

Gutachten



98529 Suhl
Kleine Gartenstraße 19

Eigentumswohnung Nr. 2

Az.: K 9/25



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 172/2025

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 9/25

Unser Zeichen: GZ 172/25

PLZ: 98529 Ort: Suhl
Straße: Kleine Gartenstraße 19
Eigentumswohnung Nr. 2
Miteigentumsanteil ½

Gemarkung: Suhl
Flur: 24
Flurstück: 62/1 und 74/2
Größe: 292 m² bzw. 164 m²



Kurzbeschreibung: **Eigentumswohnung Nr. 2**

befindet sich in der nördlichen Innenstadt von Suhl, Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Terrassenanbau sowie Nebengebäuden, Wohnhaus ist aufgeteilt in zwei Eigentumswohnungen, Sondernutzungsrechte an Nebengebäuden und der gesamten rückwärtigen Freiflächen der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet

Wohnhaus:

Baujahr ca. 1902, Terrassenanbau ca. 1991, Teilsanierungen nach 1990, Außenmauerwerk Fachwerkbauweise, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, teilweise unterkellert

Eigentumswohnung Nr. 2, Lage Dachgeschoss/Spitzboden

Raumaufteilung:

Dachgeschoss: Treppenhaus, Diele mit Raumpartreppe zum Spitzboden, ein kleiner Wohnraum, ein großer Wohnraum mit Küchenbereich, Bad, Abstellraum auf halber Treppe (ehemaliges AWC)
Spitzboden: kleiner Flur, zwei Räume
Wohnfläche: ca. 69 m²

Gesamtzustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand, keine Instandhaltungsrücklage

Bewertungstichtag: 20.01.2026

Verkehrswert: **Eigentumswohnung Nr. 2** **43.000,00 €**

- a) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- b) Zuständiger Schornsteinfeger (separates Schreiben).
- c) Es besteht keine WEG-Verwaltung.
- d) Die Eigentumswohnung wird vom Eigentümer genutzt (Mietverträge bestehen nicht).
- e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- g) Zubehör ist nicht vorhanden.
- h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung/Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	10
3.5.2	Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall)	15
3.5.3	Seitlicher Anbau am Wohnhaus, der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet	18
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche	20
3.7	Außenanlagen	20
4.	Wertermittlung	21
4.1	Definition des Verkehrswertes	21
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Restnutzungsdauer	22
4.4	Bodenwert	22
4.4.1	Entwicklungszustand	22
4.4.2	Bodenwertermittlung	23
4.5	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.5.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.5.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes	26
4.5.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	27
4.5.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	27
4.5.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	28
4.5.3.3	Besondere objektspezifische Marktanpassung (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	29
4.6	Vergleichswertverfahren	31
5.	Verkehrswert	33

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild mit Katasterangaben

Bodenrichtwertinformation

Leitungsverlauf Abwasser

Bauunterlagen

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Suhl, Az.: K 9/25
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 98529 Suhl, Kleine Gartenstraße 19, Eigentumswohnung lfd. Nr. 2, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen und bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.01.2026 zur Ortsbesichtigung am 20.01.2026, 11.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Eigentümer der ETW Nr. 1
teilweise Eigentümer der ETW Nr. 2
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2026

- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 08.12.2025, Auftrag vom
11.12.2025

Grundbuchauszug Suhl/Suhl/Blatt 14641

IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat
Thüringen Preisspiegel 2025/26

Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2025
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-
Meiningen, Landkreis Hildburghausen und der Stadt
Suhl

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses der
kreisfreien Stadt Suhl zum 01.01.2026

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Grundbuchamt Suhl vom 07.01.2026
- Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer
Rennsteig“ vom 16.02.2026
- Stadtverwaltung Suhl vom 08.01.2026
- Gutachterausschuss Suhl vom 02.02.2026

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Suhl ist kreisfreie Stadt mit rd. 34.034 Einwohnern (Stand 30.06.2025, Thüringer Landesamt für Statistik vom 30.04.2026) und liegt mitten im Thüringer Wald
- in ca. 7 km Entfernung verläuft der bekannteste Höhenwanderweg Deutschlands - der Rennsteig
- Suhl hat unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn A 71 Sangerhausen - Schweinfurt sowie die A 73 Suhl – Lichtenfels/Bamberg
- über die A 71 besteht Anschluss an die A 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz am Erfurter Kreuz in ca. 55 km Entfernung
- zur Stadt gehören zehn eingemeindete Dörfer

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der nördlichen Innenstadt von Suhl
 - angrenzende Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Ende des 19. Jh./Anfang des 20. Jh., die in offener, tlw. geschlossener Bauweise errichtet wurden
 - mittelbar nordöstlich befindet sich das Arbeitsamt, weiter südlich das Gewerbegebiet an der Lauter, in westlicher Richtung beginnt das Wohngebiet „Am Lautenberg“
 - verschiedene Kindertagesstätten und Schulen können im Stadtgebiet von Suhl besucht werden
 - Anbindung an den ÖPNV besteht durch Bushaltestellen im Umkreis von ca. 500 m
 - Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 450 m entfernt zur Verfügung (tegut)
 - die ärztliche Versorgung ist im Stadtgebiet durch verschiedene Ärzte bzw. durch das Zentralklinikum Suhl gesichert
-
- Topographie
Hanglage, abfallendes Gelände in südöstlicher Richtung
 - verkehrstechnische Erschließung
schmale Anliegerstraße, ohne Gehwege, insgesamt mäßiger Zustand
 - innere Erschließung
seitliche Zuwegung vorhanden, Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück nicht möglich
 - Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Suhl

Grundbuchband Blatt 14641

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	24	62/1	Gartenstraße	292	50 %
1	24	74/2	Gartenstraße 19	164	50 %

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht am Carport und Gartenflächen, im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. 2.

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer:

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: ZV - Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 19.11.2025 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme durch die Stadt Suhl vom 08.01.2026 befindet sich das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplanes oder Entwurfes. Weiterhin befindet sich das Grundstück nicht innerhalb von Sanierungsgebieten, Planfeststellungsgebieten sowie sonstigen Schutzgebieten. Veränderungssperren liegen nicht vor.

Das Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 Bau GB zu beurteilen.

3.4.2 Baurecht

Nach Einsicht in den vorliegenden Bauakten wurde das Gebäude auf dem Grundstück ca. Anfang des 20. Jh. (1902) errichtet. In den 30er Jahren erfolgten geringfügige Ausbauten, im Jahr 1977 wurde ein Bauantrag zu Werterhaltungsmaßnahmen gestellt. Anfang der 90er Jahre erfolgte die Baugenehmigung zur Rekonstruktion eines Nebengebäudes und dem Anbau einer rückwärtigen Terrasse im Erdgeschoss des Wohnhauses.

2020 erfolgte die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung für zwei Wohneinheiten. Danach wurde der ausgebaute Spitzboden der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet. Es ist nicht bekannt, wann der Spitzboden ausgebaut wurde und ob Bestandsschutz (Ausbauten bis Mitte 1985) dafür besteht. Nach 1990 existiert keine Baugenehmigung für den Ausbau des Spitzbodens.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher nur teilweise die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Suhl vom 01.12.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird Bestandsschutz unterstellt.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Stadtverwaltung Suhl vom 03.12.2025).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Durch den zuständigen Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl wurde am 16.02.2026 schriftlich mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück trink- und abwasserseitig angeschlossen ist (Lageplan in Anlage).

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall konnte oberflächlich betrachtet nicht festgestellt werden.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Terrassenanbau sowie einem Nebengebäude.

