

Gutachten

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG

zum Zwangsversteigerungsverfahren

(Gesch.-Nr.: K 101/25 des Amtsgerichts Rudolstadt)



**Sondereigentum im Gebäudekomplex
Friedrich-Wolf-Str. 25 – 35 in 07929 Saalburg-Ebersdorf**

**Sondereigentum Nr. 6 im Haus Nr. 31 / EG rechts / 46,82 m²
23,00/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück, bestehend aus**

**Flurstück-Nr. 172/3, Flur 007 der Gemarkung Ebersdorf zu 1.573 m²
Flurstück-Nr. 172/5, Flur 007 der Gemarkung Ebersdorf zu 667 m²
Flurstück-Nr. 666/1, Flur 007 der Gemarkung Ebersdorf zu 311 m²
Flurstück-Nr. 666/3, Flur 007 der Gemarkung Ebersdorf zu 368 m²**

GUTACHTEN

über den Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG
für das Sondereigentum-Nr. 6 in einem Wohnblock mit 2 x 18 Wohneinheiten
in

Lage: 07929 Saalburg-Ebersdorf / OT Ebersdorf,
Friedrich-Wolf-Str. 31

Gemarkung: Ebersdorf Flur / Blatt: 007 (lt. Grundbuch)

Grundbuch von: Ebersdorf

Grundbuchblatt: 439 (Wohnungsgrundbuch)

wirtschaftliche Einheit
bestehend aus den
Flurstücken:

lfd. Nr.	Flurstück-Nr.	Größe
1	172/3	1.573 m ²
	172/5	667 m ²
	666/1	311 m ²
	666/3	368 m ²
		2.919 m ²

Miteigentumsanteil: => 23,00/1.000

Eigentümer: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Nutzung: 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss/rechts,
(46,82 m², zzgl. Kellerraum lt. Abgeschlossenheits-
bescheinigung)

Mieter/Pächter: (s. Beiblatt zum Gutachten)

Zwangs-/Insolvenzverwalter: Dieter Höhnl Hausverwaltung GmbH
Friedensstr. 10
99423 Weimar

WEG-Verwalter: ap concept GmbH, Donathstr. 25, 08451 Crimmitschau

Grundstückszubehör: nicht vorhanden, nach Auskunft des WEG-Verwalters

Wertermittlungstichtag: 26.11.2025

Wert nach § 74a (5) ZVG: 21.800,- €



Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 9 Anlagen mit 19 Seiten. Es wurde in 5 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-Gebäudeteil/links	10
2.1.3	Baubeschreibung-Wohneigentum-Nr. 6	12
2.2	Ermittlung des Bodenwertes	14
2.2.1	Bodenwertanteil-Sondereigentum-Nr. 6	16
2.3	Vergleichswert	17
2.4	Ertragswert	17
2.5	Sachwert	20
2.6	Besondere objektspezifische Merkmale	20
2.6.1	Instandsetzungen	20
2.6.2	Underrent	20
2.7	Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG	21
3.	Anlagen	23

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundstück

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saale-Orla-Kreis
Gemeinde/Ortsteil:	07929 Saalburg-Ebersdorf, OT Ebersdorf
Straße:	Friedrich-Wolf-Str. 25 – 35
Einwohnerentwicklung:	2003 -> ca. 4.100 Einwohner (nach Zusammenschluss) 2024 -> ca. 3.271 Einwohner* (davon ca. 860 Einwohner im OT Ebersdorf)
	^{*)} Das bedeutet für die Stadt Saalburg-Ebersdorf einen Bevölkerungsrückgang seit 2003 um ca. 20 %.
Art der Nutzung:	Sonder- bzw. Wohneigentum im Erdgeschoss/rechts eines Wohnblocks mit 2 x 18 Eigentumswohnungen
Eigentümer:	(s. Beiblatt zum Gutachten)
Erbbauberechtigte:	keine
Grundbuchamt:	Pößneck Zw Lobenstein
Grundbuch von:	Ebersdorf
Blatt:	439 (Wohnungsgrundbuch)
Vermessungsamt:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterkarte:	Gemeinde Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung:	Ebersdorf
Flur:	007 (lt. Grundbuch)
Flurstücke:	Nr.: 172/3 Größe: 1.573 m ² 172/5 667 m ² 666/1 311 m ² 666/3 368 m ²

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
Bei der Errichtung des/der Gebäude wurden die
Flurstücksgrenzen überbaut.

Grundstücksgröße: insgesamt: 2.919 m²

Finanzamt: Pößneck

Grundsteuerwert: 59.200,00 € zum 01.01.2022

Gebäudeversicherungswert: dem Unterzeichner nicht bekannt,

Nach Auskunft der im Objekt tätigen WEG-Verwaltung
ist das Gebäude bei der Helvetia Schweizerische Ver-
sicherungsgesellschaft AG versichert.

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundbücher:

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches von Ebersdorf, Blatt 439 (Abdruck vom 06.10.2025) sind folgende Eintragungen aufgeführt:

lfd. Nr. 1 - Auflassungsvormerkung für L.K.; eingetragen am 02.10.2002
lfd. Nr. 2 - Zwangsverwaltungsvermerk; eingetragen am 05.10.2006
lfd. Nr. 3 - gelöscht
lfd. Nr. 4 - gelöscht
lfd. Nr. 5 - gelöscht
lfd. Nr. 6 - gelöscht
lfd. Nr. 7 - Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 08.08.2025

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

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis beim Landratsamt Saale-Orla-Kreis
(s. Anlage)

Flurbereinigung:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung in Gera, derzeit in kein Verfahren einbezogen.

Sonstige:

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

Nach Auskunft der im Objekt tätigen WEG-Verwaltung bestehen am Objekt, bis auf einige Sondernutzungsrechte an Stellplätzen, keine weiteren vertraglichen oder verliehenen Nutzungsrechte.

1.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

nicht vorhanden, nach Auskunft des bestellten Zwangsverwalters

1.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

Erwerbsjahr/Baujahr: um 1980 Neuerrichtung der Gebäude,
1997/1998 Teilsanierung und Bildung von Wohn-
und Teileigentum

Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten: mangels Mitwirkung des Eigen-
tümers 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: 26.11.2025, von 16:00 – 16:30 Uhr

Teilnehmer: - Mieter der Wohnung (WE-Nr. 6)
- Herr Peter F. Hahn (Sachverständigenbüro HAHN)

Der Besichtigungstermin wurde nach Absprache mit der im Objekt tätigen WEG- und Zwangsverwaltung direkt mit den Mietern der WE-6 abgestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag 26.11.2025

Qualitätsstichtag 26.11.2025

1.8 Zwangsverwalter: Dieter Höhnl Zwangsverwaltung GmbH
Friedensstr. 10
99423 Weimar

1.9 Rothertrag/Nettokaltemiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

nach Auskunft des Zwangsverwalters

175,00 €/Monat - Nettokaltemiete
40,00 €/Monat – Betriebskostenvorauszahlung
215,00 €/Monat bzw. 2.580,00 € p.a.

2.0 Hausverwaltung

- Hausverwalter nach § 26 WEG

ap concept GmbH
Donathstr. 25
08451 Crimmitschau

2. Wertermittlung

Vorbemerkung:

Für die um 1980 errichteten Wohnblocks wurde gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1997 Sondereigentum nach § 3 Abs. 2 WEG gebildet. Dabei wurde das Gesamtgrundstück in 36 Miteigentumsanteile für Wohnraum und 6 Miteigentumsanteile für nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Dachgeschoss geteilt.

