

Anlage 1 1 :

Seite von 18

Fotos

17

Bild 33: Blick in den Garten des Bewertungsobjekts

Bild 34: Keller-Außentreppe des Bewertungsobjekts

Anlage 1 1 :

Seite 18

63

Fotos

15 von

Bild 29: Küche im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild 30: Küche im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 1 1 :

Seite von 18

61

FotOS

13

Bild 25: Wohnzimmer im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 1 1 :

Seite 18

Bild 26: Einzelofen im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite

Baumanagement

11: Fotos

11 von 18

19

Bild 21 Bad im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 22: Abstellräume im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

57

Baumanagement

1 1 : Fotos

9 18

Bild 17: Treppe vom EG zum DG des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 18: Küche im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

55

11: Fotos

7 18

Anlage

Seite von

Bild 13: Zimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild 14: Bad im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

53

Baumanagement

11: Fotos

5 18

Anlage

Seite von

Bild 9. Flur im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild 10: Kinderzimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

51

11: Fotos

3 18

Anlage

Seite von

Bild 5: Ansicht der Hauseingangstreppe des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Bild 6: Blick von der Hauseingangstreppe aus südlicher Richtung auf die Doppelgarage und das Gartenhaus

Anlage 1 1 : Fotos

Seite 1 von 18

Bild 1. Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Bild 2: Ansicht der Doppelgarage des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 1 0: Grundbuchblatt 2373 von Dassel

Seite 4 von 5

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt				
E L n heck		Dag sei		2 373		Abteilung II		
d. Späne I	Vetônaetun en			lotdencb d Spotfa 1	tôsOhljn en			
	6				6	7		
				2	Familienverzeichnis 27.03.2008 Einbeck			
Einbeck Dassel 2373 Geändern am 0903 2020 Abdtuck vom 21.04.2021 Seite 7 von 10 Seiten								
							goaen	3 2

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden. Rentenaahu(den)					
				4	
Laufende Nummer der unan	Laufende Nummer der belagerten Grundstücke verzeichn'g	Betrag	Fünfundvierzigtausend Deutsche Mark Grundschuld mit 9,5 % Zinsen für die Norddeutsche Landebank Girozentrale (Hannoversche Kreditangtalt;) in Hannover. Vollstreckbar nach S 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22. August 1972 b r i e f 1 0 s eingetragen 20. '1972 „und umgehorieben an 16. Apr		
2	.1	45.000,-- DM	iedeg- an		
3		50.000,-- DM	Hark Grundschuld mit '10 96 Zinaen für zigtausend l)eutgche Deut e Siedlungs- und Landegrentenbnk -Angtalt deg öffentlichen Rechtg- Bonn. Vollstreckbar nach S 800 ZPO. Gemäß BewilliguYl vom 22. Aug • «1972 gleichrangig dem Recht Abt. III Nr. 3 b r i e f 1 0 B n e tra en am 21. September 72 und umgeschrieben am '16. April '1 ie		
		14.000,-- DM	Vierzehnteuand Deuteche Mrk dschuld mib 4 % Lingen für Deutgche Siedlunge- und Landegrente -Anstalt des öffentlichen Rechts- in Bonn. Vollgtreckbar nach S ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22. August «1972 gleichrangig mit dem t Abt, 111 Nr. 2 b r i e f 1 0 B eingetra en an 21. September 2 und umgepchrie- ben am «16. April '1985.		
		100.000,-- DM	Zill 3 e l »		
			F, t ü b e c k , 11 a C I ; Ü 0 0 Z P O . 1 1 . 0 3 . ? 0 0 9 .		
Einbeck		Dassel		2373	
1 2					
1 3					
1 5					
1 0					
1 3					
1 5					
1 8 3					
Einbeck Dassel 2373 Gehnden am 0903 2020 • Abdruck vom 24042023 Seite B von 10 Seiten					