Das Wohnhaus ist aufgeteilt in zwei Eigentumswohnungen und es bestehen Sondernutzungsrechte an den Nebengebäuden und den Freiflächen.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



rückwärtige Freifläche (Sondernutzungsrecht der Eigentumswohnung Nr. 2)

3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: ca. 1902, Terrassenanbau ca. 1991
- Sanierungen: Teilsanierungen nach 1990
- Konstruktionsmerkmale: teilweise unterkellert, 70er Kellerwände, Außenmauerwerk 12er Fachwerkbauweise (ausgemauertes Gefache)
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
- Fassade: Strukturputz, gedämmt (Styropor), diverse Farbabweichungen erkennbar, Sockel straßenseitig Buntsteinputz, diverse Schäden sichtbar, eine Giebelseite nicht fertig eingeputzte Fenster
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: Kellertreppe massiv, gefliest, schadhaft, EG bis DG Holztreppenhaus, Bestand, im Erdgeschoss einige Treppenstufen massiv, gefliest, Treppenhaus Holzverkleidung, vermutlich in den 90er Jahren erneuert
- Dach: Holzkonstruktion, abgewalmtes Satteldach, Tondachziegel, Unterspannbahn, vermutlich gedämmt, liegendes Holzdachfenster, Schornstein verrohrt, nach Angaben der Beteiligten wurde der Schornsteinkopf 2025 saniert
- **KG:**
Raumaufteilung: Flur, Heizungsraum, Bad (Sondereigentum Wohnung), HAR/HWR, Abstellraum für ETW Nr. 1

Ausstattung:

- Boden: Estrich, tlw. gefliest
- Wände: verputzt, Heizungsraum gefliest, sichtbare erhebliche Putz- und Salpeterschäden
- Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 1,95 m
- Türen: Holz, Altbestand, tlw. ohne
- Fenster: einfache PVC-Fenster
- E-Installation: über Putz, erneuert
- Sanitär: ein Bad (gehört zur ETW Nr. 1)
- Heizung: Gastherme ca. 9 Jahre alt nach Angaben der Beteiligten, WW-Boiler offensichtlich älteres Anschaffungsjahr



Heizung



sichtbare Putzschäden



schadhafte Kellertreppe

Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 2

DG:

Raumaufteilung: zugeordneten Flächen lt. Teilungserklärung:
Treppenhaus, Diele mit Raumspartreppe zum Spitzboden
ein kleiner Wohnraum, ein großer Wohnraum mit Küchenbereich, Bad,
Abstellraum auf halber Treppe (ehemaliges AWC)

Ausstattung:

Boden: Dielung, tlw. erneuert, tlw. Bestand, Belag Laminat
Wände: Außenwände Trockenbauverkleidung, tlw. Sichtbalkenlage, ca. 90er Jahre
erneuert, tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,55 m
Türen: Holz, Bestand
Fenster: PVC, ca. vor 15 Jahren gebraucht gekauft (Angabe der Beteiligten), mäßiger
Zustand, ein altes Holzfenster in dem kleinen Wohnraum, ein mechanischer
Rollladen, im Treppenhaus ein neues PVC Fenster
Verglasung: Isolierverglasung, Verbundverglasung
E-Installation: unter Putz, offensichtlich überwiegend erneuert
Sanitär: Tageslichtbad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden PVC-Belag, Wand
hinter der Wanne provisorisch gefliest, Handtuchheizkörper
Heizung: Plattenheizkörper
Treppe: innen liegende einfache Raumspartreppe, Holz



Wohnungseingangstür



Diele mit Treppe zum Spitzboden



Wohnraum



Bad



Zimmer

Spitzboden:

Raumaufteilung: zugeordneten Flächen lt. Teilungserklärung:
kleiner Flur, zwei Räume

Ausstattung:

Boden: Dielung, tlw. Bestand, Belag Laminat/PVC, abgewohnt
Wände: Schrägen Trockenbauverkleidung, ca. 90er Jahre erneuert, tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe bis ca. 2,10 m
Türen: Holz, Bestand
Fenster: PVC
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, offensichtlich erneuert
Sanitär: ohne
Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig, hoher Sanierungsaufwand



Treppenzugang



Räume im Spitzboden

3.5.2 Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall)

- Baujahr: lt. Bauunterlagen ca. 1986
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
- Geschossigkeit: zweigeschossig, aufgrund der Hanglage sind die beiden Ebenen ebenerdig erreichbar
- Fassade: verputzt
- Decken: massiv
- Treppen: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, Altbestand

Beschreibung der zugeordneten Nebenräume Nr. 2

- KG:

Raumaufteilung: zwei Abstellräume

Ausstattung:

Boden: überwiegend gefliest, schadhaft
Wände: verputzt, tlw. Trockenbau (nicht fertig gestellt)
Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,40 m
Türen: Holz
Fenster: Holzeinfachfenster

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig



Außenansicht Nebengebäude
Zugeordneter Nebenraum Nr. 2



Innenansicht Abstellraum Sondernutzungsrecht Nr. 2

3.5.3 Seitlicher Anbau am Wohnhaus, der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 2. Hälfte des 20. Jh.
 - Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk
 - Geschossigkeit: eingeschossig
 - Fassade: verputzt
 - Decken: massiv, Betoneinschubdielen
 - Treppen: ohne
 - Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, Altbestand
- Raumaufteilung: Zufahrtsbereich (lt. Teilungserklärung als Carport definiert), zwei Abstellräume (lt. Teilungserklärung als Garage und Hobby deklariert, aufgrund der geringen Gebäudebreite sind die Räume nur für Abstell-/Lagernutzung geeignet)

Ausstattung:

- Boden: Estrich, Zufahrtsbereich (Carport) gepflastert
Wände: verputzt, tlw. Trockenbau (nicht fertig gestellt)
Decken: verputzt, Deckenhöhen zwischen ca. 1,90 m bis ca. 2,40 m
Türen: Holz bzw. Alutür, Altbestand, Außentür PVC
Fenster: Holzeinfachfenster

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: mäßig



Außenansicht zugeordnete Flächen/Gebäude Nr. 2



Innenansicht Nebenräume im seitlichen Anbau

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus:

ca. 8,35 m	x	ca. 8,50 m	=	70,98 m ²	x	2	=	141,96 m ²
ca. 8,35 m	x	ca. 6,50 m	=	54,28 m ²	x	1	=	54,28 m ²
ca. 5,76 m	x	ca. 8,35 m	=	48,10 m ²	x	1	=	48,10 m ²
ca. 1,20 m	x	ca. 1,20 m	=	1,44 m ²	x	2	=	2,88 m ²
								=
								247,22 m ²

Anmerkung: Bei dieser Berechnung bleibt der rückwärtige Terrassenanbau ohne Ansatz, da dieser ausschließlich der Eigentumswohnung Nr. 1 zugeordnet wurde.

3.6.2 Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Aufteilungspläne und teilweise anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Nutzflächen:

Keller Wohnhaus:	
Abstellraum:	ca. 6,34 m ²
seitliches Nebengebäude:	
Abstellraum:	ca. 8,12 m ²
Abstellraum:	ca. 9,93 m ²
rückwärtiges Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall):	
zwei Abstellräume:	ca. 9,50 m ²

Wohnfläche, Eigentumswohnung Nr. 2

Dachgeschoss:

Flur:	ca. 5,10 m ²
Diele:	ca. 10,00 m ²
Zimmer:	ca. 7,60 m ²
Zimmer:	ca. 29,00 m ²
Bad:	ca. 6,00 m ²
Abstellraum:	ca. 1,00 m ²
gesamt:	ca. 58,70 m ²

Spitzboden:

Flur:	ca. 1,30 m ²
Zimmer:	ca. 4,00 m ² (aufgrund überwiegender Deckenhöhe unter 2 m)
Zimmer:	ca. 5,00 m ²
gesamt:	ca. 10,30 m ²

Wohnfläche:	ca. 69,00 m ² (unter Berücksichtigung des Genehmigungsfähigen Ausbaus des Spitzbodens)
-------------	---

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig ohne, rückwärtige Einzäunung tlw. Nachbarzäune, tlw. Maschendrahtzaun, Betonpfeiler, Altbestand
Freifläche:	einfache Rasenfläche, neben dem ehemaligen Hühnerstall einfach befestigte Terrassenfläche, Lebensbaum

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine klassische Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses, sondern um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert.

Der Verkehrswert erfolgt daher im vorliegenden Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung).