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grund- und Bodenbeschreibung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

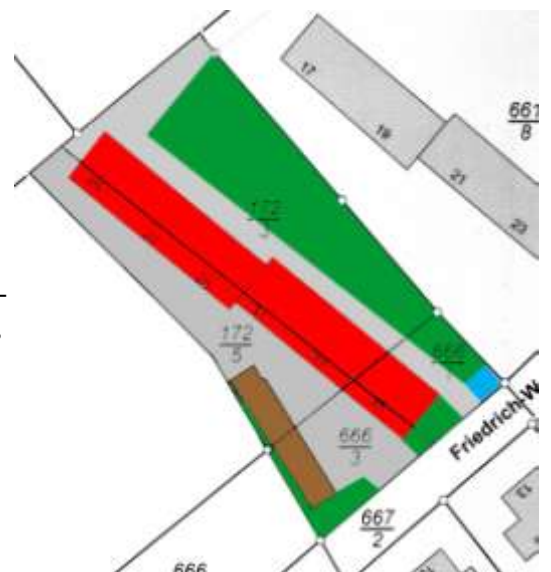
ortsüblich erschlossenes, baureifes Land

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnblocks Nr. 25 - 29 und Nr. 31 - 35 wurden, seitlich versetzt, ohne Beachtung der Grundstücksgrenzen über vier Flurstücke errichtet. Ca. 25 % der gesamten Grundstücksfläche von 2.919 m² sind mit den Wohnblocks überbaut (rot hinterlegt).

Die nicht überbaute Fläche ist tlw. als Zuwegung mit Splitt lose befestigt (grau hinterlegt) und tlw. als Grünfläche/Wäscheplatz (grün hinterlegt) angelegt.

An der westlichen Grenze der Flurstücke 172/5 und 666/3 wurden neun Fertigteilgaragen in Reihenbebauung errichtet (braun hinterlegt).



Auf dem Flurstück 666/1 befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Sammelkläranlage für die Wohnblocks (blau hinterlegt).

Das Gesamtgrundstück ist nicht eingefriedet. Das zu bewertende Wohneigentum (WE-Nr. 6) ist über den Hauseingang-Nr. 31 erreichbar.

Tatsächliche Nutzung:	Wohnblock mit 2 x 18 Eigentums-Wohnungen sowie Teileigentum
Zulässige Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Darstellung im Flächennutzungsplan:	nicht vorhanden
Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan:	nicht vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Besonderes Städtebaurecht:	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Saalburg-Ebersdorf (ISEK) vom 25.03.2025

Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen

(s. Nr. 1.2)

Erschließungszustand

Art der Straße:	innerörtliche Erschließungsstraße mit überwiegend Anliegerverkehr, Sackstraße, Fahrbahn mit Bitumenbelag, einseitig Gehweg mit Bitumenbelag und Betonbord, einseitig Straßenbeleuchtung, Verkehrsflächen durch wiederholte Aufgrabungen geschädigt
Versorgungsleitungen:	Trinkwasseranschluss, Elektroenergie 380 V (Erdkabel), Erdgas, Telefon
Entsorgung:	Sammelkläranlage mit Anschluss an örtliches Misch-Kanalsystem
Beitrags- und Abgabepflichten:	bestehen nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung in Ebersdorf derzeit nicht

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche:	relativ ebene, von der Friedrich-Wolf-Straße leicht ansteigende Lage, das Grundstück ist befahrbar
Aufwuchs:	Rasenflächen, vereinzelt Baum- und Buschwerk
Baugrund:	soweit augenscheinlich erkennbar, normal gewachsener und während der Bauzeit terrasserter Baugrund
Zuschnitt:	unregelmäßige Grundstücksform gebildet aus vier Einzelflurstücken
Bodenverunreinigungen, Immissionen:	nicht offensichtlich und nach Auskunft der Stadtverwaltung in Ebersdorf nicht bekannt

Anmerkung:

Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenkontamination, Altablagerungen sind augenscheinlich nicht feststellbar. Diesbezüglich wird das Grundstück als fiktiv lastenfrei bewertet.

Lage

Baugebiet:	Innenbereich nach § 34 BauGB, Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Übergang zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Ortslage:	südliche Ortsrandlage, an den Außenbereich nach § 35 BauGB grenzend
topographische Lage:	ca. 520 m über NN
Tourismus:	im „Naturpark Thüringer Schiefergebirge – Obere Saale“ und in der Nähe der „Bleilochtalsperre“ gelegen
Verkehrslage:	gute Verkehrslage, über L 1095 und B 90 Anschluss zur Autobahn A 9/Anschlussstelle Bad Lobenstein bzw. ab Bad Lobenstein an das Netz der DB AG
Wohn-/Geschäftslage:	als Wohnlage geeignet, als Geschäftslage eher weniger geeignet
Beeinträchtigungen, Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:	der Lage im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend Soweit augenscheinlich erkennbar, dürften von der umgebenden Bebauung (überwiegend Wohngebäude und Gebäude der Diakonie Sozialdienst Thüringen gGmbH) kaum Beeinträchtigungen ausgehen.

2.1.2 Baubeschreibung – Gebäudeteil/links (Hauseingang 31, 33 und 35)

Vorbemerkung:

Die Baubeschreibung stützt sich auf Auskünfte der Stadt Saalburg-Ebersdorf zum Beschlagnahmeobjekt, die Einsicht der amtlichen Bauakte beim Landratsamt in Schleiz, die durchgeführte Ortsbesichtigung, sowie Auskünfte des Zwangs- und WEG-Verwalters und der Mieter zum Objekt.

Bauteilöffnende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz wurden nicht durchgeführt.

Bezeichnung/Art:

Zwei, seitlich versetzt, aneinander gebaute, mehrgeschossige Wohnblocks mit je 18 Eigentumswohnungen und Teileigentum im Dachgeschoss; um 1980 im staatlichen Wohnungsbau der DDR in massiver Montagebauweise errichtet.

Die Gebäude besitzen jeweils drei Eingänge und sind vollständig unterkellert; in jedem Aufgang befinden sich im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss je zwei Wohnungen.

Im Zeitraum 1997/1998 wurde das Gebäude durch einen Bauträger tlw. saniert. Dabei erhielten die Wohnungen neue Fenster und neue Bäder. Die Haustechnik wurde tlw. erneuert und für jede Wohnung wurde eine Gas-therme zur Beheizung der Räume und Warmwasserbereitung eingebaut.

Gleichzeitig wurde das vorher als Wäscheboden dienende Dachgeschoss zu Wohnräumen ausgebaut. Hierzu wurden Wohndachfenster in die Dachflächen eingebaut und auf der südwestlichen Dachseite drei Schleppgauben errichtet.

Zur Nutzungsfreigabe der Wohnräume im Dachgeschoss ist nach der Thüringer Landesbauordnung noch die Schaffung eines zweiten Rettungsweges über Dach erforderlich; eine genehmigte Planung hierzu lag vor, wurde aber bisher nicht baulich umgesetzt.

(Grundrissgestaltung und Raumaufteilung s. Anlage)

Zweckbestimmung:

Wohngebäude zur Eigennutzung bzw. Vermietung

Brutto-Grundfläche (BGF) nach amtl. Bauakte:

Wohnblock-Nr. 31 - 35: ca. 1.862 m² BGF

Wohnfläche: ca. 282 m² WF/ Geschoss

bei 3 Vollgeschossen ca. 846 m² WF
(Erd-, 1. u. 2. Obergeschoss)

Baujahr:	um 1980 nach amtl. Bauakte Damit ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein Gebäudealter von ca. 45 Jahren.
Gesamtnutzungsdauer: (GND)	80 Jahre (nach <i>ImmoWertV, Anl. 1</i>)
Modernisierungen/ Sanierungen:	Nach Auskunft der im Objekt tätigen WEG-Verwaltung und, soweit augenscheinlich erkennbar, wurden am Gebäude folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Einbau isolierverglaster Kunststoffrahmenfenster - Erneuerung der Bäder / Sanitäreinrichtungen - Einbau von Warmwasserzentralheizungen mit Gasthermen je Wohnung - Erneuerung der Dacheindeckung und Regenentwässerung - Verkleidung der Giebelfläche mit Profilblech
Restnutzungsdauer: [*] (RND)	40 Jahre (geschätzt, in Verbindung mit dem rechten Gebäudeteil / Hauseingang 25, 27 und 29)

^{*)} Bei nachträglich erfolgten Modernisierungen an Gebäuden berechnet sich die modifizierte Restnutzungsdauer nach *ImmoWertV, Anl. 2*.

