

**Kein Original
Gutachten!**

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



MARKUS STREHL
ARCHITEKT AKS
BAU- U. IMMOBILIEN-
SACHVERSTÄNDIGER
ENERGIEBERATER

LERCHESFLURWEG 24
66119 SAARBRÜCKEN
TEL: 0681 / 8551005
FAX: 0681 / 855640
EMAIL: m.strehl@architekt-strehl.de
www.architekt-strehl.de

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(i.s.d. § 194 BauGB)

für das bebaute Grundstück

21. November 2024

Straße
Gemeinde/Stadt
Wertermittlungsstichtag

Saarbrücker Straße 54
66292 Riegelsberg
November 2024



Verkehrswert	(Marktwert)	101.000 €	(mit Sicherheitsabschlag)
		113.000 €	(ohne Sicherheitsabschlag)

Das Gutachten wird erstellt im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens.

Versteigerung gegen XXX
Aktenzeichen 48 K 26/24

STREHL GMBH
LERCHESFLURWEG 24
66119 SAARBRÜCKEN
GESCHÄFTSFÜHRER:
MARKUS STREHL

HANDELSREGISTER: SAARBRÜCKEN
HRB 17900
STEUERNUMMER: 040/120/00567

Seite 1 von 16

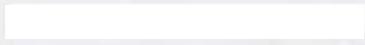
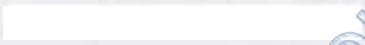
BANKVERBINDUNG
SPARKASSE SAARBRÜCKEN
IBAN: DE66 5905 0101 0074 2853 13
BIC: SAKSDE55XXX

Gliederung des Gutachtens

- 1 . Vorbemerkungen
- 2 . Grundstücksangaben
- 3 . Gebäudebeschreibung
- 4 . Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 5 . Sachwertermittlung
- 6 . Zusammenstellung der ermittelten Werte
- 7 . Verkehrswert (Marktwert)
- 8 . Anlagen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 . Vorbemerkungen

Auftraggeber/in	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht
Auftragseingang	23.08.2024
Zweck des Gutachtens	Versteigerung./. XXX 48 K 26/24
1. Ortstermin	05.09.2024
Anwesende	
	Eine Besichtigung des Anwesens war nicht möglich.
2. Ortstermin	11.11.2024
Anwesende	
Unterlagen	Flurkarte M. 1:1000 vom 23.08.2024 Grundbuchauszug ohne Datum Bauzeichnung M. 1:100 von 1950
Energieausweis	lag nicht vor
Gültigkeitsdauer	--- Jahre
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Immobilienwertermittlungsverordnung in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Preisindizes für Neubauten Basisjahr 2021
Hinweis	Eine Haftung für Maßgenauigkeit wird nicht übernommen. Ob das Objekt allen öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, wurde nicht überprüft.

2 . Grundstücksangaben

2 . 1 Beschreibung

Lage

Das Grundstück liegt im Zentrum von Riegelsberg an der Hauptdurch-
überwiegend zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise; Straßen-
seite liegt nach Südwesten, Gartenseite nach Norden; Geschäfte des
täglichen Bedarfs sowie öffentlicher Nahverkehr in geringer Entfernung;
mittlere Wohnlage

Erschließung

Straße ist ausgebaut
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden

Abmessungen

Breite an der Straße ca. 12 m
größte Tiefe ca. 20 m

Zuschnitt

unregelmäßig

Topographie	in etwa eben	
Nutzung	Wohngrundstück	
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	keine bekannt	
	Zuschlag ca.	0 €
	Abschlag ca.	0 €

2 . 2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Güchenbach			Größe	
Blatt	2747				
Gemarkung	Güchenbach				
	Nr.	Flur	Flurstück		
	1	4	144/3	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	
	2	4	1462/136	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	
	3	4	144/1	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	
				Summe	
				176 m ² 239 m ²	

Eigentümer XXX

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
(Grundbuch Abt. II)