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren nach entsprechender grundlegender Renovierung und tlw. Sanierung eingeschätzt. Dabei wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der Modellbeschreibung durch den zuständigen Gutachterausschuss von 80 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Wohnen) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichende Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Suhl ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	540192
Bodenrichtwert:	80,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Grundstücksfläche:	600 m ²
Stichtag:	01.01.2026

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 12 m

Tiefe: ca. 35 m

Geländeprofil: abfallendes Gelände in südöstlicher Richtung

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Weitere Zu- oder Abschläge auf den aktuellen Bodenrichtwert erfolgen nicht.

Bodenwert gesamt:

456 m² x 80,00 €/m² = 36.480,00 €

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

Bei Eigentumswohnungen wird der Einfluss des Bodenwertes indirekt über Lagefaktoren berücksichtigt.

4.5 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

4.5.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten							
Ausstattungsmerkmal	Standardelinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet
	1	2	3	4	5		gewogene anteilige NHK
Außenwände	1,00					0,23	0,23
Dächer			1,00			0,15	0,45
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33
Innenwände	1,00					0,11	0,11
Deckenkonstr./Treppe	1,00					0,11	0,11
Fußböden		1,00				0,07	0,14
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21
Heizung			1,00			0,09	0,27
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18
Summe						1,00	2,03
Typ bewertenden Gebäudes							
1.11/1.31 modifiziert	680,00	780,00	850,00	1030,00	1.300,00		
(zweigeschossig, ausgebauter Spitzboden, tlw. unterkellert)							

Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung
(Stand I/2026/2021) = 100

1,37

Durchschnitt 2010/2021:

0,709

Baukostenindex:

$1,37 / 0,709 = 1,93$

769,00 €/m² x 1,93 = rd. 1.484,00 €/m²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

4.5.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks

Gebäude	BGF m ²	NHK €/m ²	Herstellungskosten BGF x NHK
Wohnhaus	247,22	1.484,00	366.874,48 €
Alterswertminderungsfaktor	68,75 %		-252.226,21 €
Gebäudesachwert			114.648,28 €

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Ihr Zeitwert wird unter angemessener Berücksichtigung der Sätze der Bewertungsliteratur (Vogels) gestützt auf die Erfahrungssätze bei gleichartigen Objekten mit einem bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes geschätzt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		114.648,28 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwert Faktoren die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		114.648,28 €
Bodenwert		36.480,00 €
		151.128,28 €
vorläufiger Sachwert	rd.	151.000,00 €

4.5.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

4.5.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

Die mikro- und makroökonomischen Ausgangsdaten zeigen eine befriedigende Tendenz der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf.

Entsprechend den Angaben aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Suhl wird die Stadt mit einem Durchschnittsalter von über 46,7 Jahren und einem mittleren Niveau ausgewiesen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Suhl, Stichtag April 2026 ca. 7,2 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 96,1 % je Einwohner (Stichtag 2025)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Suhl (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2024):
- Entwicklung 2024 bis 2045: - 20,1 %

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognose im Juli 2025, wird die Stadt Suhl wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 376 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen hohe Zukunftsrisiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Demografie erreicht mit Platz 197 die „beste“ Platzierung
- alle übrigen Indikatoren befinden sich im letzten Drittel der Platzierungen

4.5.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Durch den Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden 2025 Sachwertfaktoren für bebauten Grundstücke veröffentlicht.

Danach wurde bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € und einen Bodenwertniveau von 75,00 €/m², ein Sachwertfaktor von 1,09 ausgewiesen.

Dabei wurden für die wesentlichen Einflussfaktoren dieser Stichprobe folgende Durchschnittswerte angegeben:

Bodenrichtwert:	37,00 €/m ²
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Grundstücksgröße:	676 m ²
Bruttogrundfläche:	289 m ²
Wohnfläche:	140 m ²
Zeitraum der Untersuchung:	2022 bis 03/2025
Anzahl der Datensätze:	549, davon 409 für Ein-/Zweifamilienhäuser

Unter Berücksichtigung dieser relativ zeitnahen Auswertung der Sachwertfaktoren, aber insbesondere dem relativ niedrigen Niveau der mittelbar vergleichbaren Kauffälle sowie den aktuell sich weiter deutlich eintrübenden Nachfragefaktoren aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Prognosen (insbesondere auch den zu erwartenden weiteren Zinserhöhungen für Immobiliendarlehen), aber auch den positiven Besonderheiten der Eigentumswohnung Nr. 2 (Sondernutzungsrecht ausschließlich an der rückwärtigen Freifläche und den Nebenflächen, inklusive Stellplatz), wird ein Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen beurteilt.

$$154.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad \text{rd.} \quad 139.000,00 \text{ €}$$

4.5.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten durch die Aufteilung in Eigentumswohnungen)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Grundstück wurde in zwei Eigentumswohnungen unterteilt.

Die Eigentümer dieser beiden Wohnungen nutzen die Wohnungen jeweils selbst.

Entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung erfolgte die Aufteilung des Grundstückes zu je 50 % für die beiden Eigentumswohnungen.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 wurden Sondernutzungsrechte an einem Raum im ehemaligen Hühnerstall sowie einem Nebengebäude zuzüglich Stellplatz an der westlichen Grundstücksgrenze ebenfalls bezeichnet mit Nr. 2 zugeordnet.

Die rückwärtige Gartenfläche wurde ebenfalls ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

In der Teilungserklärung wurde vereinbart, das die Eigentümer eine Instandhaltungsrücklage zu bilden haben.

Dies ist nicht erfolgt, nach Angaben der Beteiligten existieren weder eine Instandhaltungsrücklage, Vereinbarungen über Sonderumlagen noch Wirtschaftspläne.

Aufgrund der jeweils hälftigen Miteigentumsanteile ist bei notwendigen Beschlüssen für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums eine einvernehmliche Einigung beider jeweiliger Eigentümer notwendig.

Entsprechendes Konfliktpotenzial ist somit nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich.

Bezogen auf den hälftigen Anteil und unter Berücksichtigung der negativen wie auch positiven Gegebenheiten (einschließlich Zuordnung der Gartenfläche für die Eigentumswohnung Nr. 2), erfolgt ein Abschlag von 10 % auf diesen hälftigen Anteil.

139.000,00 €	x	50 %	=	69.500,00 €
69.500,00 €	x	90 %	=	rd. 63.000,00 €

Für die zugeordnete Nutzung der Nebenräume wird ein pauschaler Zuschlag von 1.000,00 € berücksichtigt.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist grundlegend zu renovieren und insbesondere die Sanitärausstattung zu modernisieren. Entsprechend den Vereinbarungen in der Teilungserklärung sind die jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung für die Instandsetzung und Instandhaltung der Fenster und die Wohnungseingangstür der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten selbst zuständig.

Ein anteiliger Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche wird dafür als angemessen beurteilt.

300,00 €/m ²	x	ca. 69 m ²	rd.	21.000,00 €
-------------------------	---	-----------------------	-----	-------------

Somit wird folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert für die Eigentumswohnung Nr. 2 eingeschätzt:

marktangepasster Sachwert:		63.000,00 €
anteiliger Instandsetzungsaufwand:	-	21.000,00 €
Nutzung Nebenräume:		1.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Sachwert:		43.000,00 €

4.6 Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert 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. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- teilsanierte Einfamilienhäuser (Standardstufen zwischen 2,00 bis 2,60)
- Altbauten mit Baujahren ab 1900 bis Ende der 30er Jahre des 20. Jh.
- Wohnfläche zwischen 80 bis 250 m²
- Kauffälle ab 2023

Der Gutachterausschuss Suhl konnte insgesamt 15 Datensätze übermitteln, dabei waren aber nur sechs Datensätze auswertbar (Angabe mit Standardstufe, Wohnfläche).