Im vorliegenden Fall soll aufgrund der bereits durchgeführten Maßnahmen von kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen werden (s. u.).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ist- Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	7

Nach der Formel

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

und für

$$a = 0,5575$$

$$b = 1,2193$$

$$c = 1,0283$$

berechnet sich die Restnutzungsdauer zu $RND = 41,5$ Jahre bzw. ~ 40 Jahre.

2.1.3 Baubeschreibung – Wohneigentum (WE-Nr. 6) im Erdgeschoss/rechts

Das Wohneigentum-Nr. 6 liegt im Hauseingang Nr. 31 im Erdgeschoss/rechts. Nach amtlicher Bauakte bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung hat es eine Größe von rd. 46,82 m².

Bei dem zu bewertenden Wohneigentum handelt es sich um eine abgeschlossenen 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Flur, Wohnraum, Schlafräum, Küche und Bad/WC.

Den Räumen zugeordnet ist weiterhin ein Abstellraum im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 7,5 m². (Die genaue Lage des Abstellraumes ist aus der Anlage ersichtlich.)

Die geplante Wohnfläche beträgt nach amtlichen Bauzeichnungen:

- Wohnen	15,23 m ²
- Schlafen	15,23 m ²
- Küche	6,79 m ²
- Bad/WC	4,77 m ²
- Flur	4,32 m ²
	<u>46,34 m²</u> => rd. 46,5 m ² *

*)Anmerkung:

In der aml. Bauakte bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bei der Berechnung der Miteigentumsanteile das Wohneigentum-Nr. 6 mit einer Fläche von 46,82 m² aufgeführt (s. Anlage). Aus den Bauzeichnungen lässt sich eine Wohnfläche von 46,34 m² errechnen. In der weiteren Berechnung soll von einem mittleren Wert von rd. 46,5 m² ausgegangen werden.

Der Wohn- und Schlafbereich liegt auf der südwestlichen Gebäudeseite; Küche und Bad/WC liegen nach Nordosten. Der Flur liegt als fensterloser Raum innen. Die Besonnung der Räume ist damit, je nach Tages- und Jahreszeit gegeben.

Die Ausstattung der Räume stellt sich im Ortstermin wie folgt dar:

Fußböden	- Flur	Textilbelag (durch Mieter erneuert)
	- Wohnen	Textilbelag
	- Schlafen	Textilbelag (durch Mieter erneuert)
	- Küche	Kunststoffbelag
	- Bad/WC	Fliesen



Wände/Decken	- Bad/WC - Küche - alle übrigen Räume und Decken	glatt geputzt, mit Tapete/Anstrich Wandfliesen, raumhoch Fliesenspiegel an Objektwand, Tapete
Sanitäre Anlagen	- Bad/WC	Waschtisch, WC, Wanne tlw. Vorwandinstallation
Heizung:	- eigene Warmwasserheizung mit Gastherme und Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen	
Warmwasser:	- zentral über eigene Gastherme	
Trink- und Abwasserinstallation:	- in Küche, Bad/WC Entnahmestellen	
Elektrik:	- durchschnittliche Ausstattung	
Fenster:	- Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (im Wohnraum mit Außenjalousie) mit überwiegend zu erneuernden Dichtungsprofilen	
Fensterbänke:	- innen: - außen:	Werkstoff Holzspanwerkstoff bzw. Betongewände
Türen:	- einfache glatte Futtertüren mit Anstrich	

Anmerkung:

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen konnte im OT nicht überprüft werden; nach Auskunft der Mieter bestehen aber keine wesentlichen Mängel an diesen Anlagen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Wohnung-Nr. 6 ist nach Auskunft des bestellten Zwangsverwalters seit dem 01.02.2016 an den jetzigen Mieter vermietet und hat trotz vereinbarter Schönheitsreparaturen auch Gebrauchsspuren.

Als Mangel wird durch die Mieter angegeben, dass die Fenster, insbesondere die nach Südwesten gerichteten Fenster in Wohn- und Schlafraum, nicht winddicht sind. In der Folge wurden die Fenster tlw. mit einfachem Klebeband und Schaumgummistreifen provisorisch abgedichtet.

Das Gemeinschaftseigentum (Treppenhäuser, Fassade, etc.) weist tlw. erheblichen Unterhaltsstau auf.

Gebäude und Wohnung sind nicht barrierefrei.

Energieeffizienzklasse: Nach Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung liegt zum gesamten Objekt ein Energieausweis aus dem Jahr 2018 vor; der festgestellte Energiestandard entspricht der Einstufung in Klasse D.

Außenanlagen

Entwässerung: Kläranlage mit Direktanschluss an Ortskanal

Versorgungseinrichtungen: keine

Bodenbefestigungen: Zugang/Zufahrt/Stellflächen mit Splitt lose befestigt

Einfriedungen: Holzzaun um Kläranlage

besondere Betriebseinrichtungen - nicht vorhanden bzw. feststellbar

besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- nicht vorhanden bzw. feststellbar

sonstige Anlagen - nicht vorhanden bzw. feststellbar

werterhöhende Investitionen Dritter

- nicht vorhanden, nach Auskunft des Zwangs- und WEG-Verwalters

2.2 Ermittlung des Bodenwertes nach § 40 ff. ImmoWertV

Grundlagen

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

(statistisch hinterlegte Werte in ausreichender Zahl liegen nicht vor)

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzlandkreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

in der Gemeinde	Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung	Ebersdorf
Bodenrichtwertnummer	274019
zum Stichtag	01.01.2024
einheitlich	36,00 €/m ²

Die genaue Auszeichnung in der Bodenrichtwertkarte zur betreffenden Lagezone lautet (s. Anlage):

36,- €/m ² ebf
MI - o - II

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Grundstücksqualität	= baureifes Land (frei nach <i>BauGB</i>)
Baufläche/Baugebiet	= gemischte Bauflächen
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	= 2

Berücksichtigung von Abweichungen

Die vorhandene Bebauung weicht mit 3 Vollgeschossen von den Vorgaben des Bodenrichtwertes ab.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Geschossigkeit veröffentlicht.
Hilfsweise soll deshalb mittels des Maßes der baulichen Nutzung nach *BauNVO* eine Vergleichbarkeit hergestellt werden.

Nach § 17 *BauNVO* ist für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.

Die vorhandene Geschossfläche errechnet sich zu:

$$GF_{\text{vorh.}} = 36,5 \text{ m} \times 10,25 \text{ m} \times 3 \text{ (Geschosse)} \times 2 \text{ (Blocks)} \Rightarrow \text{rd. } 2.245 \text{ m}^2$$

Damit errechnet sich die vorhanden GFZ zu:

$$GFZ_{\text{vorh.}} = 2.245 \text{ m}^2 \text{ GF} / 2.919 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 0,77$$

Das Gesamtgrundstück mit seinen baulichen Anlagen liegt knapp unter der nach *BauNVO* zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten.

Eine weitere Erhöhung der historisch gewachsenen GFZ, bzw. der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten und städtebaulich nicht vorgesehen (ISEK).

Bei der Bewertung des Bodens soll deshalb der aktuell veröffentlichte Bodenrichtwert zum Ansatz kommen.

Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

keine, soweit durch den Sachverständigen erkennbar

Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

Die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte haben seit der Veröffentlichung im Jahr 2016 mit 19,- €/m² bei konstanten Nutzungsvorgaben eine stete Erhöhung erfahren. Von einer rein spekulativen weiteren Erhöhung in 2025 soll, auch aufgrund der stagnierenden Kauffälle, abgesehen werden.

Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Grundstücksgröße	2.919 m ²
zu erwartender Erschließungsbeitrag	-
Aufwuchs (Zu- bzw. Abschläge)	-
	<hr/>
2.919 m ² x 36,00 €/m ²	= 105.084,00 €

2.2.1 Bodenwertanteil von Wohneigentum-Nr. 6

bezogen auf den Miteigentumsanteil

$$105.084,00 \text{ €} \times 23,00/1.000 = \mathbf{2.416,93 \text{ €}}$$

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für das Sondereigentum

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 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 oder die Eigennutzung ohne Ertragserzielung im Vordergrund steht.

In der Regel dient Wohneigentum als Anlagegut und damit der Erzielung von Erträgen und wird auch, soweit keine vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, auf Grundlage der erzielbaren Erträge am Markt gehandelt.

2.3 Vergleichswerte nach § 24 ff. ImmoWertV

a) Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses liegen für vergleichbare Nutzungen in dieser Region keine aktuellen Vergleichswerte vor. Nach gleicher Auskunft hat seit dem Jahr 2020 kein Verkauf von Wohneigentum in der Stadt Saalburg-Ebersdorf stattgefunden.

Regional vergleichbar wären Kaufpreise für Wohneigentum in den Städten Gefell und Hirschberg; allerdings streuen diese stark zwischen 350,- €/m² und 620,- €/m².

b) aktueller Immobilienmarktbericht für den Saale-Orla-Kreis (Stand 15.05.2025)

Im aktuellen Bericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen sind für das letzte ausgewertete Jahr 2024 für den Saale-Orla-Kreis im Teilmarkt < Weiterverkauf von Wohneigentum / Baujahresgruppe 1950 - 1990 > insgesamt 23 Kauffälle ausgewertet worden. Dabei wurde bei einer Ø Wohnfläche von 61 m² (Median 59 m²) ein Ø Kaufpreis von 572,- €/m² (Median 565,- €/m²) erzielt.

Allerdings besteht nach wie vor eine erhebliche Streuung bzw. Kaufpreisspanne; so liegen die veröffentlichten Kaufpreise zwischen 284,- €/m² und 1.120 €/m².

Im vorliegenden Fall halte ich aufgrund des Baujahres von 1980, der Lage der Wohnung im Erdgeschoss, der Wohnungsgröße von rd. 46,5 m² und der Ausstattung einen Wohnflächenpreis im niedrigen bis mittleren Niveau für angemessen.

2.4 Ertragswert nach § 27 ff. ImmoWertV

Ausgangsdaten:

Wertermittlungsstichtag 26.11.2025

Liegenschaftszinssatz 6,0 v.H. *)

Die nach diesem Mietspiegel angepasste Vergleichsmiete für die Wohnung WE-6 beträgt damit

$$5,53 \text{ €/m}^2 - 0,70 \text{ €/m}^2 = 4,83 \text{ €/m}^2$$

* vermietbare Wohnfläche (s. Nr. 2.1.3) rd. 46,5 m²

* Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

$$4,83 \text{ €/m}^2 \times 46,5 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 2.695,14 \text{ €}$$

* Bewirtschaftungskosten (nach *EW-RL, Anl. 1*):

- Verwaltungskosten = 359,00 €
 (359,- €/WE)

- Instandhaltungsaufwendungen = 651,00 €
 (14,- €/m² Wfl. x 46,5 m² Wfl.)

- Mietausfallwagnis (2 v.H. d. NKM) = 53,90 €
 (2.695,14 € x 2 v.H.)

jährlich insgesamt - 1.063,90 €*

*) Die Bewirtschaftungskosten liegen mit

$$1.063,90 \text{ €} / 2.695,14 \text{ €} \Rightarrow 39 \%$$

in einem erhöhten Verhältnis zum Jahresrohertrag.

* jährlicher Reinertrag 1.631,24 €

* Reinertrag des Bodenanteils
 (Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)

$$6,0 \% \times 2.416,93 \text{ €} - \underline{145,02 \text{ €}}$$

* Ertrag der baulichen Anlagen 1.486,22 €

* Vervielfältiger einschl. Abschreibung x 15,05
 bei 40 Jahren Restnutzungsdauer (RND)
 und 6,0 % Liegenschaftszinssatz (LZ)

* vorläufiger Ertragswert 22.367,61 €

* Bodenwertanteil (105.084,00 € x 23,00/1.000) + 2.416,93 €

**Ertragswert von Sondereigentum WE-Nr. 6 ohne
 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale 24.784,54 €**

2.5 Sachwert nach § 35 ff. ImmoWertV

Der Verkehrs- bzw. Marktwert von Sonder- bzw. Wohneigentum wird in der Regel durch Ableitung aus Vergleichswerten unter Heranziehung der aus dem Wohneigentum marktüblich erzielbaren Erträge abgeleitet.

Aus diesem Grund soll an dieser Stelle auf die Herleitung eines Sachwertes verzichtet werden.

2.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale nach § 8 ImmoWertV

Vorbemerkung:

Baumängel, Bauschäden oder sonstige Mängel werden im Gutachten nur berücksichtigt, soweit sie im Ortstermin offensichtlich waren; Bauteilöffnungen oder detaillierte Messungen wurden nicht durchgeführt. Gebäude- und Flächenmaße sowie Angaben zur Energieeffizienz wurden aus amtlichen Akten bzw. bereitgestellten Unterlagen übernommen. Auskünfte der Mieter wurden berücksichtigt. Der genaue Umfang evtl. notwendiger Aufwendungen kann nur im Rahmen eines gesonderten Bauschadensgutachtens festgestellt werden.

2.6.1 Instandsetzungen

Nach Auskunft der Mieter sind die Dichtungsprofile in den Fenstern zu erneuern.

- geschätzter Aufwand 340,00 €
(4 Fenster x 85,- €/Fenster)

2.6.2 Underrent

- Miete lt. Mietvertrag => 3,76 €/m² bzw. 2.100,00 € p.a.
(175,- € / 46,5 m²)

- ortsübliche Vergleichsmiete => 4,83 €/m² bzw. 2.695,14 € p.a.
(s. Nr. 2.4)

Underrent 595,14 € p.a.

Bei einem Kapitalzinssatz von 4 % und einer angenommenen Underrent-Dauer von noch 5 Jahren ergibt sich ein Verlust von

595,14 € x 4,45 = 2.648,37 €

Summe besondere objektspezifische Merkmale 2.988,37 €
(340,00 € + 2.648,37 €)

Damit reduziert sich der unter Nr. 2.4. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale berechnete Ertragswert zu

Ertragswert ohne bes. objektspezifische Merkmale	24.784,54 €
abzgl. noch aufzuwendender Kosten (s. Nr. 2.6)	- <u>2.988,37 €</u>
objektspezifischer Ertragswert für WE-Nr. 6	21.796,17 €
	rd. 21.800,- €

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

Vergleichswert (Nr. 2.3)	nicht ermittelt
Ertragswert (Nr. 2.4 + 2.6)	rd. 21.800,- €
Sachwert (Nr. 2.5)	nicht ermittelt

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche des Sondereigentums (WE-Nr. 6) mit rd. 46,5 m² lässt sich aus dem ermittelten Ertragswert ein Kaufpreis von

468,82 €/m² => rd. 469,- €/m² Wohnfläche ableiten.

Dieser Kaufpreis liegt, dem augenscheinlich erkennbaren Zustand des Gebäudes und des Sondereigentums (WE-Nr. 6) entsprechend, unterhalb des im aktuellen Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Ø Kaufpreises von 565,- €/m² für Weiterverkäufe von Wohneigentum in diesem Teilmarkt (s. Nr. 2.3); hier auch der aktuellen Miethöhe geschuldet.

Sondereigentum mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte wird am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Mangels ausreichend vorliegender statistisch gesicherter Vergleichswerte sollen die nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Werte hilfsweise aus dem marktüblich erzielbaren Ertrag abgeleitet werden.