Bild 4: Grundbuchblatt 2373 - Seite 7 + 8

Anlage 10: Grundbuchblatt 2373 von Dassel

Seite 2 von 5

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2373	Bestandsverzeichnis	Bogen
Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke		Bestand und Zuschreibungen		Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke	Abrechnungen	
0		6		7	8	
1	1	Bei Umschreibung des geschlossenen Blattes Das- sel Band 25 Blatt 945 als Bestand eingetragen am 16. April 1985.				
2		<i>[Handwritten signature]</i>				
3	1.2	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegen- schaftskataster berichtigt und Nr. 1 unter Nr. 2 neu eingetragen am 24.06.1996.				
4		<i>[Handwritten signature]</i> Kahle				
5		<i>[Handwritten signature]</i> Holtmann				
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						

10

AMN 08.11.2020 - 10.03.2020 - Abdruck vom 24.04.2023 - Seite 3 von 10 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dogge I		Blatt 2373	goaen 1 bteilung I
12					
13					
18					
18					
19					
10					
12					
13					
15					
16					

10

it Lies-
gens
latteg

1 8 3	Lnrund- Nummer der Eintra- gungen	Laufonds der GjundatOcke im Bestandsverzelchnla	Orurx(aga dot
	Et gen (Om er 2	3	4
	<p>Paulat, Gerhard,</p> <p>Mag hinengchlogger Mülhoin Ru r</p> <p>Erbengemeinschaft begtehend aus :</p> <p>GIBela geb. Scheele, geb, am 11 .</p> <p>2 MOI heim/Ruhr</p> <p>Andreas geb. am 04.02. 1960, MO] b) helt/ Ruhr</p> <p>c) Elg t er me i er Sabine geb. Paul att geb. am 12. 11 . 1 962 , Mülheim/Ruhr</p> <p>Paulat, Bettina , geb. am 06. 11 . 1968, MUIhetm/Ruhr</p> <p>Christel Dovicitzka geb. Michalak, geb. am 25.12.1930 zu 1/2 Anteil Emil Dovicitzka geb. am 09.02.1931 zu 1/2 Anteil</p>	<p>1</p>	<p>DA a f m geschlossen 2012 2012 n n</p> <p>gel Band 25 n um Blatt 4 ein e tre en mgc e ui dea</p> <p>hier eingetragen am 16. April 19</p> <p>Aufgrund des Erbscheins des Amtsge- richts Mülheim/Ruhr von 14.04. 1995 (4 VI 172/95) eingetragen am 11.04. 1995</p> <p>Hoffmann Hoffmann</p> <p>Aufgelaesen am 29.01.2008 und e- tissen am 27.03.2008.</p> <p>1. Justkoviak</p>
	2		

Einbeck Oagsal 2373 • Gehndetl am 09.03.2020 • Abdruck vom 24.04.2023 Seite 1 von 10 Seiten

Bild 2: Grundbuchblatt 2373 - Seite 3 + 4

fd	Raumbezeichnung	Raum-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Bächenfaktor I Sonderform	Länge 2<46	Puz- Länge (m) 0.00	Breite 1,63	Putzabzug Breite (m) 0.00	Grundfläche 4,01	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil 4,01	Wohnfläche Raum	Erläuterung
3	Küche		Abzu K;rnir,	1.00 1.00	073 4.41	0.00 0.00	0.33 3.01	0.00 0.00	-0.24 13.27		-0,24 13,27	3,77	
4 5	Küche:		Abzu Vers Abzua	1.00	1,34 4,41	0.00 0.00	0,36	0,00	4.35	1.00 c.50	-0,48 -2.42	10,36	
5	Schlafzimmer Schlaämmer			1 too	4,96 3141	0,00	3,41	0,00	16,91		16,91 -1,84	15,07	
7 e	Bad		Abzu Dachschrzge Abw	1.00	3.47 248	0.00 0,00	2,48	0.00 0.00 0.00	3,68 8,61 -273	1.00 0,50	8,61 -1,36	725	
10	Wohnzimmer		Dachschz-ä	00	5.51	0.00	1,10 5,27	0,00	29,04		29,04	26,01	
12	Wohnz?mmer Absteffraum		Abzuc Dachschräqe	1.00 1.00	5,51 4,52	0,00 0,00	1,10 2.74	0,00	1238 -4,97	0,50	12,38		

72,35 232,45

Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 3 von 3

Dassel- Rellehausen Am Pferdekamp 2c

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

Im Auftrag
Dassel-Rellehausen

Wohn- und Nutzflächenberechnung - Dachgeschoss
Bild 1:

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Am Pferdekamp 2c, 37586 Dassel- Relliehausen
 Mieteinheit:

Die Berechnung erfolgt aus X Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (10.112023) wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen [2 Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen [2 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277 a nach WoFIV nach II. BV

Abzu	1 00	4,52	0.00	0,00	-2.49	9.89
------	------	------	------	------	-------	------

Summe Wohnfläche Mieteinheit **m²**

Summe ~~Nutzfläche~~ Wohnfläche Gebäude **m²** Bemerkun.