Siehe Grundbuch

Die Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren
keine bekannt

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan
gemischte Baufläche

Qualitätsstichtag
November 2024

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):
Bauland

Erschließungszustand
Erschließungsbeitragsfreiheit wird angenommen

Altlasten
keine bekannt

Baulasten
keine bekannt

2 . 3 Ermittlung des Bodenwertes

Richtwert	Der Richtwert für Bauland beträgt laut der Richtwertkarte des Regionalverbandes Saarbrücken 125,-- €/m ² einschl. Erschließungskosten zum Stichtag 01.01.2024.		
Baulandtiefe	30	m	
Grundstücksgröße	--	m ²	
Bauweise	offen		
Geschossigkeit	2	Geschosse	
Anmerkung	Der Bodenrichtwert ist der zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages gültigen Richtwertkarte entnommen bzw. bei dem betreffenden Gutachterausschuß stichtagbezogen erfragt. Er ist der aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Bodenwert mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er wird in € oder DM (je nach Stichtag) je m ² Grundstücksfläche für baureifes Land angegeben. Der Gutachterausschuß legt hierbei auch die wertrelevanten Faktoren (Grundstücksgröße, Baulandtiefe, bauliche Ausnutzung) fest.		
Wert zum Bewertungszeitpunkt	Das Grundstück weist eine geringere Tiefe auf als das Richtwertgrundstück. Daher ist der Bodenrichtwert anzupassen. Die geringere Tiefe würde laut der Tabelle des Gutachterausschusses zur Umrechnung zu einem Zuschlag von 10 % führen. Allerdings ist das Grundstück ungünstig zugeschnitten, was zu einem Abschlag führt. Vorliegend ist ein Wert von 120,-- €/m ² einschließlich Erschließungskosten anzusetzen.		
Wert mit Erschließungskosten			
Zwischensumme	239 m ²	Bauland	120 €/m ²
	239 m ²		rd. 28.680 €
			rd. 28.680 €
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	Zuschlag ca.	0 €	
	Abschlag ca.	0 €	
Bodenwert insgesamt		28.680 €	

3 . Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben

freistehendes, eingeschossiges und unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß

Bruttogrundfläche 234 m² laut Anlage
(allseitig umschlossene und überdeckte Flächen, sowie nicht allseitig
umschlossene, jedoch überdeckte Flächen)

Wohnfläche 102 m²

3.2 Bauausführung

Anmerkung

Das Gebäude konnte beim Ortstermin nur zum Teil besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben beruhen daher teilweise auf Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten. Der Ersteller des Gutachtens haftet nicht für Schäden, die aus falschen Annahmen entstehen können.

Rohbau

Konstruktion

Wände

Decken

Dach

Technischer Ausbau

Heizung

Sanitäre Installation

10 of 10

Elektro-Installation

5

11

10

1000

1400

10

Passage

überwiegend Kalkzementputz, teilweise Faserzementplatten (wahrscheinlich asbesthaltig)

Sonstiger Ausbau

Wert: ca. 0 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Dachgaube; Balkon am linken Giebel

Wert: ca. 7.000 €

Außenanlagen

Einfriedigung; teilweise Flächenbefestigungen hinter und neben dem Gebäude; Außentreppe zum Keller; Unterstand und Freisitz in Holzbauweise

Wert: ca. 15.000 € einschl. Ver- und Entsorgungsanschlüssen

Anmerkung

Die Zufahrt und das Tor am rechten Gebäudegiebel liegen wahrscheinlich auf dem Nachbargrundstück. Ein eventueller Überbau bleibt in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

3 . 3 Beurteilung

Grundrißgestaltung

KG: keine Aussage möglich

EG: Diele, ein Zimmer, offene Küche, Bad, Abstellraum unter der Treppe

DG: Flur, 3 Zimmer, Bad

Ausführung-Rohbau

normale Ausführung

Ausstattungstandart

mittlere Ausstattung

Baulicher Zustand/
Unterhaltung

überwiegend nachlässige Unterhaltung

Baumängel/
Bauschäden

Außen:
teilweise Fehlstellen im Mauerwerk der Fassaden; das Dach ist zu überarbeiten; Undichtigkeiten am Balkon; die Dachgaube ist teilweise nicht verkleidet; die Fenster sind teilweise nicht beigearbeitet; auf dem Balkon fehlt der Belag; Fehlstellen in der Faserzementplattenverkleidung
Außenanlagen:

die Grundstücksfläche hinter dem Gebäude ist teilweise vermüllt; der Unterstand und der Freisitz sind in der vorliegenden Form nicht zulässig und nicht standsicher

Innen:

das Bad im EG ist zu überarbeiten; an der Treppe fehlt das Geländer; die Elektroinstallation ist zu überarbeiten; die Bodenbeläge sind teilweise unfachgerecht verlegt; im Bad im DG fehlen teilweise die Wandfliesen

Anmerkung

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und Baumängel sowie eines schlechten Zustandes oder einer nachlässigen Unterhaltung nur pauschal aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenabschätzung berücksichtigt worden.