Der nach § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Wert für das Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss/rechts samt Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, wird unter Abwägung aller bekannten wertbeeinflussenden Umstände und unter Berücksichtigung marktüblich erzielbarer Erträge auf

21.800,- €
(i.W. Einundzwanzigtausendachthundert EURO)

geschätzt.

Die Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses stellt sich in tabellarischer Form zum **Wertermittlungstichtag 26.11.2025** wie folgt dar:


Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch)	439
Gemarkung	Ebersdorf
Flur	007 (lt. Grundbuch)
Flurstück-Nr.	172/3, 172/5, 666/1 und 666/3
Grundstücksgröße	2.919 m ²
Miteigentumsanteil	23,00 / 1.000
Bezeichnung im ATP	Nr. 6
Lage im Gebäude	Erdgeschoss/rechts
Wohnfläche	rd. 46,5 m ²
Nutzung	vermietet
ermittelter m ² - Preis	rd. 469,- €/m ²
Wert nach § 74 a Abs. 5 ZVG	rd. 21.800,- €

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.

Das Wertermittlungsobjekt und Teile des Gemeinschaftseigentums wurden von mir, soweit zugänglich, besichtigt. Auskünfte des am Objekt bestellten Zwangsverwalters, der Mieter der Wohnung-Nr. 6 und des Hausmeisters wurden berücksichtigt.

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

Rosenbach/Vogtl. 03.12.2025

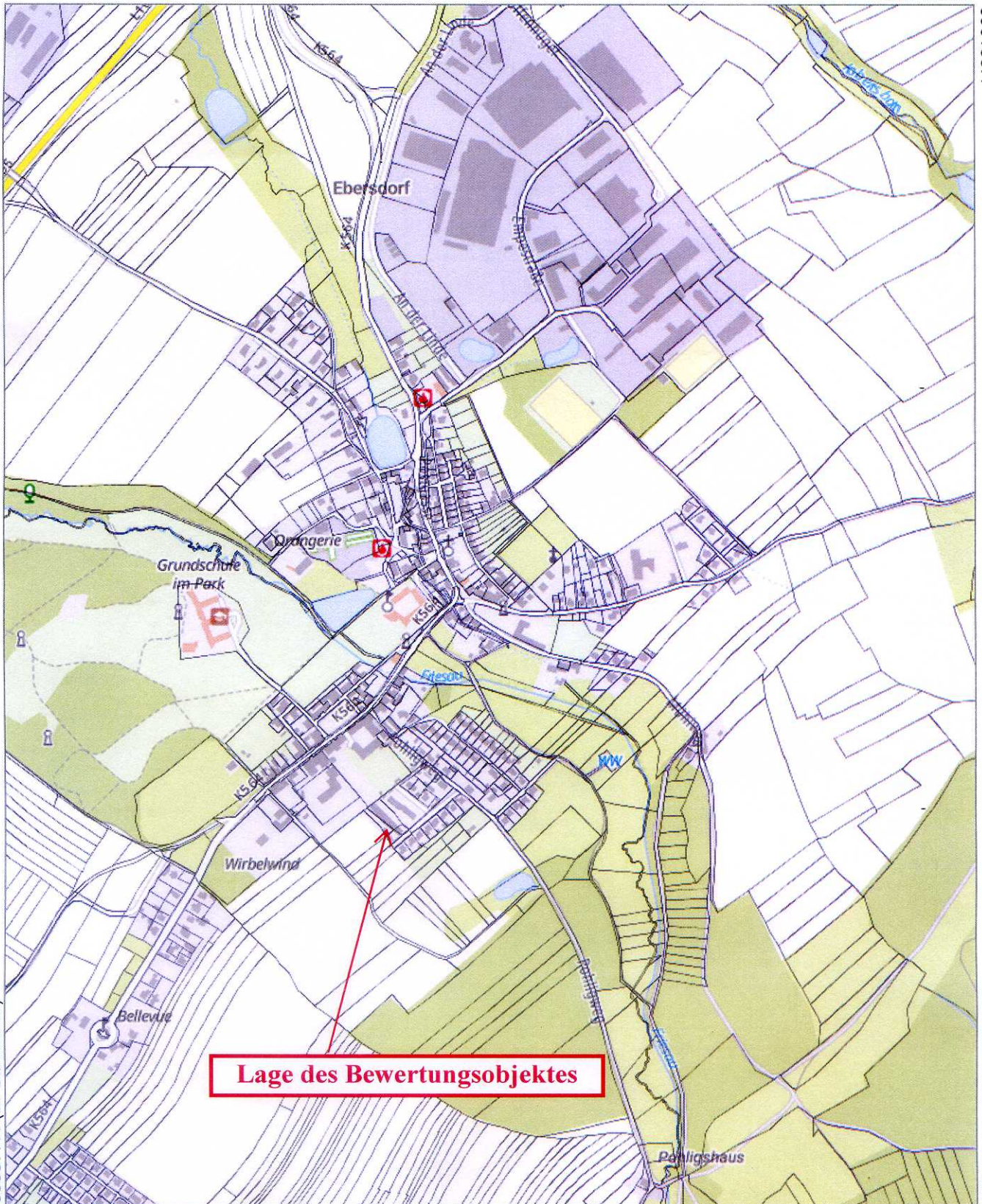

Peter F. Hahn
Dipl.-Ing., Beratender Ing.

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.