Der Balkon im DG wurde wegen Bedenken bzgl. der Standsicherheit und einer klemmenden Tür nicht betreten. Die Fläche wurde daher nicht gemessen.

aufgestellt

Staaßliches Baumanagement Südniedersachsen

Göttingen, den 17.11.2023

(D*nhardt) G 31

Am Pferdekamp 2c, 37586 Dassel- Relliehausen

Seite 3

Bild 1:

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Am Pferdekamp 2c. 37586 Dassel- Rellehausen Mieteinheit:

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Rohbaumaßen
[2 Fertig- und Rohbaumaßen



Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 3

Dassel- Rellehausen Am Pferdekamp 2c



Id	Raumbezeichnung	Raum-	RaumteWBesonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor I Sonderform	Länge	abzug Länge (m)	Breite	PuZabzu g Breite	Grundfläch e	Wohnwert(Wohnwert)	Wohnfläch e Raumteil	Wohnfläch e Raum	Erläuterun g
2			Abzuc	1.00 1.00	5,1 0 0,4 8 413 9	0,00	0,3 2	0,00 0,00	8,21 -0,15	1,00	821 -0,15	8,06	
3 4	Schlafzimmer 1 Küche Küche		Schlafzimmer Raumh öhe: 2.52	1.00 1.00	3,3 9	0,00 0,00	3,4 9 2,4 8	0,00 0,00	15,32 3,41 -0,11	1.00 SOO	15ß2 8,41	15,32	
5 6	Wohnzimmer		Versorun	100	0,34 8,1 3	0,00	0,53 2 4,13	0,00 0,00	33,58	1,00 1,00 1,00	33,58	8,30 33,58	
7 8 9	Büro Bad Schlafzimmer 2			1,00 1,00	3,3 9 2,9 0 4,5 2	0,00 0,00 0,00	3,37 1,60	0,00 0,00 0,00	11,42 15,87	1,00	11,42 4,64 15,87	11,42 4,64 15,87	

3,51

Summe Wohnfläche Mieteinheit² 97,19
 Summe ~~Wohn-Nutzfläche~~ Gebäude 232,45
 m²

Bemerkung:

Die Terrasse im Erdgeschoss wurde nicht zur Wohnfläche addiert, da sie nicht ausgebaut ist und dementsprechend keinen Wohnwert aufweist.

Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 2 von 2

Aktenzeichen 41-BL-3473/23 Schreiben vom 18.09.2023 Seite 2/2

Kostenfestsetzung

Diese Amtshandlung ergeht kostenfrei,

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Northeim, Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen Im
Auftrag

Kühne elektronisch versandt, daher nicht
schlussgezeichnet

Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) zuletzt geändert am 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301)

2Allgemeine Gebührenordnung vom 05.06.1997 (Nds. GVBl. S. 171) zuletzt geändert am 25.10.2022 (Nds. GVBl. S. 660)

3Verordnung Ober die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht — Bougebührenordnung vom 13.01.1998 (Nds. GVBl. S. 3) zuletzt am 21.03.2022 (Nds. GVBl. S. 221)

Bild

Anlage 6: Stellungnahme Stadt Dassel

Seite 2 von 2

43

208

246

204

220

Bild

Betreff:

Maßstab: 1:1 000

Bearbeiter:

Datum: 18.09.2023

Diese amtliche Präsentation und die liegenden Annoten des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 55 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Vermessung (NiedS. GVE 1 2003) geschützt. Die Weitergabe oder die öffentliche Verwertung zu anderen Zwecken ist ohne schriftliche Genehmigung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

2: Stellungnahme der Stadt Dassel vom 18.09.2023 - Flächennutzungsplan

35

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Seite 3 von 3

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim -

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Umrechnungstabelle: 0590110

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z. B. W f800)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst.

Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen.

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

Beispiel:

120

Bodenrichtwert

Bild Auszug aus der

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Staatliches	SOdniedersachsen			LFN-Relliehausen
	300	1,13		500 W f800
	400	1,10	600	
	500	1,07		700 Fläche des Richtwertgrundstücks 800 m ²
	600	1,05	800	
	700	1,02		
	800	1,00	900	0,97 individuelle
	900	0,97	Grundstücksfläche	1000 m ²
	1000	0,94		
	1100	0,92		120 €/m ² * 0,94 = rd. 113 Elm ^a
	1200	0,89	Bodenrichtwert (1000 rn ²)	1,00

3: Bodenrichtwertkarte — Umrechnungskoeffizienten mit Flächenbezug

Bild

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Seite 1 von 3

 GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 18.09.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Am Pferdekamp 2C, 37586 Dassel, Solling Relliehausen
Gemarkung: 6073 (Dassel), Flur: 17, Flurstück: 43/6

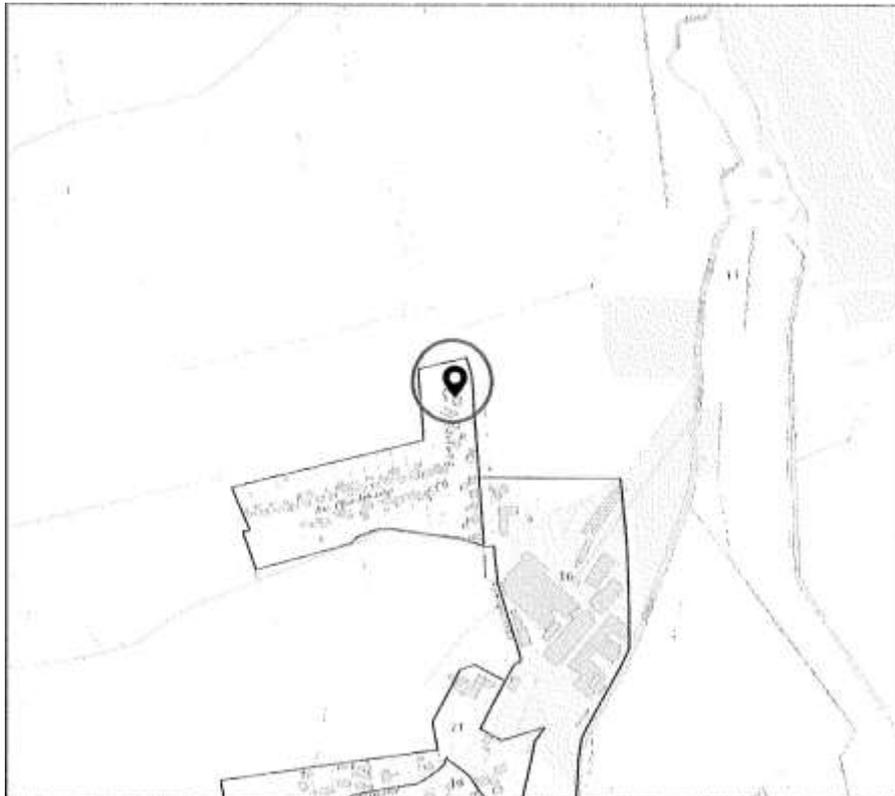


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE ñKG

Auszug aus der

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Id 1 Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

Seite 1 von 1



Vermessungs- und Katasterverwaltung Liegenschaftskarte 1:1000 Niedersachsen
Standardpräsentation

