gebäudes getroffen werden.

Evtl. vorhandene Baumängel oder Bauschäden konnten nur, soweit diese von außen erkennbar sind, berücksichtigt werden.

Üblicherweise wird dies mit einem Sicherheitsabschlag für Unvorherzusehendes vom ermittelten unbelasteten Wert berücksichtigt.

Die allgemein übliche Höhe des Sicherheitsabschlages wegen Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein schwankt, objektbezogen, zwischen 10 % und 30 % des unbelasteten Wertes. Im vorliegenden Fall halte ich einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % für angemessen.

Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das **Sondereigentum-Nr. 2** wird unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände und unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale auf

bisher ermittelter Wert	377.386,82 €
abzgl. Sicherheitsabschlag von 15 %	- <u>56.608,02 €</u>
	320.778,80 €

rd. 320.800 €

(i.W. Dreihundertzwanzigtausendachthundert EURO)

geschätzt.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 01.07.2025** wie folgt dar:

Bewertungsobjekt:	25/100-stel ME-Anteil verbunden mit Sondereigentum-Nr. 2 sowie Sondernutzungsrecht an Teilflächen
Grundbuch von:	Frössen (Wohnungsgrundbuch)
Grundbuchblatt:	216
Gemarkung:	Frössen
Flur	000
Flurstück-Nr.:	18
Lage:	Frössen 28, 28 a
Grundstücksgröße:	5.406 m ²
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025

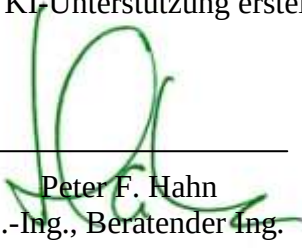
Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG: 320.800,- €

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise des Voreigentümers zum Beschlagnahmeobjekt wurden berücksichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und ohne KI-Unterstützung erstellt.

Rosenbach/Vogtl., den 11.07.2025


Peter F. Hahn
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber, die im Verfahren Beteiligten, die mit ihnen verbundenen Unternehmen, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte (auch in Kopie oder Auszug) unterliegt der Kompetenz des Gerichtes. Eine Haftung gegenüber Dritten besteht nicht.

3. Anlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 5.000)
- Luftbild aus GEOPROXY (M 1 : 1.000)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 1.000)
- Flurstücksnachweis
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 354090 (M 1 : 1.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Auszug aus amtl. Bauakte
- Auszug aus Teilungserklärung
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

Weiteres Arbeitsmaterial (Handrisse, weitere Fotodokumente, etc.) verbleibt beim Unterzeichner und kann bei Bedarf eingesehen werden.