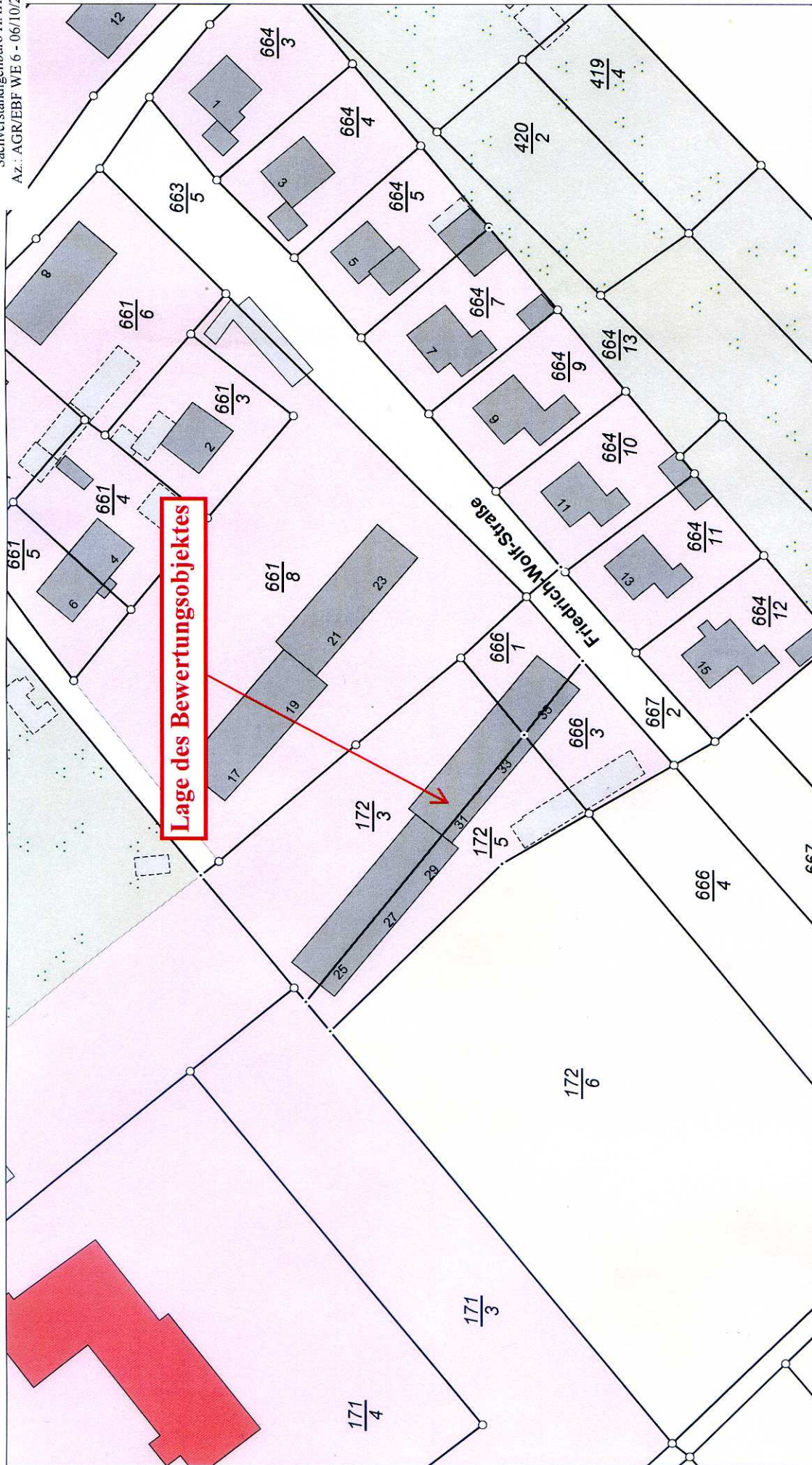
3. Anlagen

- Übersichtsplan (M 1 : 300.000)
- Auszug aus GEOPROXY (M 1 : 10.000)
- Auszug aus GEOPROXY/Luftbild (M 1 : 2.500)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (M 1 : 1.000)
- Auszug aus der Bodenrichtwertinformation Nr. 274019 (M 1 : 5.000)
- Baulastauskunft des LRA Saale-Orla-Kreis
- Auszüge aus amtlicher Grund- und Bauakte
- Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis

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



5594749.6 (EPSG:25832)



Lage des Bewertungsobjektes

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt



Gemeinde: Saalburg-Ebersdorf
Kreis: Saale-Orla-Kreis

Flurstück: 666/1
Gemarkung: Ebersdorf

5595403
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000
Erstellt am 14.10.2025



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). Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

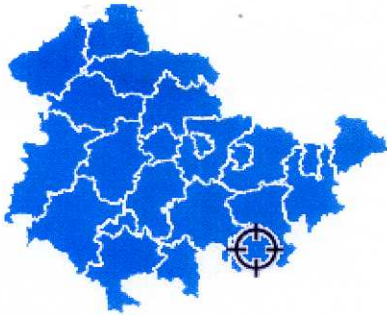


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

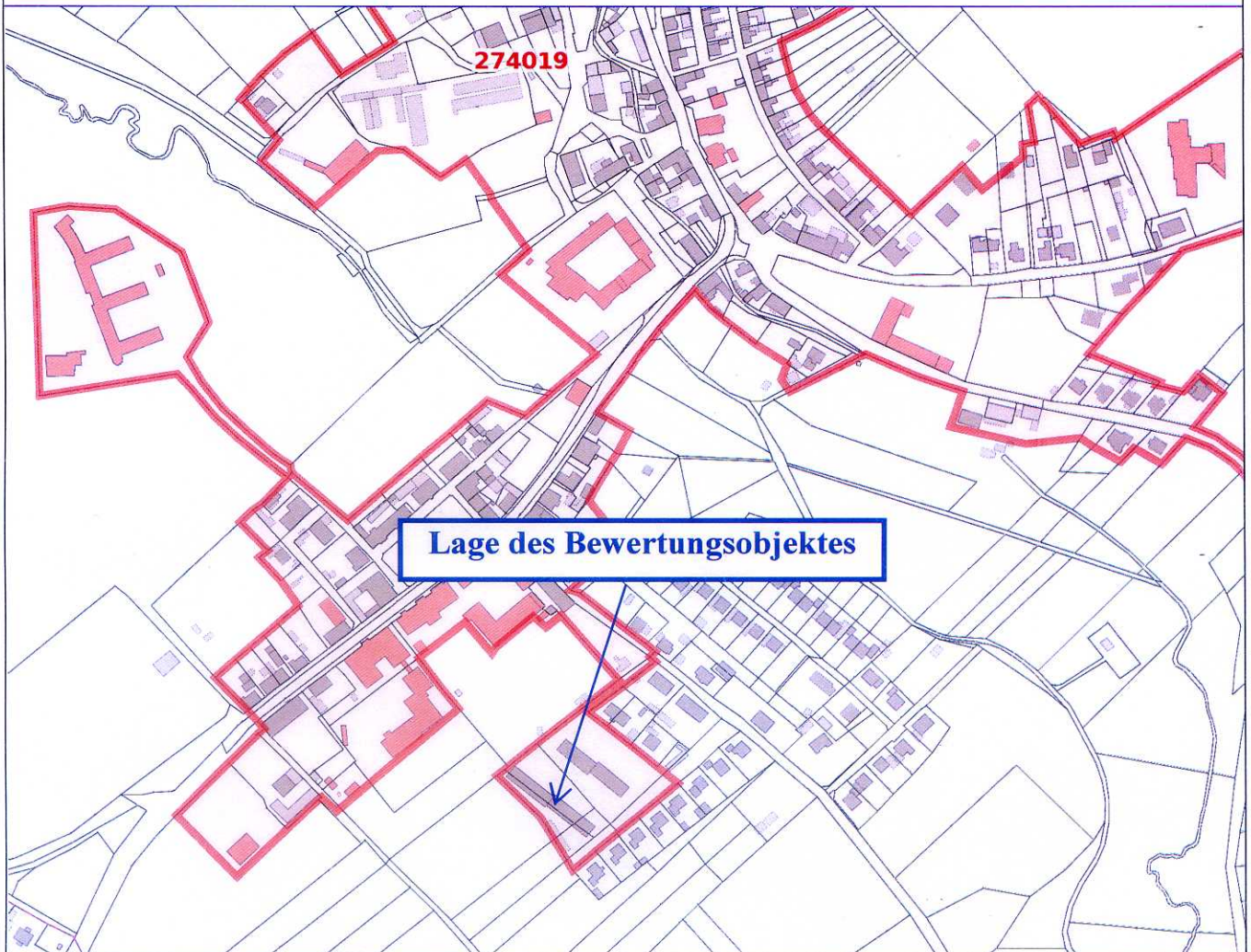
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck
Telefon: 0361 57 4167-100, E-Mail: gutachter.poesneck@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Saalburg-Ebersdorf
Gemarkung	Ebersdorf
Bodenrichtwertnummer	274019
Bodenrichtwert [Euro/m²]	36
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	II