Auszug aus der Kaufpreissammlung								
lfd. Nr.	Lage	Datum Kauf	BRW zum Kauf	Standard Stufe	Wohnfläche in m²	Grundstücks- Größe	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis m² Wohnfl.
1	Linsenhofer Str.	2023	75,00	2,10	230,00	977,00	100.000,00 €	434,78 €
2	Haselweg	2024	75,00	2,30	86,00	760,00	105.000,00 €	1.220,93 €
3	Hofgasse	2024	43,00	2,10	110,00	131,00	118.000,00 €	1.072,73 €
4	Lessingstraße	2024	77,00	2,60	76,00	274,00	72.000,00 €	947,37 €
5	An der Hasel	2025	50,00	2,30	165,00	126,00	50.000,00 €	303,03 €
6	Turmstraße	2025	90,00	2,40	93,00	296,00	125.000,00 €	1.344,09 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							95.000,00 €	887,15 €

Es zeigt sich, dass diese Angaben eine deutliche Spreizung der Kauffallhöhen ausweisen, so dass eine weitere Analyse kein einheitliches und statistisch gesichertes Ergebnis liefert.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher in Anlehnung an das Sachwertverfahren.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 98529 Suhl, Kleine Gartenstraße 19 Eigentumswohnung Nr. 2, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

43.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

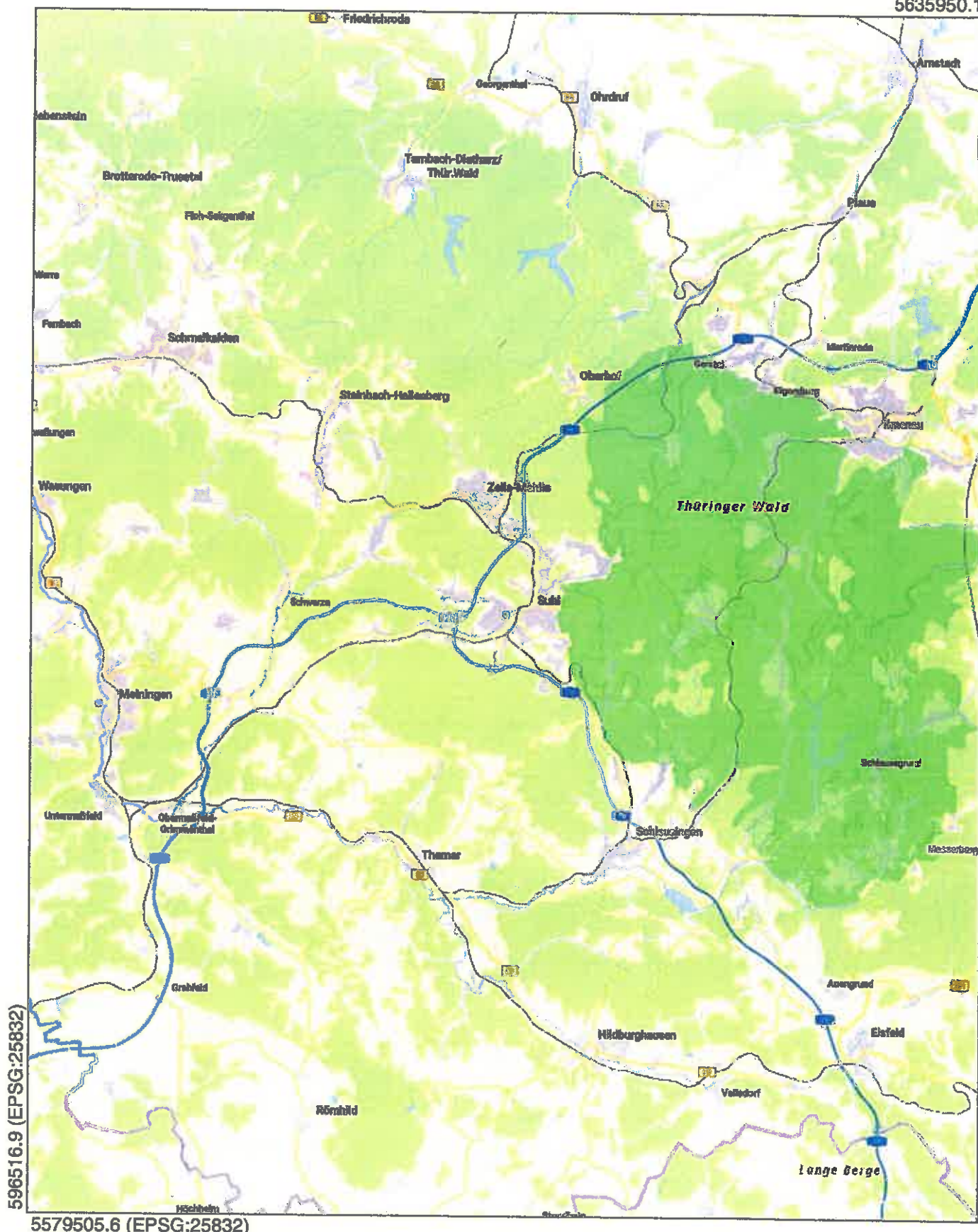

Dorothea Schneider

Erfurt, 07.05.2026

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer Erfurt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