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

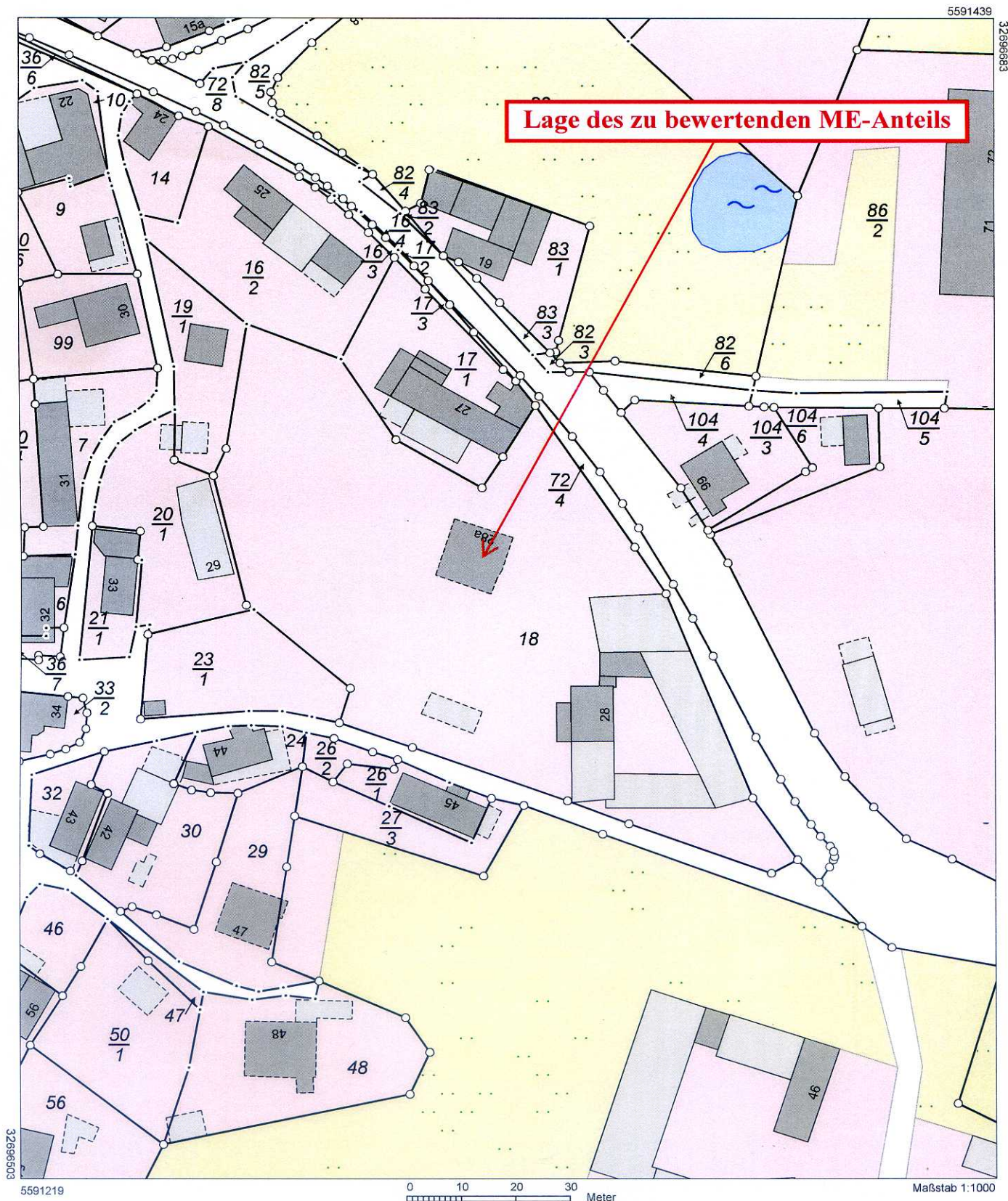
Sachverständigenbüro HAHN
Az.: AGR/FRS - 28/04/25

Auszug ai Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.05.2025

Flurstück: 18
Gemarkung: Frösens

Gemeinde: Gefell
Kreis: Saale-Orla-Kreis



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 22.05.2025

Flurstück 18, Gemarkung Frössen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gefell Kreis Saale-Orla-Kreis
Lage:	Frössen 28 Frössen 28a
Fläche:	5 406 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 406 m ² Fläche gemischter Nutzung
Hinweise zum Flurstück:	Baulast "Zur von Grundstücksfläche00543-2002-58begünstigt Baulastenbl.2216"

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Frössen Grundbuchblatt 215 Laufende Nummer 1 Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Frössen Grundbuchblatt 215 Laufende Nummer R2 zu bewertender ME-Anteil ➔ Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Frössen Grundbuchblatt 216 Laufende Nummer 1 Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Frössen Grundbuchblatt 216 Laufende Nummer R2 Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad Lobenstein Grundbuchbezirk Frössen Grundbuchblatt 217

Flurstück 18
Gemarkung Frössen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis

Erstellt am 22.05.2025

Laufende Nummer 1

Grundbuchamt Amtsgericht Pößneck/Zweigstelle Bad
Lobenstein
Grundbuchbezirk Frössen
Grundbuchblatt 217
Laufende Nummer R2

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 18) weicht mit einer Größe von 5.406 m² erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks mit 600 m² ab.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Umrechnungsfaktoren bzgl. der Grundstücksgröße veröffentlicht.

Bei der Feststellung der Grundsteuerwerte ab 01.01.2022 wurden die Umrechnungsfaktoren nach Anl. 36 BewG herangezogen; diese sollen hier ebenfalls zur Anwendung kommen.