Wertminderung: ca. 10.000 € (Zeitwert)

Unwirtschaftlichkeit

Wertminderung: ca. 0 €

Sonstige Zu- und Abschläge

Zuschlag ca. 0 €

Abschlag ca. 0 €

Summe Wertminderungen/Zu- u. Abschläge 10.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 . Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs sowie von grundstücksgleichen Rechten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge.

Nach der Rechtssprechung kann das Ertragswertverfahren für folgende Grundstücke als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden: bei Mietwohngroundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt-genutzten Grundstücken, Garagengrundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Einfamilienhäuser. Das gleiche gilt auch für Zweifamilienhausgrundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das vorliegende Grundstück ist ein Einfamilienhausgrundstück.

Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen liegt nicht vor. Der Verkehrswert kann daher nicht über das Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird über den Sachwert ermittelt.

5 . Sachwertermittlung

5 . 1 Bewertungsfaktoren

Bruttogrundfläche	234	m ² laut Anlage
Herstellungskosten	2010	(einschl. Baunebenkosten)
Index	80,5	
Standardstufe	2-3	
Baukosten	762	€/m ²
Korrekturfaktoren		
Land	1,00	
Ortsgröße	1,00	
Grundrissart	1,00	
Wohnungsgröße	1,00	
Herstellungskosten	2024	(einschl. Baunebenkosten)
Index Nov. 24	118,6	
Baukosten	1.122	€/m ²
Sonstiger Ausbau	0 €	
Besonders zu veranschlagende Bauteile	7.000 €	
Außenanlagen	15.000 €	
Baujahr	nicht bekannt; Anbau ca. 1950	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	70	Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch	10	Jahre
fiktiv	25	Jahre (wegen Gebäudezustand)
Wertminderung wegen Alters	68,75	%

5 . 2 Ermittlung des Zeitwertes

Herstellungskosten	2024		
Baukosten		234 m ² x	1122 € = 262.585 €
Sonstiger Ausbau			0 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile			7.000 €
Außenanlagen			15.000 €
Neuwert am Bewertungsstichtag			284.585 €
Wertminderung wegen Alters	68,75 % von	284.585 € =	-195.652 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen			88.933 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 . Zusammenstellung der ermittelten Werte

6 . 1 Sachwert

Boden	28.680 €
Gebäude	88.933 €
Summe	117.613 €

6 . 2 Wertminderungen

Baumängel/Bauschäden u. Ä.	10.000 €
----------------------------	----------

7 . Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4. wird der Verkehrswert über das Sachwertverfahren ermittelt.

Der vorläufige Sachwert beträgt 117.613 €.

Marktanpassung

Gebäude dieser Art, in dieser Lage und dieser Preislage sind immer noch recht gut zu verkaufen. Daher ist zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert ein angemessener Zuschlag anzusetzen. Dieser fällt vorliegend jedoch geringer aus, da sich das Gebäude äußerlich in einem schlechten Zustand befindet, wodurch ein erhöhtes Kostenrisiko für die Sanierung besteht.

Angemessener Zuschlag: 5 %

$$117.613 \text{ €} \times 5 \% = 5.881 \text{ €}$$

117.613 € +	5.881 € =	123.493 €
Wertminderungen		-10.000 €
		113.493 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt November 2024 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit 113.000 €

Das Gebäude konnte bei keinem der Ortstermine vollständig besichtigt werden. Zur Berücksichtigung eventuell vorliegender Abweichungen von der angenommenen Ausstattung und vom angenommenen Zustand ist ein Sicherheitsabschlag anzusetzen.