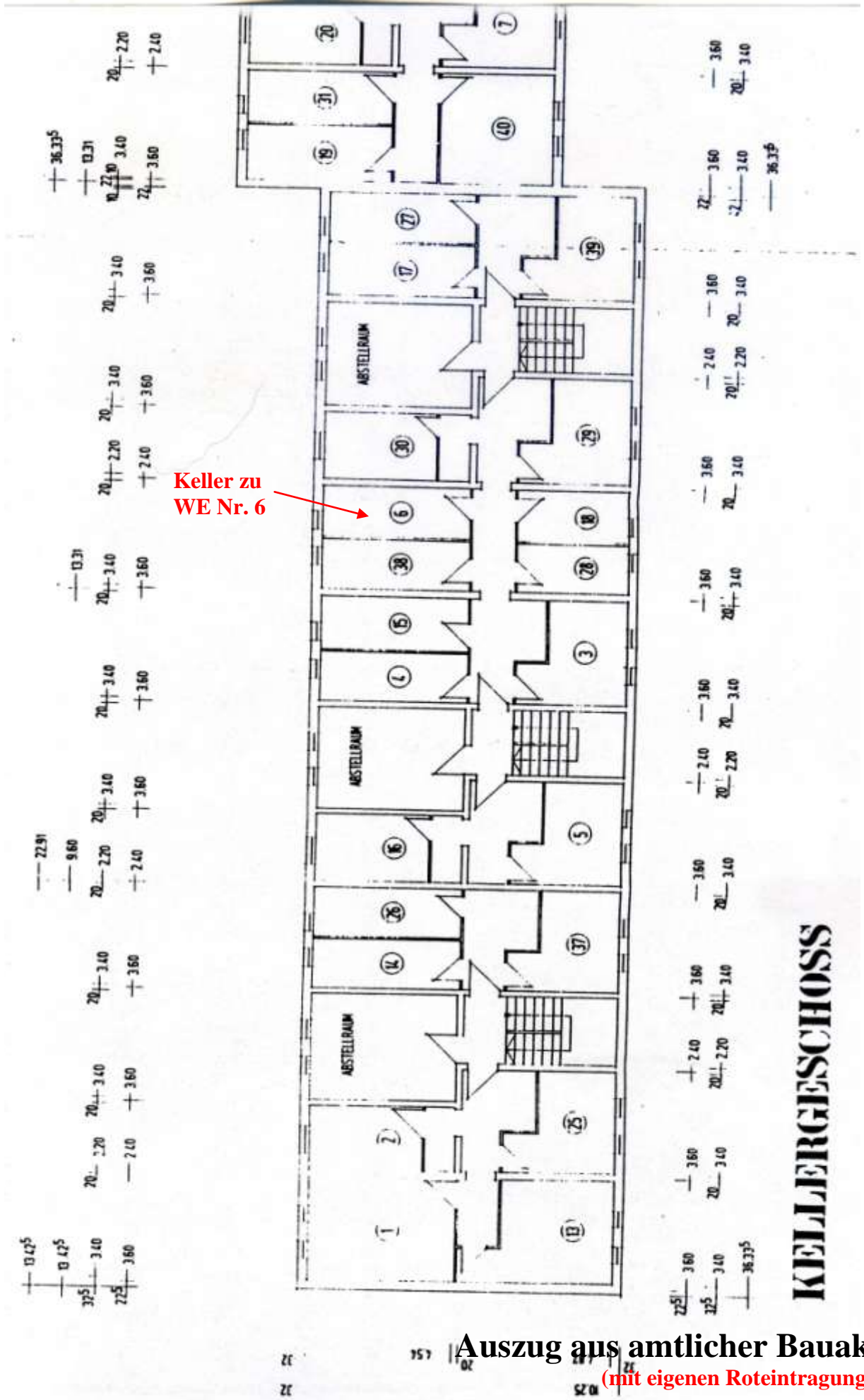


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 5000

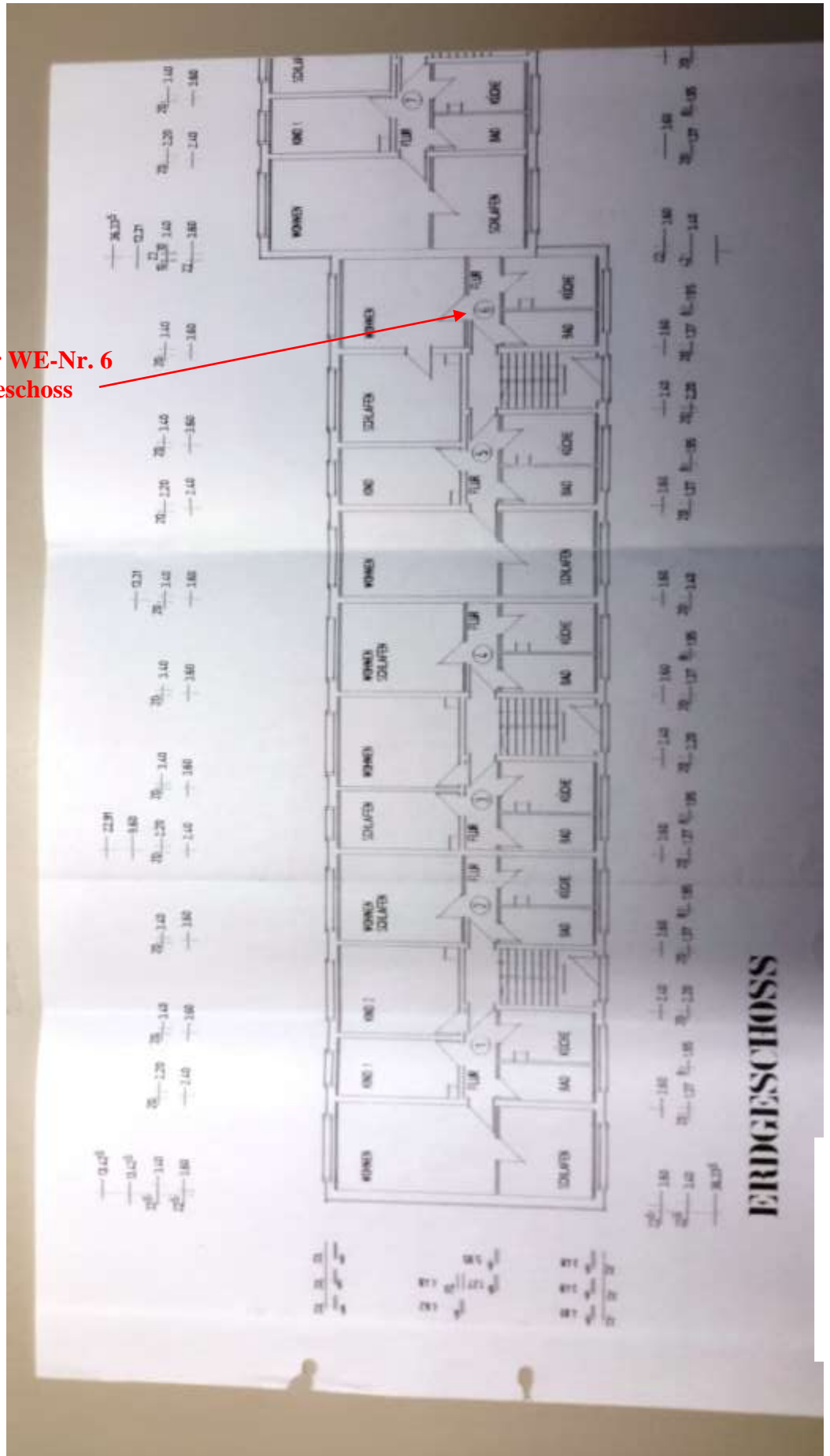
erstellt am:
14.10.2025



Keller zu
WE Nr. 6

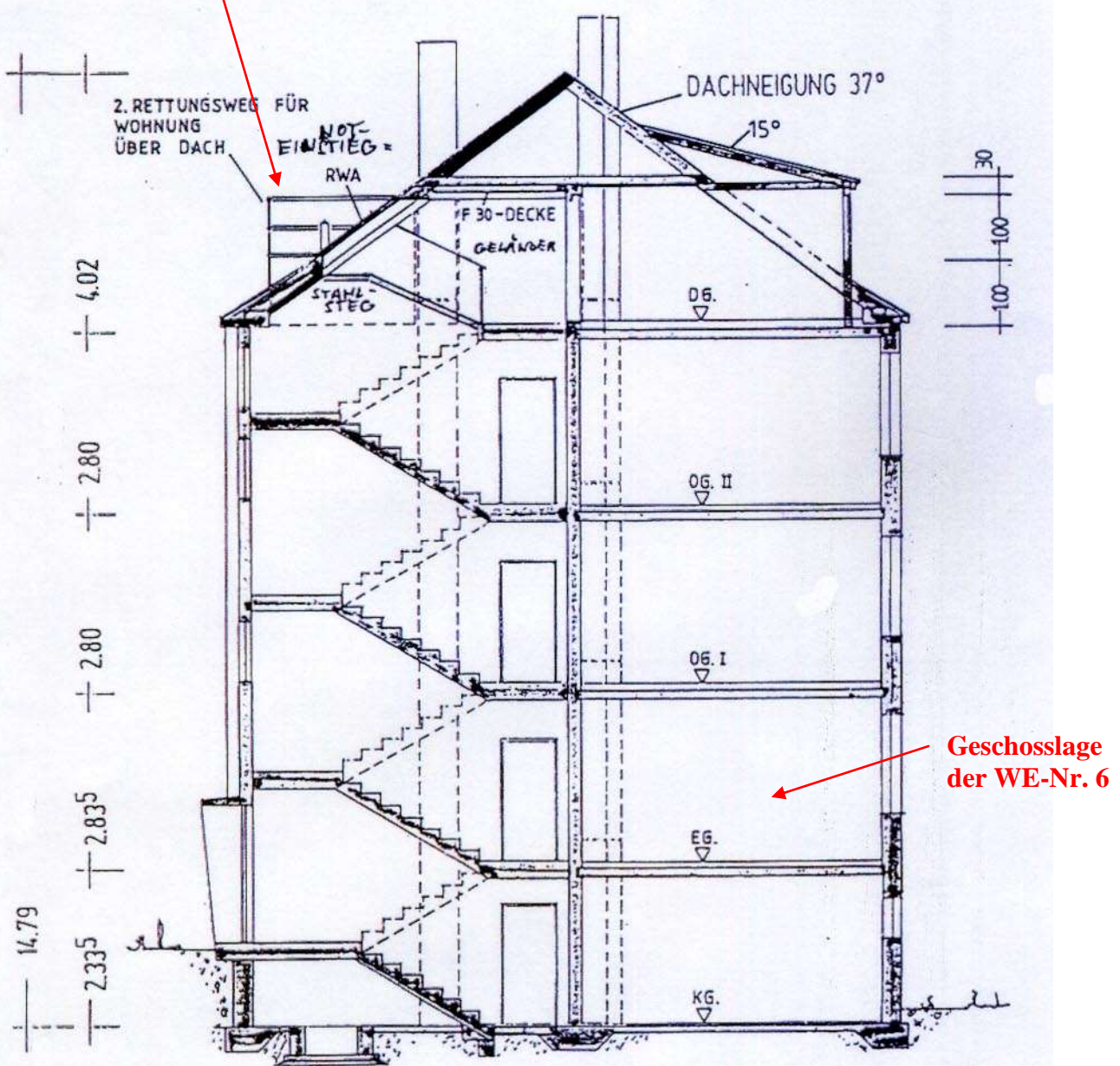
KELLERGESSCHOSS

Lage der WE-Nr. 6
im Erdgeschoss



Fotokopie aus amtlicher Grundakte
(mit eigenen Roteintragungen)

Der 2. Rettungsweg über Dach und die RWA's wurden noch nicht hergestellt!



Schnitt Gebäude
WE 37, 38, 39, 40, 41 und 42
2. Rettungsweg ü. Dach
Fr.- Wolf – Strasse 25 - 35
07368 Ebersdorf / Thür.

Auszug aus amtlicher Bauakte / Stand 2003
(mit eigenen Roteintragungen)
Gebäudeschnitt

ALBRECHT HOLL DIPL.ING. FH ARCHITEKT

Anlage "Teilung"

36 WOHNHEINHEITEN

FRIEDRICH WOLF STR.
07368 EBERSDORF

BÜRO 95100 SELB I BAY. SCHMIEDBERGL 2
TEL 09287/2419 FAX 2508

BÜRO 95615 MARKTREDWITZ MOLTKESTR 27
TEL 09231/2573 FAX 5878

I. Zusammenstellung der Wohnungen

			Haus-Nr.		Miteigentumsanteile
Wohnung	1	(EG li)	35	73,03 qm	36,00/1000
Wohnung	2	(EG re)	35	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	3	(EG li)	33	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	4	(EG re)	33	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	5	(EG li)	31	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	6	(EG re)	31	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	7	(EG li)	29	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	8	(EG re)	29	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	9	(EG li)	27	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	10	(EG re)	27	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	11	(EG li)	25	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	12	(EG re)	25	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	13	(1.OG li)	35	73,03 qm	36,00/1000
Wohnung	14	(1.OG re)	35	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	15	(1.OG li)	33	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	16	(1.OG re)	33	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	17	(1.OG li)	31	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	18	(1.OG re)	31	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	19	(1.OG li)	29	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	20	(1.OG re)	29	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	21	(1.OG li)	27	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	22	(1.OG re)	27	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	23	(1.OG li)	25	57,80 qm	28,50/1000

WE Nr. 6

			Haus-Nr. ⁻²⁻		
Wohnung	24	(1.OG re)	25	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	25	(2.OG li)	35	73,03 qm	36,00/1000