Der Bodenwertanteil des zu bewertenden ME-Anteils berechnet sich damit wie folgt:

$$5.406 \text{ m}^2 \times 25 / 100 \times 18,00 \text{ €/m}^2 \times 0,64 / 0,94 = 16.563,06 \text{ €}$$



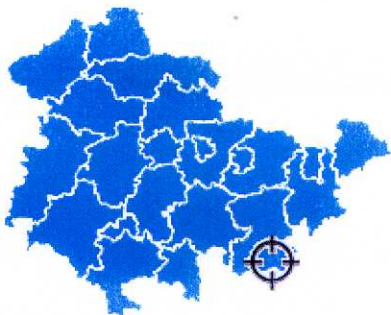
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

Sachverständigenbüro HAHN
Az.: AGR/FRS - 28/04/25

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poessneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Gefell
Frössen

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

353690
18
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

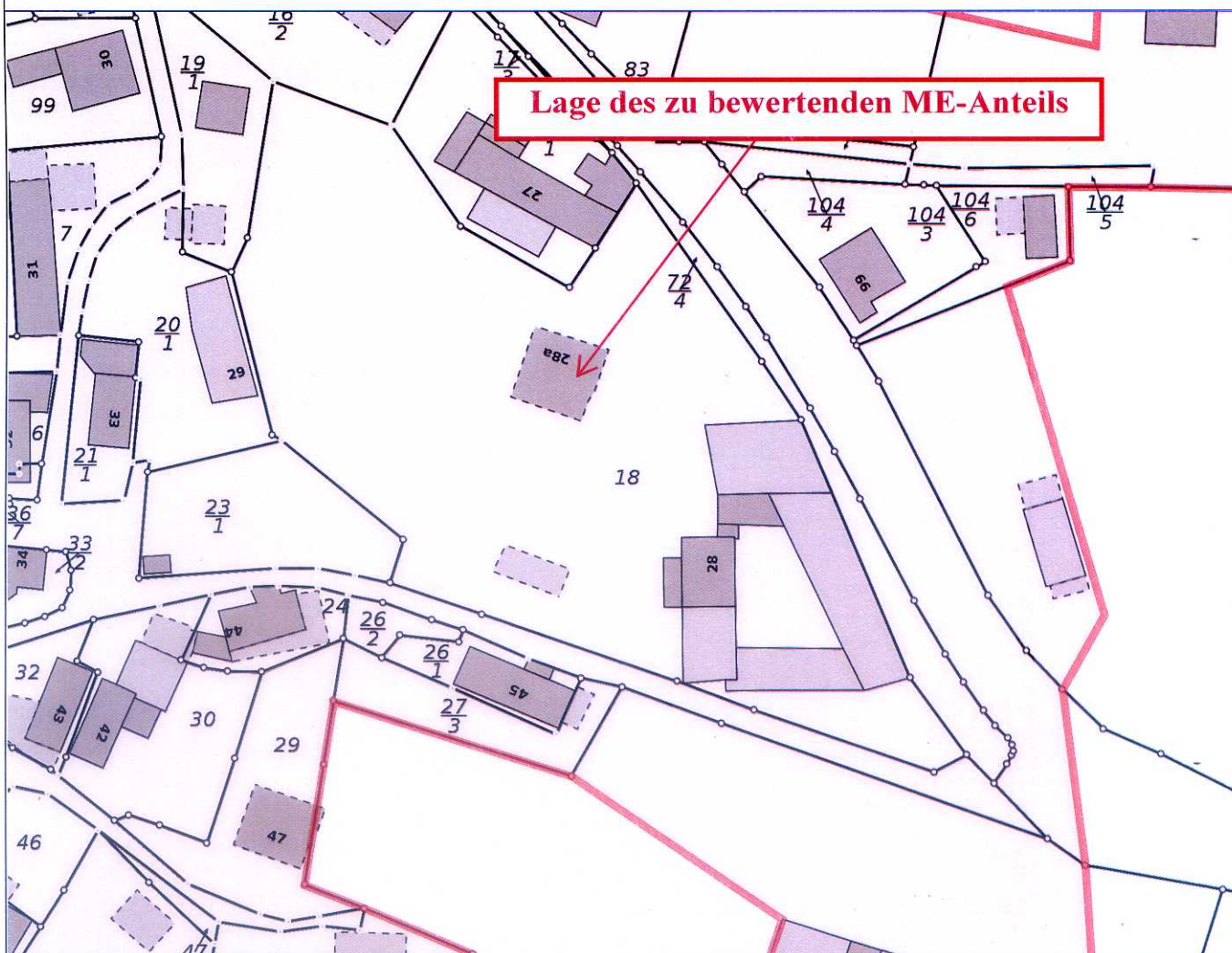
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