Gemeindo, Dassel Stadt

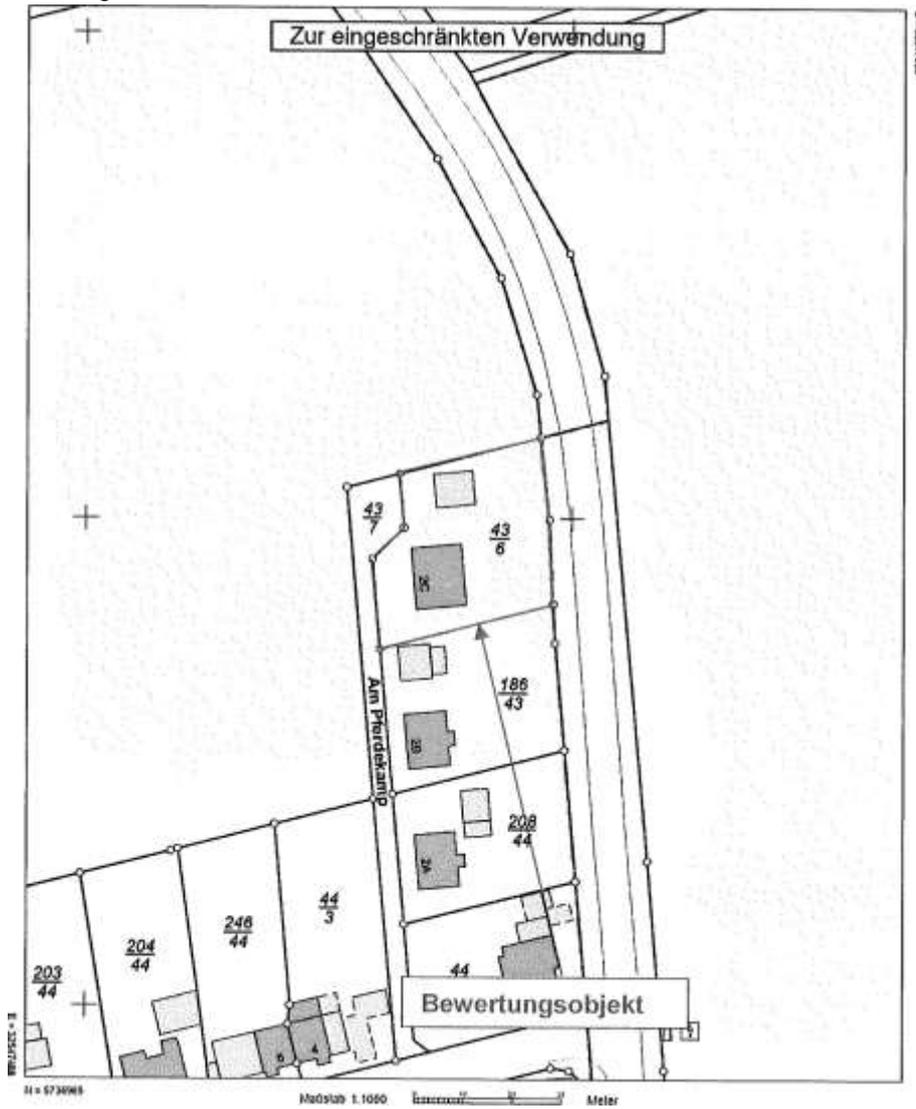
Gemarkung: Dassel

Hur: 17 Flurstück: 4316

Erstellt am 24.04.2023

Aktualität der Daten 22.04.2023

n 5737205



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt 101 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsens
 Beretigt durch: Landesamt für Bau und Liegenschaftsangelegenheiten

Regionalfunktion Hildesheim - Katasteramt Hildesheim

Bönnhofstraße 15 Waterloostraße 4 30169 Hannover
 Monheim

Zelchen:
 Bei einer nicht gelegenen oder wirtschaftlichen Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
 allgemeinen Gestaltungs- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; sind erteilt die
 Nutzungsrechte über einen schriftlichen Vertrag mit dem Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden
 Nutzungsvertrag zu erwerben.