Angemessener Abschlag: 10 %

$$123.493 \text{ €} \times 10 \% = 12.349 \text{ €}$$

123.493 € -	12.349 € =	111.144 €
Wertminderungen		-10.000 €
		101.144 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt November 2024 mit Sicherheitsabschlag festgestellt mit 101.000 €.

Diese Wertschätzung dient in erster Linie als Grundlage für die Festsetzung nach § 74 a und § 85 a des ZVG.



Das Gutachten darf ohne die schriftliche Genehmigung des Erstellers nicht zu anderen Zwecken als im Gutachten angegeben, verwendet oder an Dritte weitergegeben werden. Auch eine Verwendung des Gutachtens durch andere Personen als den Auftraggeber ist untersagt. Der Ersteller des Gutachtens haftet nicht für Schäden, die aus einer unerlaubten Weitergabe des Gutachtens entstehen.

Anmerkungen	Hausverwaltung:	keine bekannt
	Mieter:	Das Gebäude steht leer.
	Hausschwamm:	Durch die Inaugenscheinnahme konnten keine Anzeichen eines Befalls durch Hausschwamm festgestellt werden. Evt. verdeckt vorliegender Hausschwamm kann nur durch eine entsprechende Begutachtung durch einen Fachmann festgestellt werden.
	Gewerbebetrieb:	Es liegt keine gewerbliche Nutzung vor.
	Betriebs- einrichtungen:	Beim Ortstermin waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
	Baulasten:	Laut Angabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde für den Regionalverband Saarbrücken liegen keine Einschränkungen vor.
	Altlasten:	Laut Angabe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

7 . 1 Seperate Bewertung der Grundstücke

7 . 1 . 1 Bewertung mit Sicherheitsabschlag

Flurstück 144/3

Bodenwert	1.247 €
anteiliger Gebäudewert	0 €
Zwischensumme	1.247 €

Flurstück 1462/136

Bodenwert	5.898 €
anteiliger Gebäudewert	0 €
Zwischensumme	5.898 €

Flurstück 144/1

Bodenwert	19.959 €
anteiliger Gebäudewert	74.040 €
Zwischensumme	93.999 €

Gesamtsumme

101.144 €

7 . 1 . 2 Bewertung ohne Sicherheitsabschlag

Flurstück 144/3

Bodenwert	1.386 €
anteiliger Gebäudewert	0 €
Zwischensumme	1.386 €

Flurstück 1462/136

Bodenwert	6.552 €
anteiliger Gebäudewert	0 €
Zwischensumme	6.552 €

Flurstück 144/1

Bodenwert	22.176 €
anteiliger Gebäudewert	83.379 €
Zwischensumme	105.555 €

Gesamtsumme

113.493 €

8 . Anlagen

8 . 1 Wohnfläche

8.1.1 alle Flächen

Anmerkung Aktuelle Bauzeichnungen liegen nicht vor. Die nachfolgenden Maße wurden daher der Flur- und/oder Richtwertkarte entnommen und sind nur so genau, wie dies durch den gegebenen Maßstab der Unterlagen möglich ist.

Geschoß	Raum	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	-3%	Fläche (m ²)
EG	alle Räume		8,800	8,000	0,80	0,97	54,6304
DG	alle Räume		8,800	8,000	0,70	0,97	47,8016
							102,432 m ²
						rd.	102 m ²
						rd.	102 m ²
						rd.	102 m ²