Dorfgebiet

Bauweise
Geschosszahl
Fläche [m²]

offen
II
600



Lage des zu bewertenden ME-Anteils

Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

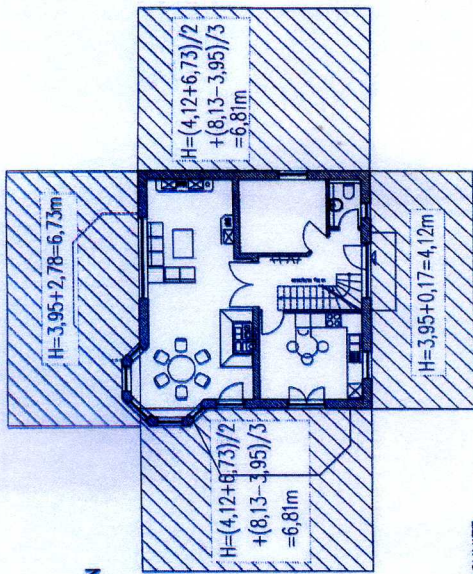
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



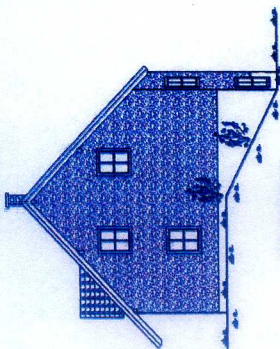
Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
20.05.2025

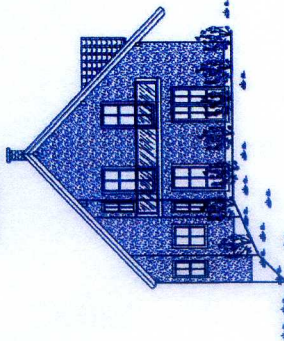
**Auszug aus amtlicher Bauakte
(mit eigenen Roteintragungen)**



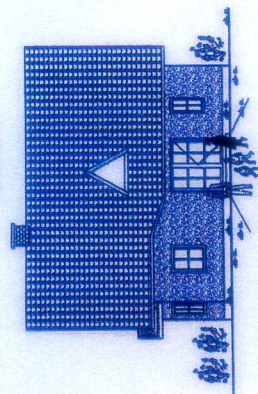
NORDANSICHT



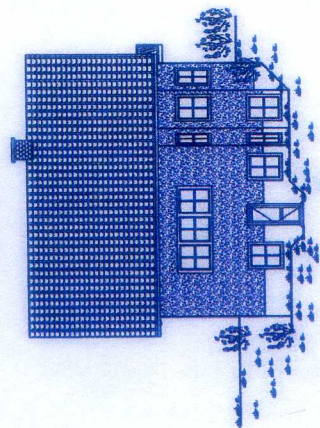
SÜDANSICHT



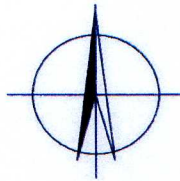
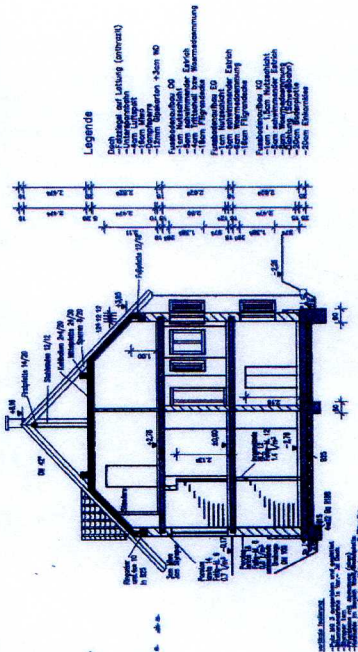
OSTANSICHT