Bild 1 . Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

Auszug aus der
 Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2

403 7

o

RELLIEHAUSEN

87,

78,9

BRELLIEHAUSEN

Schle
bei Relliehausen

der wvvr

—7321,2

port

Bewertungsobjekte

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

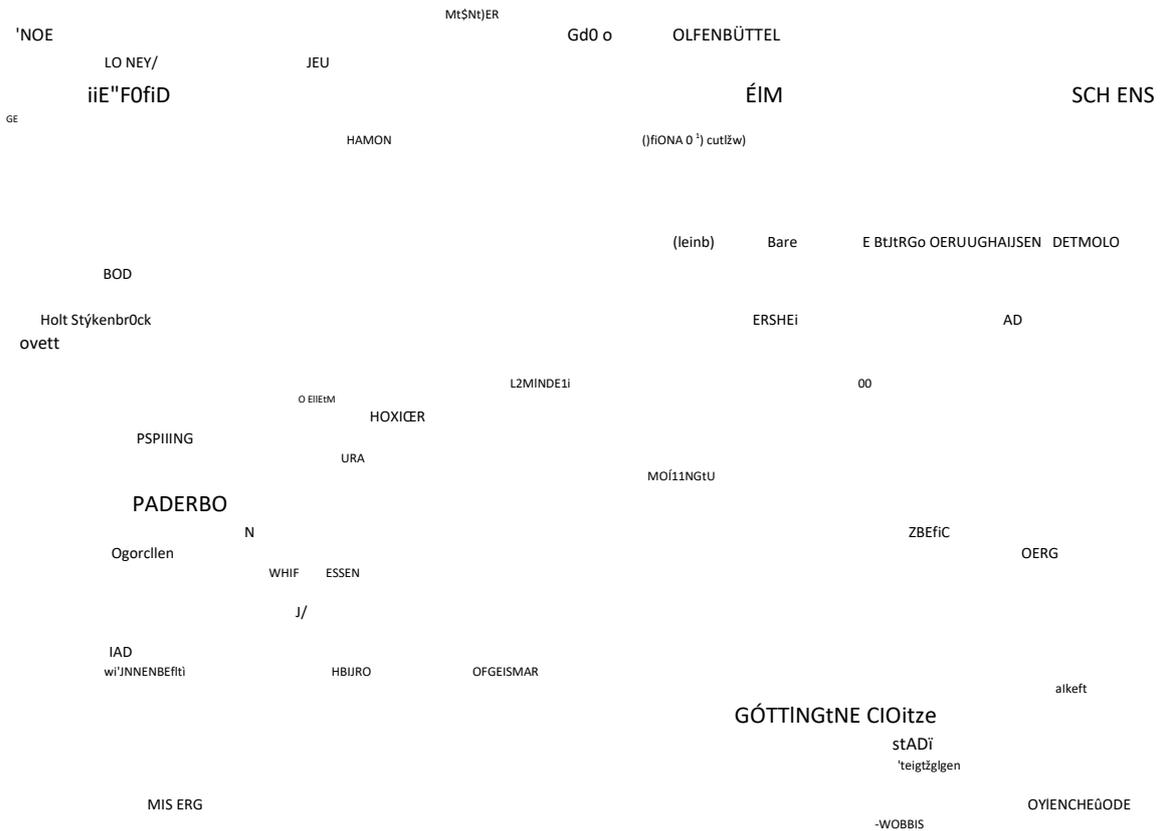
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Auszug aus der

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



Bewertungsobjekt

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

25

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

— in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten — Immobilienwertermittlungsverordnung — ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie — SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie — EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie — BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung — Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEC:

Gebäudeenergiegesetz — Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

582 Verwendete Wertermittlungsliteratur | Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung — Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler November 2023

[2] Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen

[3] Kleiber-digital — Onlinezugang

[4] Wolters-Kluwer Onlinezugang — Grundstücksmarkt und Grundstückswert

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.012023) erstellt.

23

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden,

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeit* nah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das geschätzt 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 — 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre — 53 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre — 20 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 — 50 Jahren 1973, Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ■ ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussung insg.

Unterstellte Instandsetzung zur Herstellung der Vermietbarkeit, Beseitigung der Bauschäden, Grundstückspflege, Beräumung des Wohnhauses, der Doppelgarage	-70.000,00 €
Zweifamilienhaus	-70.000,00 €
Summe	-70.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten,

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke ■ aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, ■ aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohnoder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude)

auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 37586 Dassel/Relliehausen, Am Pferdekamp 2c zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dassel	2373	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Relliehausen	17	43/6	1.155 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. S 6 Abs. 1 Satz 21 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. SS 27 — 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Ein weiteres Verfahren wird nicht angewendet, da Sachwertfaktoren oder Vergleichswertfaktoren für derartige Objekte nicht veröffentlicht werden. Die Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu spezifisch. Ein Vergleich mit gleichartigen Objekten ist mangels vergleichbarer Kauffälle nicht möglich.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, ■ grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.1