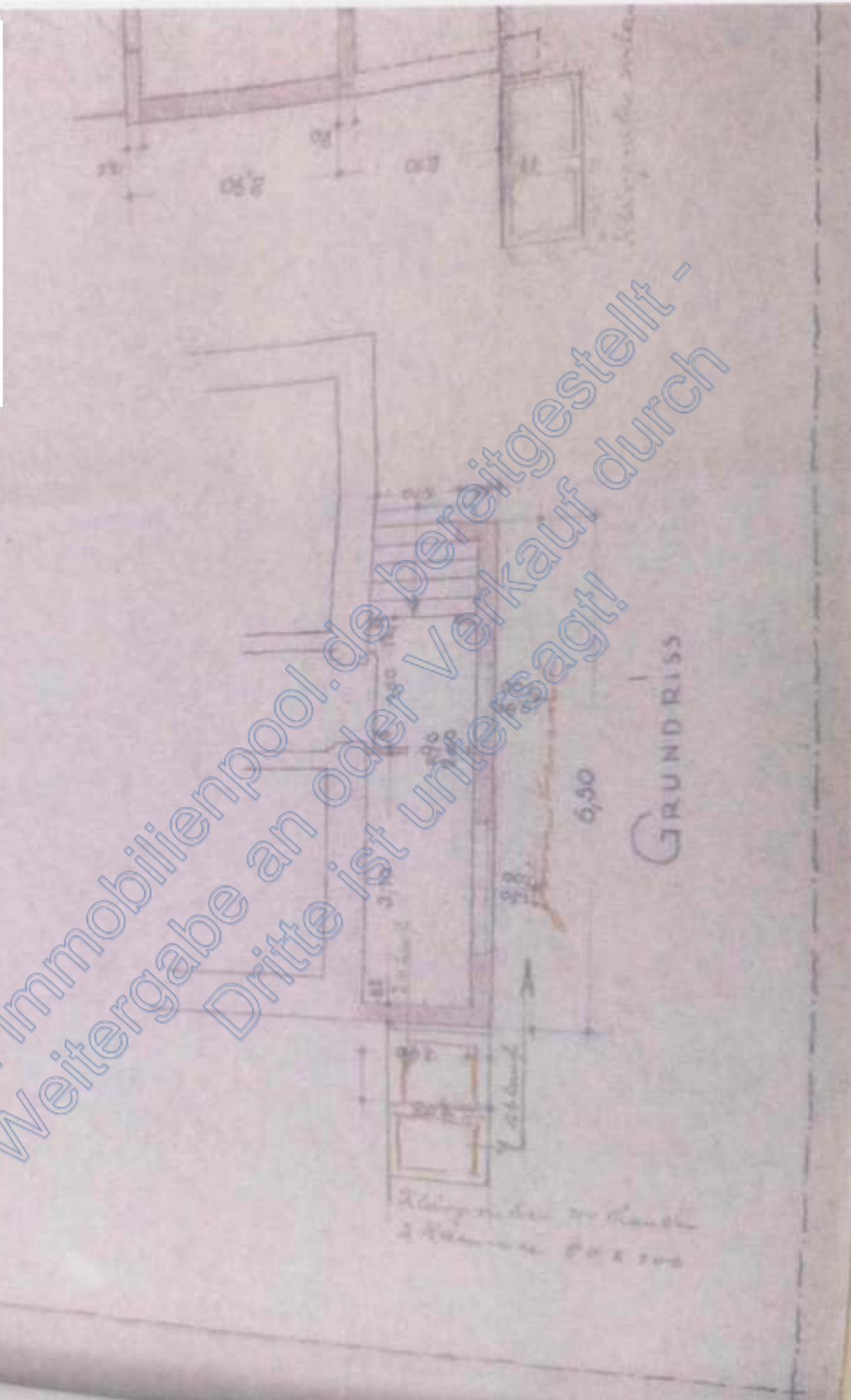
8 . 2 Bruttogrundfläche

Anmerkung Aktuelle Bauzeichnungen liegen nicht vor. Die nachfolgenden Maße wurden daher der Flur- und/oder Richtwertkarte entnommen und sind nur so genau, wie dies durch den gegebenen Maßstab der Unterlagen möglich ist.

Geschoß	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	Fläche (m ²)
KG		8,000	8,800	1,00	70,40
		1,750	6,500	1,00	11,38
EG		8,000	8,800	1,00	70,40
		1,750	6,500	1,00	11,38
DG		8,000	8,800	1,00	70,40
					233,95 m ²
	Summe Bruttogrundfläche	rd.	234	m ²	

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

GRUNDRISS





1



2



3



4

Von immoblienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Oder Verkauf durch



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



6



7

Von Immobilienpool die Eigentum
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!



8



9

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



10

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Diele EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch



Bad EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!¹²



Wohnen EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
13



Wohnen EG

14



Wohnen EG

15



Küche EG

Von immobilienspool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
16



Treppe DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch



Flur DG

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!
18



Raum vorne rechts DG

19

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist unter Verkauf durch



Raum hinten rechts DG

20

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch



Bad DG

21

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch



Raum vorne links DG

22

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!