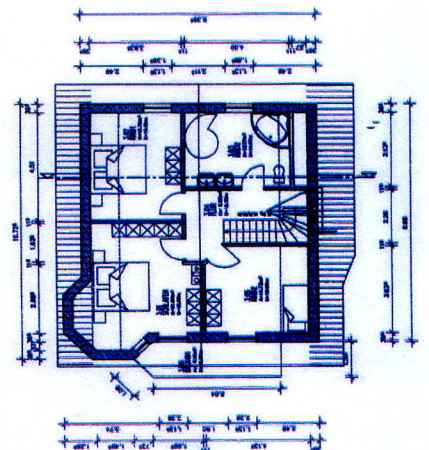
WESTANSICHT



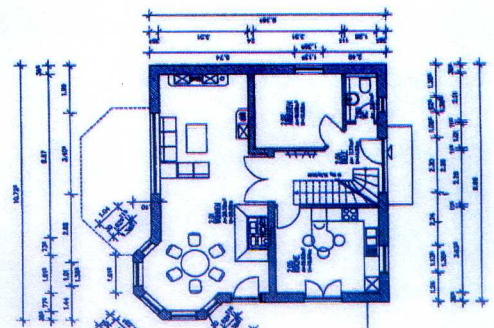
SCHNITT



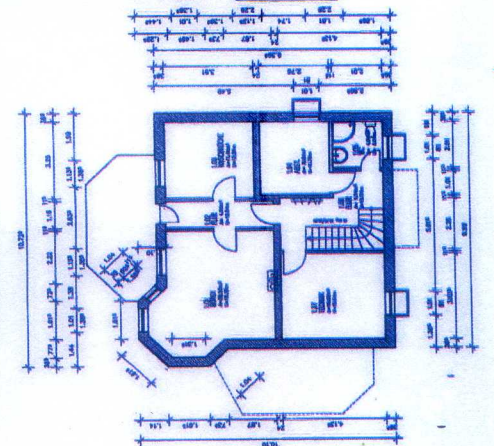
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Nachbarschaftsbeteiligung

Baugrundstück
Gemarkung Fröschen
Flur 8
Flurst. 18

Nachbarn

Flurst. 104/3
Flurst. 27/3
Flurst. 27/9
Flurst. 17/1

GeMKT zur Baugenehmigung
Informationen: 0361-200-40
Ort und Datum der
Ausfertigung: Ostschl. 11.11.2004
Unterschrift: [Redacted]
Stempel: [Redacted]

Planungsbüro Ehler
TELEFON: 036649/80902

Langgrün N
07626 Ge

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

BRUNNEN J
FRÖSCHEN N

GRUNDRISS, ANSICHTEN,
SCHNITT, ABST.-FL.-PLAN

07626 Ge
April 2004
1:1

2004
Kotlar
Kotlar

↗

769-2074-65
Lecier, 10.05.01
A. L.



AE 765-204-650
10.05.04
A. L. S.

LAGEPLAN M 1:500

PLANNING
Over Eight Days long
Lewiston, NY 276
978-266-1111
03606/18011 1-77 752

**Auszug aus Teilungserklärung
von 09.07.2004**

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

BAYERLEIN:

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
3. Auflage 2002

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Systematische Erfassung aller wertbeeinflussenden Faktoren, 2000

GuG

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Luchterhandverlag Neuwied

HALACZINSKY, TESZ:

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 1999

KLEIBER:

WertR 06
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit NHK 2000
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Reguvis Fachmedien GmbH Köln, 13. Auflage 2021

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
10. Auflage, 2023

METZMACHER – KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau
2. Auflage 2004

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 91/98
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige
Neuwied 1998

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
28. Auflage

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
Hubert Wingen Verlag, Essen, 24. Auflage 2020

STUMPE, TILLMANN:

Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis
Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2009

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 1802)

BewG

Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I 2294)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (BANz vom 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010
als Anlage 1 zur SW-RL vom 5. September 2012

WertR 96

Wertermittlungsrichtlinien 76/96, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 1. August 1996 (BANz. Nr. 150 vom 13.8.1996)

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2000 (BANz. Nr. 168a vom 6.9.2000)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; ergänzt durch BANz. Nr. 121 vom 17. Juni 2006, S. 4798)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 2021 (BGBl. I 2021, 34)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I 2007, 2614)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I 2012, 958)