13

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Estrich, Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachem Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Die Fenster sind aus dem Baujahr (vermutlich 1970) und abgängig. Einige Glasscheiben sind bereits blind. Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit)
Türen:	<u>Ein an stür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Bidet; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitäröbjekte
besondere Einrichtungen.	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile | Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Elektroanlage veraltet ■ die Nachtspeicheröfen sind möglicherweise mit Asbest belastet ■ der Außenanstrich blättert ab ■ die Fenster und Türen sind abgängig ■ Terrasse im EG ist unvollendet ■ Balkonbelag im DG ist abgängig ■ die Bäder sind veraltet ■ die Wohnräume im KG sind nicht genehmigungsfähig (geringe Raumhöhe, fehlender Rettungsweg)</p> <p>■ Schimmelbildung im Sockelbereich im KG (innen) ■ fehlender Wasserfilter in der Hausinstallation ■ die Dachentwässerung der Nebengebäude ist schadhaft ■ das Grundstück ist ungepflegt</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

11

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1970 geschätzt
Modernisierung:	nicht erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand mög-
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller eschoss:

Flur, Vorflur KG Ausbau, Küche, Wohnzimmer, Bad, Waschküche, Abstellraum

4.1

Erdgeschoss:

T RH-Flur, Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmal*schutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan.	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) mit GRZ 0,3 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan.	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach S 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Teile des Kellergeschosses wurde nachträglich zu Wohnzwecken umgenutzt. Es wird vermutet, dass dies nicht genehmigt wurde, da die Raumhöhe (2,15m) nicht den Anforderungen der Nds. Bauordnung entspricht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Nach Auskunft des WAZ Solling ist zurzeit ein Betrag in Höhe von 258,66 € offen (der Grund wurde nicht näher beschrieben: vermutlich nicht gezahlte Verbrauchsgebühren).

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.1

7

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Landkreis Northeim

Kreis:

Stadt Dassel (ca. 2400 Einwohner);

Ort und Einwohnerzahl:

Ortsteil Relliehausen (ca. 160 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte: Einbeck (ca. 16 km entfernt) Holzminden (ca. 23 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 85 km entfernt)

Bundesstraßen.

B 3 bei Einbeck (ca. 12 km entfernt)

B 241 bei Moringen (ca. 19 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 7, AS Northeim-West (ca. 24 km entfernt)

Bahnhof:

Einbeck (ca. 17 km entfernt)

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 105 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen:

wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, IQgeschossige Bauweise

Topografie:

zum Ortstermin keine erkennbar von

der Straße leicht abfallend

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Am Pferdekamp 2c 37586 Dassel*Relliehausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel, Blatt 2373, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Relliehausen, Flur 17, Flurstück 43/6 (1 .155 m ²)

1-2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften Landesliegenschaftsfonds Referat BL 23 Braunschweig/ Göttingen
---------------	--

Herr Schamuhn
Herzberger Landstraße 14
37085 Göttingen

Eigentümer:	Auftrag vom 12.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens) Land Niedersachsen Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften Landesliegenschaftsfonds Waterloostraße 4 30169 Hannover
-------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	10.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.11.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde das KG, EG und DG besichtigt. Die linke Garage war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Schamuhn (Auftraggeber) Herr Müller (Auszubildender) und der Sachverständige

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen
Graupenstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld

Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds
Referat BL 23 Braunschweig/ Göttingen
Herr Schamuhn
Herzberger Landstraße 14
37085 Göttingen

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

Graupenstraße 9

38678 Clausthal-Zellerfeld

Telefon: 05323/ 9611-172

Telefax: 05323/ 9611-199

eMail: Christian.Degenhardt@sb-sn.nie
dersachsen.de

Datum: 01.12.2023

Az.: LFN-Rellehausen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 37586
Dassel-Rellehausen, Am Pferdekamp 2c

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
10.11.2023 ermittelt mit rd.
44.800 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.

Das Gutachten wird ausschließlich landesintern verwendet. Daher gibt es nur eine digitale Ausfertigung.