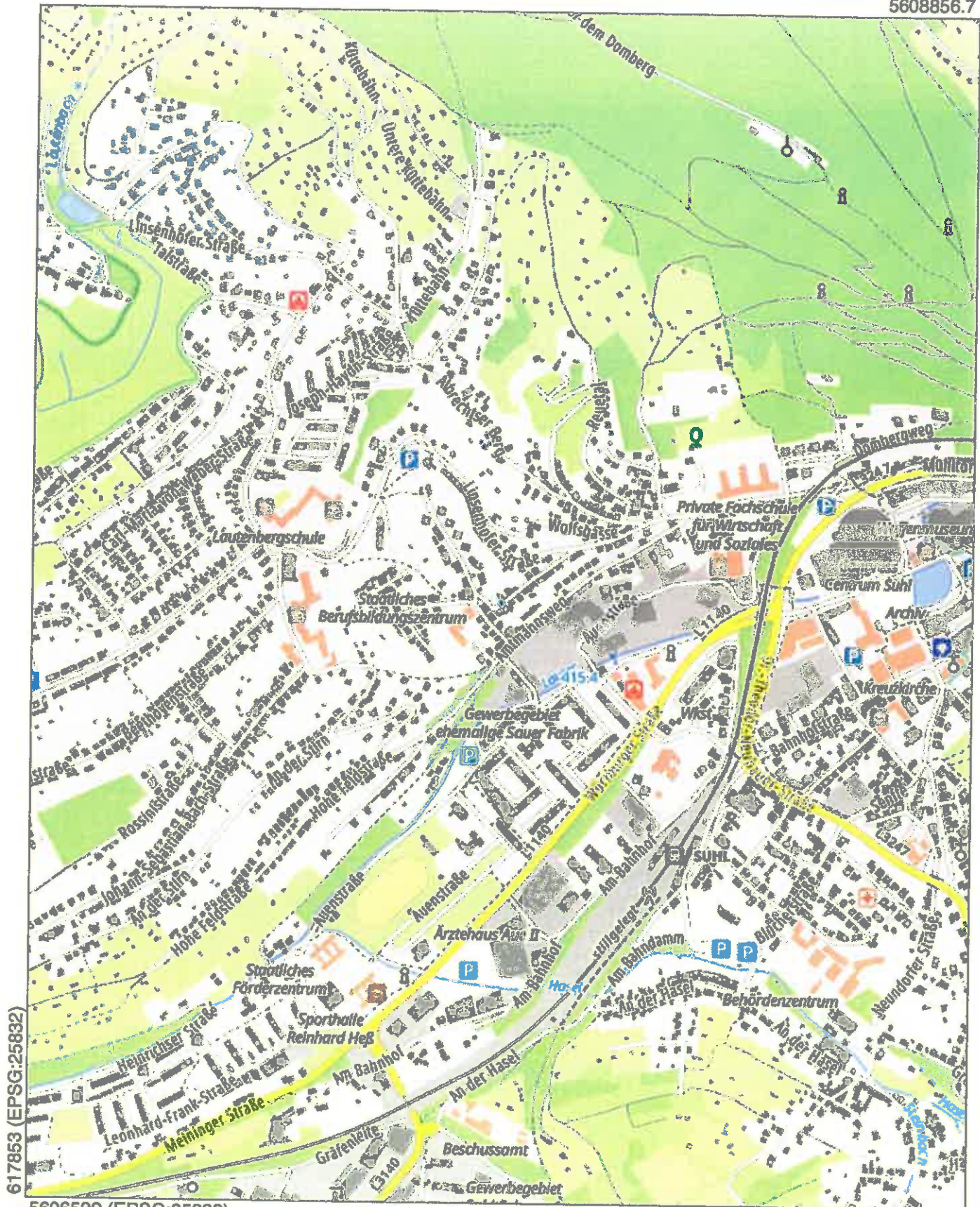


5635950.1



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

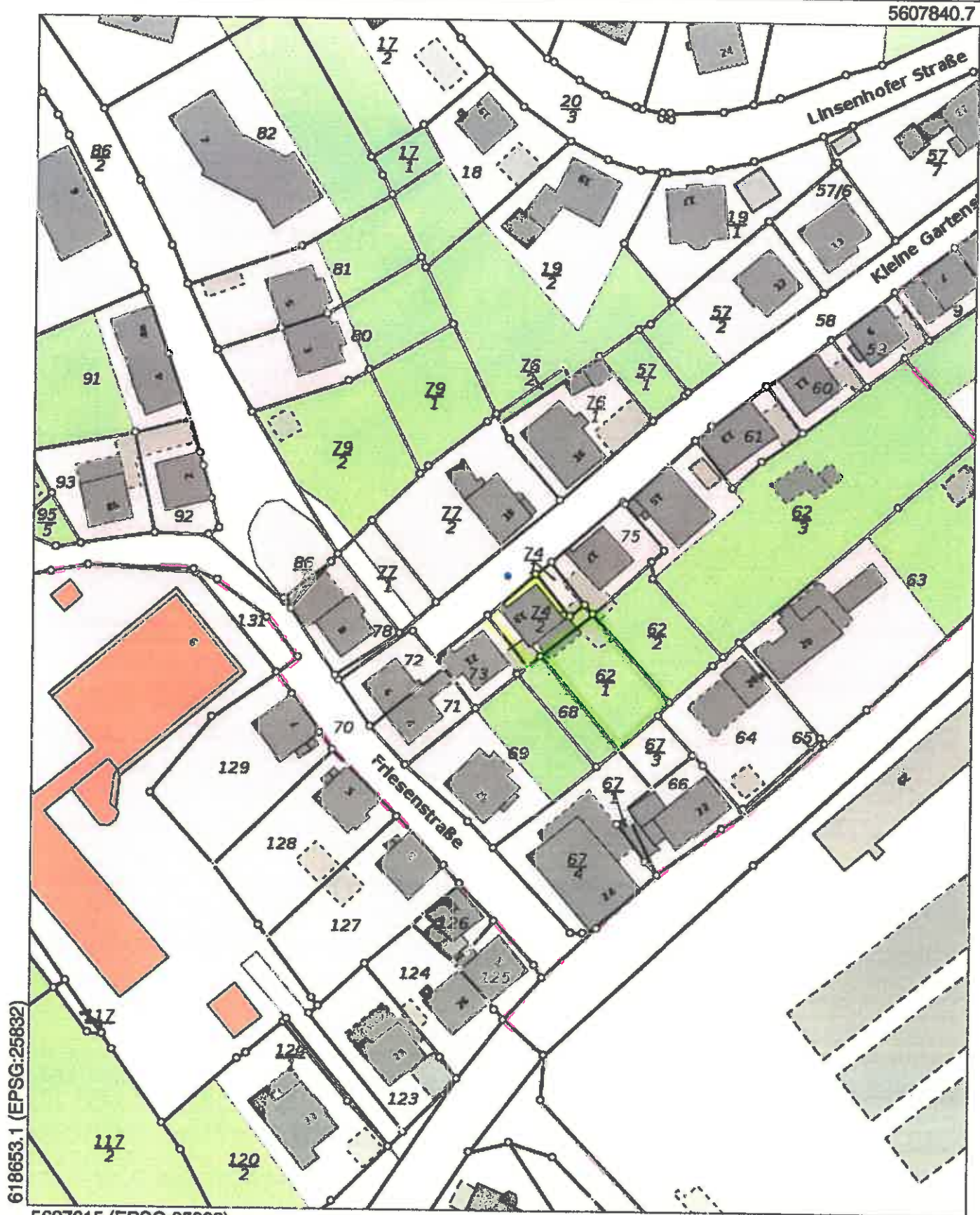
5608856.7



617853 (EPSG:25832)

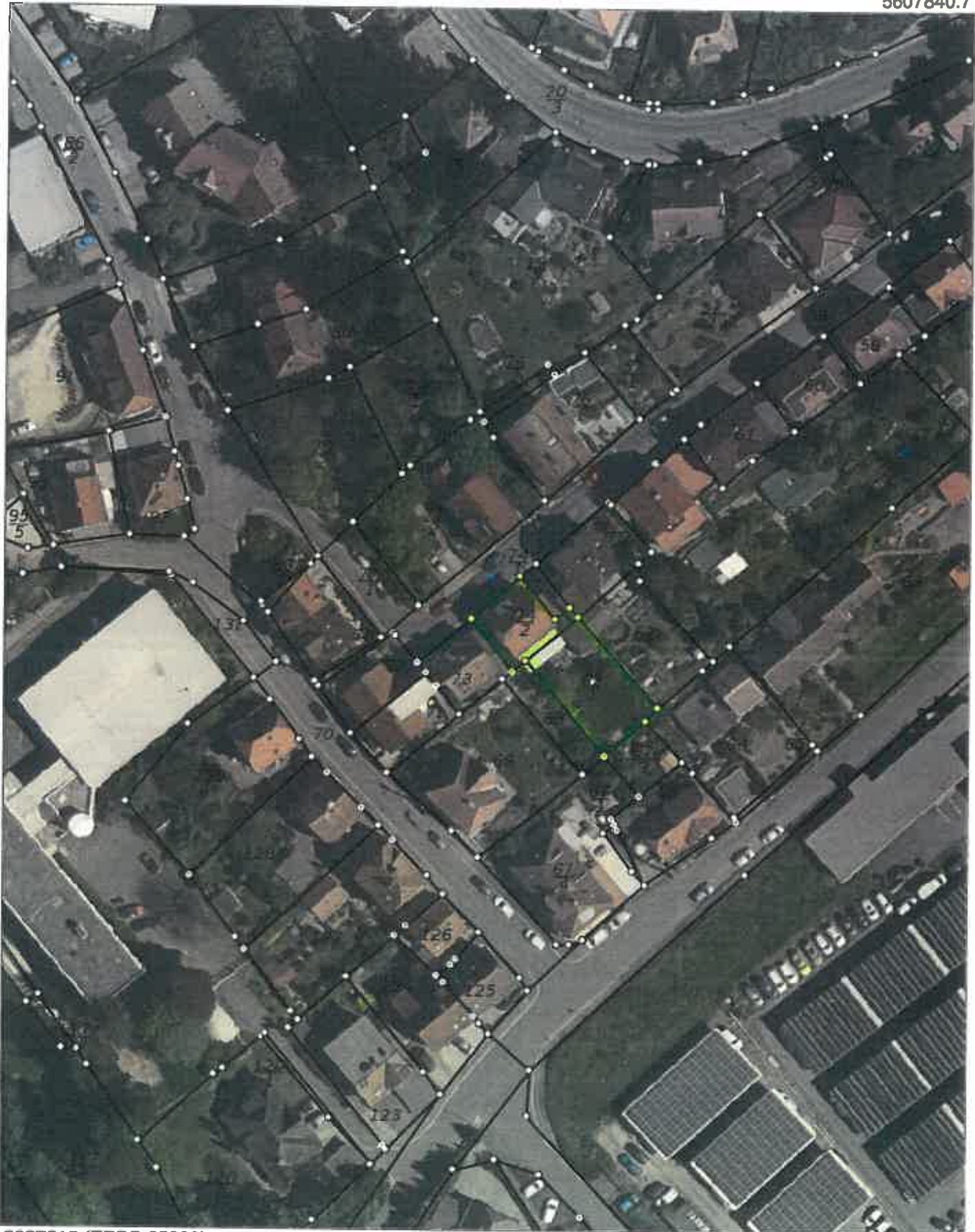
5606599 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