Wohnung	26	(2.OG re)	35	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	27	(2.OG li)	33	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	28	(2.OG re)	33	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	29	(2.OG li)	31	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	30	(2.OG re)	31	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	31	(2.OG li)	29	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	32	(2.OG re)	29	46,82 qm	23,00/1000
Wohnung	33	(2.OG li)	27	40,97 qm	20,00/1000
Wohnung	34	(2.OG re)	27	31,59 qm	15,50/1000
Wohnung	35	(2.OG li)	25	57,80 qm	28,50/1000
Wohnung	36	(2.OG re)	25	46,82 qm	23,00/1000
				<hr/>	<hr/>
	Summe der Wohnungen			1.690,80 qm	831,00/1000
II. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume					
Raum	37	(DG) (35)		63,08 qm	31,50/1000
Raum	38	(DG) (33)		43,46 m ² 63,08 qm	21,50/1000 31,50/1000
Raum	39	(DG) (31)		63,08 m² 43,46 qm	31,50/1000 21,50/1000
Raum	40	(DG) (29)		63,08 qm	31,50/1000
Raum	41	(DG) (27)		43,46 qm	21,50/1000
Raum	42	(DG) (25)		63,08 qm	31,50/1000
				<hr/>	<hr/>
				339,24 qm	169,00/1000
	Gesamtfläche			2.030,04 qm	1000/1000

Architekturbüro
 ALBRECHT HOLL
 Schmiedberg 2
 95100 Selb
 TEL. 092 87 / 2419
 FAX 092 87 / 2508

Fotodokumentation



Bild 1: Ostansicht des Gebäudekomplexes von der Friedrich-Wolf-Straße; im Vordergrund die eingezäunte Kläranlage; die WE-Nr. 6 befindet sich im vorderen Gebäudeteil im Hauseingang-Nr. 31



Bild 2: Hinteransicht des Gebäudekomplexes von der Friedrich-Wolf-Straße; die WE-Nr. 6 befindet sich im Erdgeschoss des vorderen Gebäudeteiles, angrenzend an den hinteren Gebäudeteil



Bild 3: Hauseingang Nr. 31 im vorderen Gebäudeteil; Holzrahmentür mit Brief-Kastenanlage und Wechselsprechanlage; zur WE-Nr. 6 gehörende Bad- und Küchenfenster (s. Pfeil)



Bild 4: Haus Nr. 31 – Treppenhaus (mit je zwei Wohnungen pro Etage), rechts Niedergang zum Kellergeschoss



Bild 5: Treppenhaus mit Wohnungseingangstür zur WE-Nr. 6 im Erdgeschoss



Bild 6: WE-Nr. 6; Bad mit Wanne, Waschtisch und WC; links die Gastherme für Heizung und Warmwasserbereitung (s. Pfeil)



Bild 7: Kellergeschoss;
Zählerkasten für Haus-
eingang 31



Bild 8: Kellergeschoss;
der WE-Nr. 6 zugeordneter
Elektrozähler



Bild 9: Kellergeschoss; jede Wohnung in dem Block hat einen eigenen Gaszähler; hier die 3 Zähler für Hauseingang 31 / rechts



Bild 10: Kellergeschoss; zur WE-Nr. 6 gehörendes Kellerabteil



Bild 11: unbefestigter Zugang / Zufahrt auf der Gebäuderückseite zu der Reihengaragenanlage



Bild 12: Gebäuderückseite nach Südwesten mit Lage von Wohn- und Schlafräum der WE-Nr. 6 (s. Pfeil)

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)