5607840.7

618653.1 (EPSG:25832)



5607615 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden

Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Suhl
Suhl

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [€/m²]
Stichtag

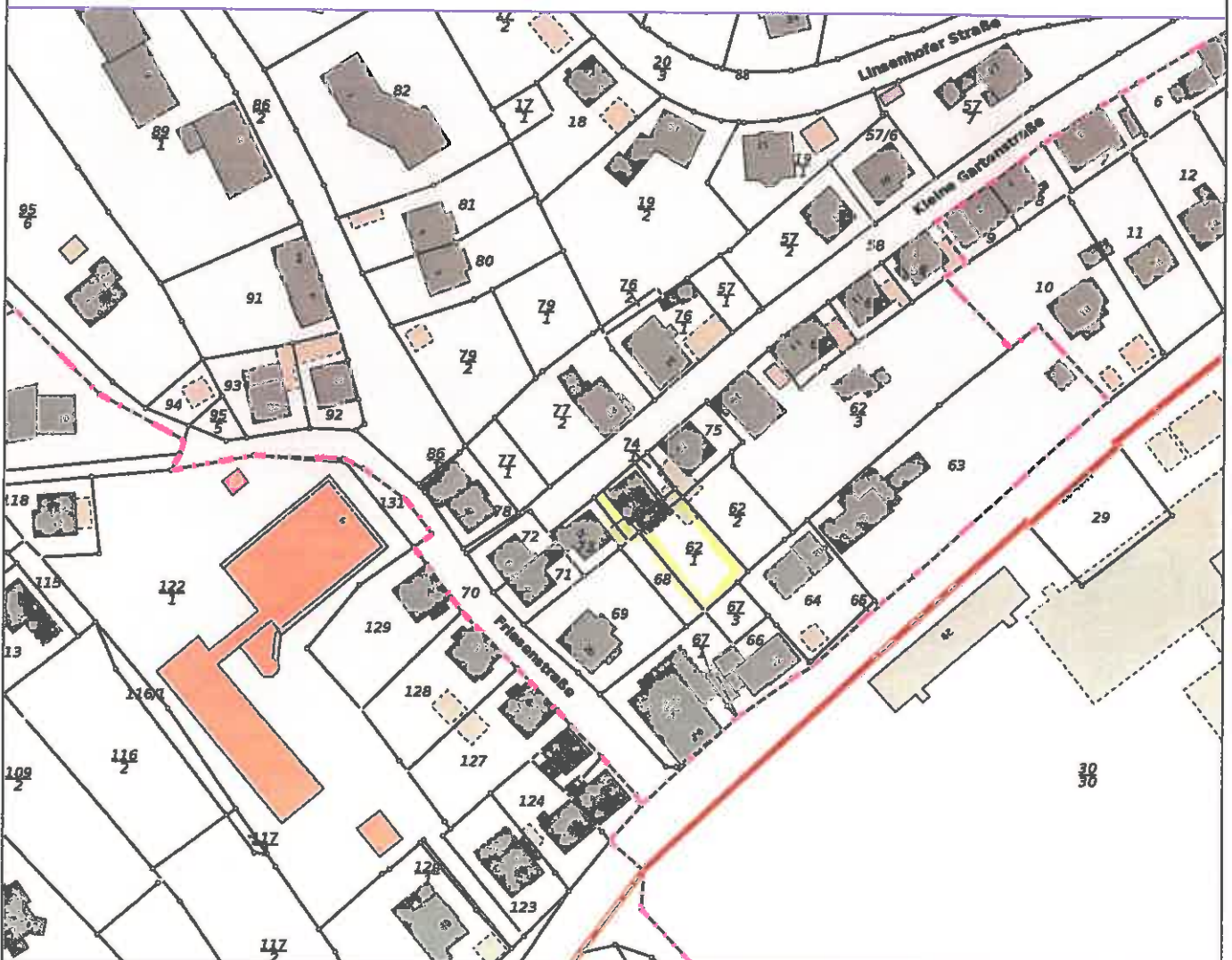
540192
80
01.01.2026

Entwicklungszustand
Beitragsrechtlicher Zustand
Art der Nutzung

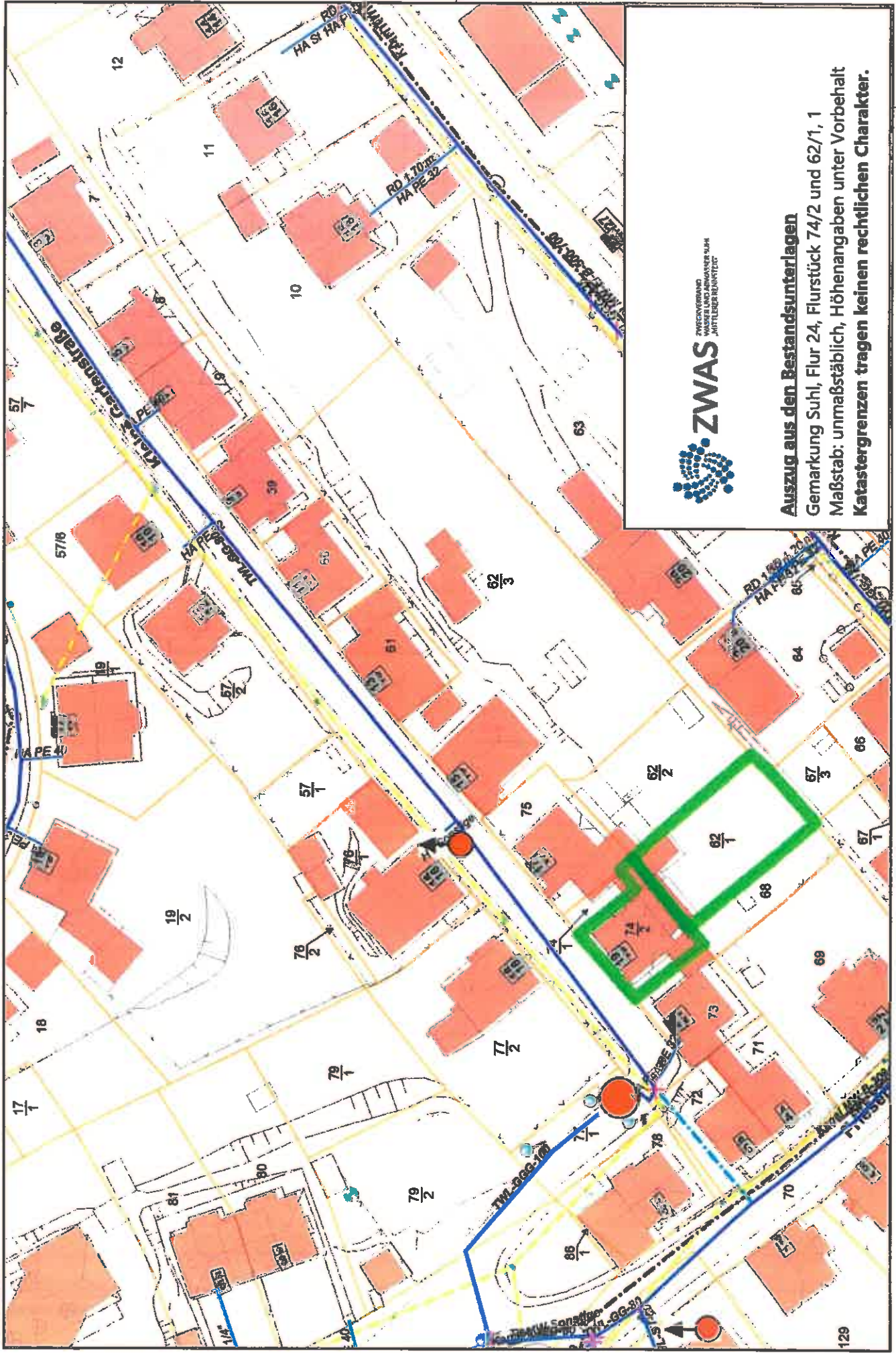
Baureifes Land (B)
beitragsfrei (frei)
allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise
Fläche [m²]

offene Bauweise (o)
600 m²



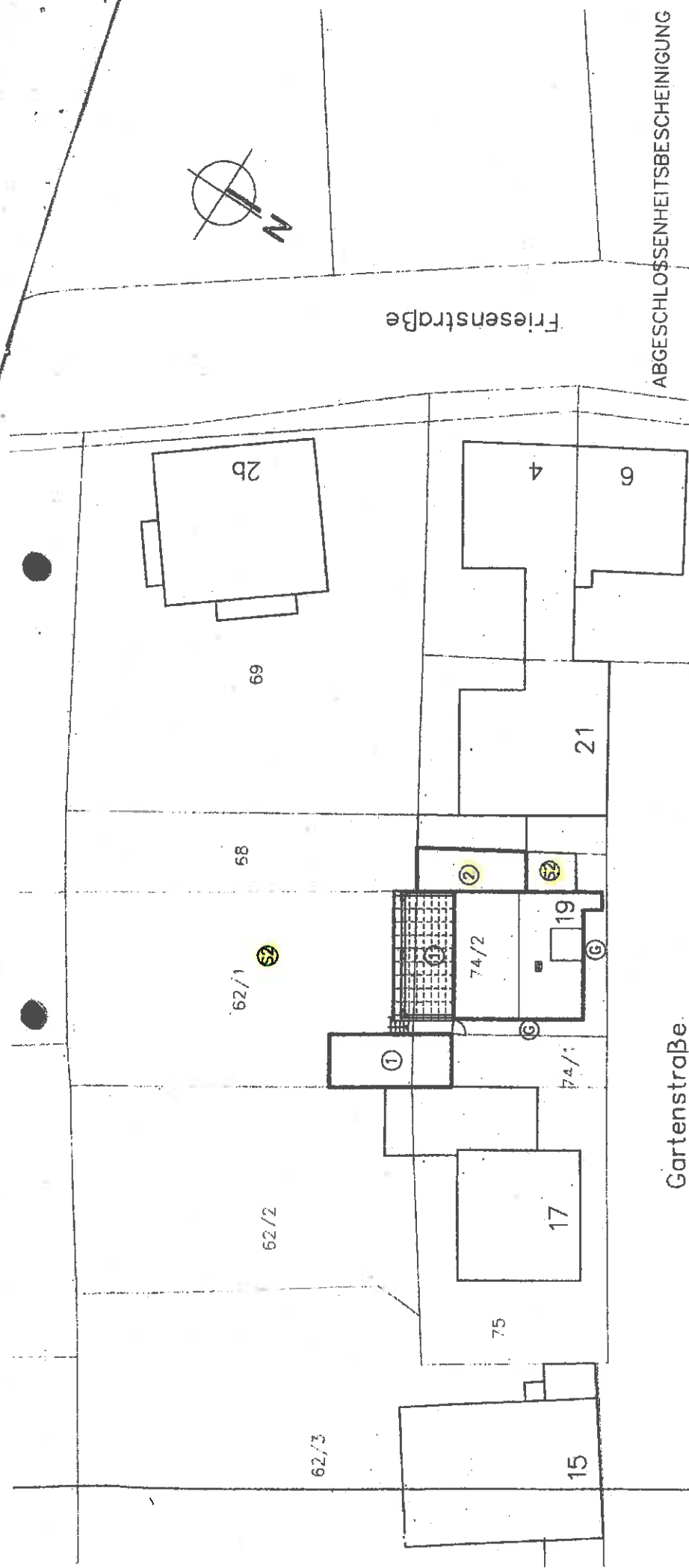
16.02.2026



Auszug aus den Bestandsunterlagen
Gemarkung Suhl, Flur 24, Flurstück 74/2 und 62/1, 1
Maßstab: unmaßstäblich, Höhenangaben unter Vorbehalt
Katastergrenzen tragen keinen rechtlichen Charakter.

Bauunterlagen

Raumstrukturen tlw. geändert



Friesenstrabe

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Gartenstrabe

architekturbüro
meizer & partner

Projekt: 20011A

Bauherr: _____

Architekt: _____

Architekturbüro meizer & partner
Postfach 1000, 1000 Berlin
Telefon 030 17700-0, Telefax 030 17700-10
E-Mail: info@meizer-partner.de

EINFAMILIENWOHNHAUS
98529 Suhl, Kleine Gartenstrabe 19

Plan: 004

Projekt: 001, 74/2

LAGEPLAN

Grund: 19
Zustand: 19
Fläche: 14,07 m²

Bauherr: Suhl Wohn, Ausstrabe 29, 98529 Suhl

Zeichnungsnummer: 01

Zeichnungsdatum: 28.06.2003



12.20.0442.55



08.09.2020

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Projekt: 20011A

Bauherr:

Architekt:

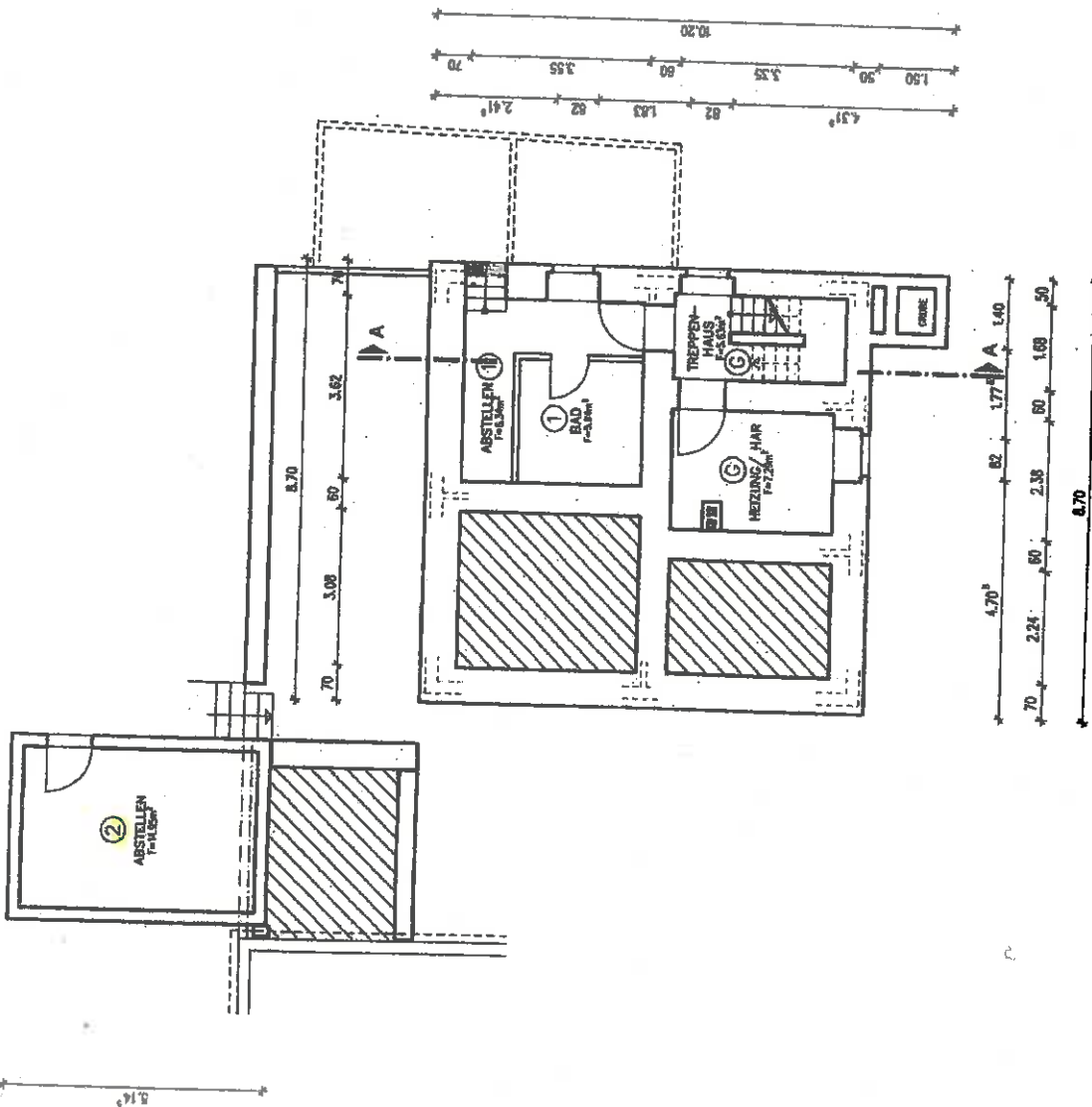
**architekturbüro
meisel & partner**

DR. JOHANNES MEISEL
Königsplatz 10, 70372 Stuttgart
Telefon 07141 1000-1000
www.architekturbuero-meisel.de

EINFAMILIENWOHNHAUS
88529 Suhl, Kötter Gartenstraße 19
Blatt 2/2

Parzelle: 82/1, 74/2

GRUNDRISS KELLERGEBOSS	
Projekt:	NO
Zeichnung:	1:100
Plan:	1:100
Grund:	1:100
Bauherr:	Prof. W. Kötter, Gartenstraße 22, 88529 Suhl
Architekt:	Meisel & Partner
Zeichnungsnummer:	12.20.0442.55



KELLERGEBOSS

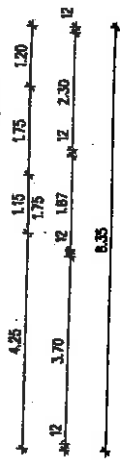
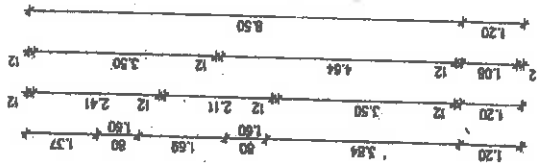
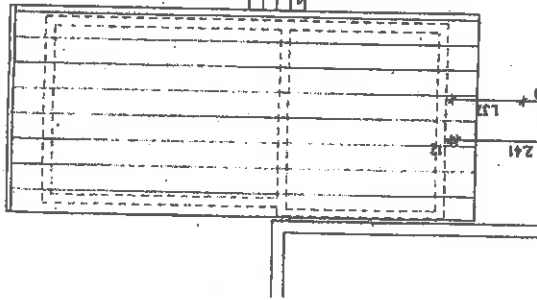
WOHNFLÄCHE KG = 12.88 m²
NUTZFLÄCHE KG = 12.82 m²

NUTZFLÄCHE NEBENGEBOUDE = 14.85 m²



Varzische Gewerke - 28.40 m

2



OBERGESCHOSS

WONNFLÄCHE OG: 84.14 m²



A2 20.0442.55



09.01.2020

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



architekturbüro
meizer & partner

100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Projekt: 20011A

Bauherr:

Architekt:

EINFAMILIENWOHNHAUS

88528 Buhl, Kleine Geroldstraße 18

Plan Nr. 001

Plan: GELANDSCHÜTTUNG

Grundstück: 897, 748

Grundstück: 897, 748

Grundstück: 897, 748

Grundstück: 897, 748

Grundstück: 897, 748

Grundstück: 897, 748



Ac. 20.0442.55

09.09.2022

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Project 20011A

architekturbüro
meyer & partner[illegible]

DEPT. OF AGRICULTURE (ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED) DATE 06-09-01 BY 10480 JLS

U.S. CUSTOMER SERVICE CENTER
1-800-4-A-RENTAL

When you're in a meeting, how do you know if you're being listened to? Do you have to ask the other person to repeat what you've said? Do you have to ask them to clarify what you've said? Do you have to ask them to confirm what you've said? Do you have to ask them to confirm what you've said?

WUOLU-VERCHOW-CHUANG SE, 00027, BLVA,
TELEPHON 0000 / 0000 TELEKOMUNIK / 0000

for details, please contact us at 0800 1 800 1000. For details, please contact us at 0800 1 800 1000.

EINFAMILIENWOHNHAUS

68539 Suh. Kalsa Garutwaga 18

Summit 02/1, 74/2

Plan: _____

Problem	Answer
1. Find the area of a rectangle with length 10 cm and width 5 cm.	50 cm ²
2. Find the area of a square with side length 8 cm.	64 cm ²
3. Find the area of a triangle with base 12 cm and height 6 cm.	36 cm ²
4. Find the area of a circle with radius 4 cm.	50.24 cm ²
5. Find the area of a parallelogram with base 15 cm and height 8 cm.	120 cm ²
6. Find the area of a trapezoid with parallel bases of 10 cm and 15 cm, and height 6 cm.	75 cm ²
7. Find the area of a rhombus with side length 10 cm and one angle of 60 degrees.	43.3 cm ²
8. Find the area of a kite with diagonals of 12 cm and 18 cm.	108 cm ²
9. Find the area of a regular hexagon with side length 6 cm.	62.35 cm ²
10. Find the area of a regular octagon with side length 5 cm.	83.91 cm ²

Subject: **Mathematics**

Abstract

Category	Percentage
Very good	10.0
Good	20.0
Fair	30.0
Poor	40.0

1999

Discussion:

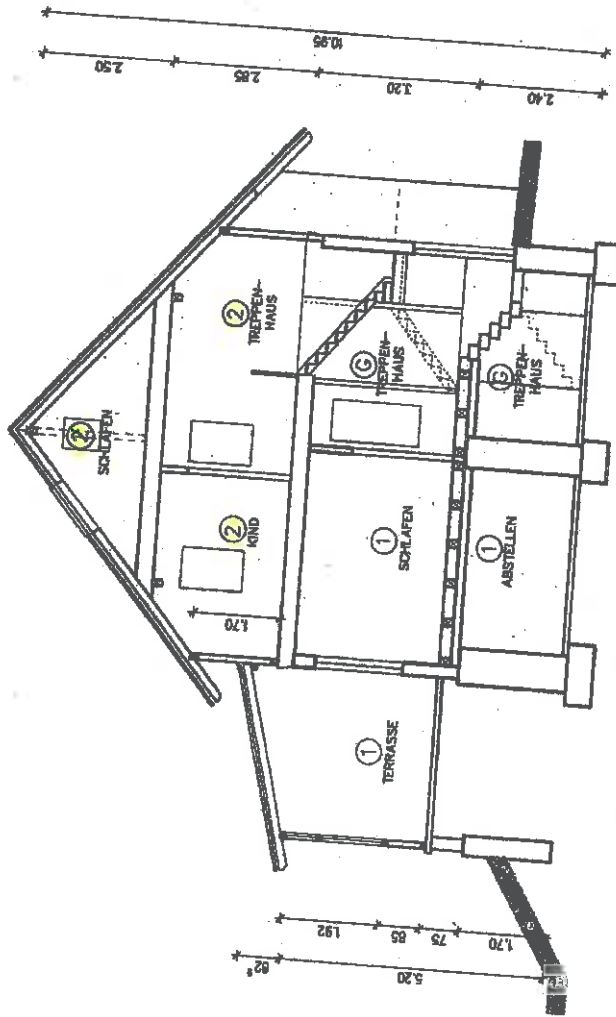
Wednesday

Zeichnung

2

DACHGESCHOSS

WONNIFLICHE DE: 14.09 m!



SCHNITT A - A

Ar. 20.0442, 5T



ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



architekturbüro
weizer & partner

Projekt: 20011A

Bauherr:

Architekt:

020 400 000 000 000 000
Architekturbüro weizer & partner
Königsplatz 10, 30559 Hannover
Tel. 0511 400 000 000
Fax 0511 400 000 000
www.architekturbuero.de

100% VERBODEN VERKÄUFEN
TÜBINGEN 08/17/2010 TUBINGEN 08/17/2010
Architekturbüro weizer & partner

EINFAMILIENWOHNHAUS
98628 Suhl, Kleine Gartenstraße 19
Plan 01

Plan: SCHNITT A-A

Skala: 1:100

Zeichnungsnummer: 01

Bearbeitet: Ralf Weizer, Ausarbeitung: Ralf Weizer

Maßstab: 1:100

Zeichnungsnummer: 01