

G u t a c h t e n



99094 Erfurt-Hochheim

Mühlgraben 11

Az.: K 21/22



**Arens GmbH
Sachverständigenbüro**

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

Geschäftsführerin:

**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**

**Arens GmbH
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23**

**Arens GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

e-mail: info@arens-gutachten.de

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 107/2023

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 21/22

Unser Zeichen: GZ 107/23

PLZ: 99094 Ort: Erfurt-Hochheim
Straße: Mühlgraben 11

Gemarkung: Hochheim
Flur: 4
Flurstücke: 56/1 und 56/2
Größe: 709 m² gesamt



Kurzbeschreibung: **Mehrfamilienhaus**

befindet sich am südöstlichen Randbereich des Erfurter Ortsteils Hochheim, ca. 3,3 km von der Innenstadt entfernt, ist bebaut mit einem teilweise freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Nebengebäude (zu Wohnzwecken umgebaut) sowie diversen Schuppen/Garagengebäude

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr ca. 1937, Ausbau Dachgeschoss tlw. 1948 und nach ca. 1990, in den 90er Jahren des 20. Jh. Sanierung, Mauerwerksbau, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: diverse Vorratsräume, Heizungsraum
EG bis DG: je Geschoss zwei Wohneinheiten, acht Wohneinheiten insgesamt, Wohnflächen von 44 m² bis 77 m², Wohnfläche gesamt ca. 523 m²

Gesamtzustand: normal, diverse Instandsetzungen notwendig

Nebengebäude (ehemalige Tischlerei)

Baujahr ca. 1936/1937, Teilsanierung ca. Anfang der 2000er Jahre, Mischmauerwerk, überwiegend Fachwerkbauweise, eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, mögliche Wohnfläche ca. 198 m²

Gesamtzustand: mäßig

Bewertungstichtag: 08.03./03.04./14.06.2023

Verkehrswert: 806.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung überwiegend nicht wahrscheinlich. Inwieweit bei der ursprünglichen Nutzung der Tischlerei Altlastenverdachtsflächen vorliegen, ist nicht bekannt. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

b) Bezirksschornsteinfeger:
Herr
Frank Weber
Unterdorfstraße 32a
99625 Kölleda OT Backleben

c) WEG-Verwalter entfällt

d) Das Gebäude ist überwiegend vermietet bzw. wurde teilweise durch die Eigentümerin genutzt.

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/Wertermittlungsstichtag	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 Mehrfamilienwohnhaus	10
3.5.2 Rückwärtiges Nebengebäude (ehemalige Tischlerei)	20
3.6 Wohn- und Nutzflächen	25
3.7 Außenanlagen	25
4. Wertermittlung	26
4.1 Definition des Verkehrswertes	26
4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmowertV)	26
4.4 Bodenwert	27
4.4.1 Entwicklungszustand	27
4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmowertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmowertV)	27
4.5 Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmowertV	29
4.5.1 Vorbemerkungen	29
4.5.2 Marko- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	31
4.5.3 Ertragsansätze	32
4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge	32
4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge	32
4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmowertV)	33
4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	34
4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmowertV)	35
5. Auskunft aus der Kaufpreissammlung	38
6. Verkehrswert	40

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Erfurt, Az.: K 21/22
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 99094 Erfurt-Hochheim, Mühlgraben 11, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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 bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 23.02.2023 zur Ortsbesichtigung am 08.03.2023, ca. 15.00 Uhr eingeladen. Zu diesem Termin konnte das Objekt nur teilweise besichtigt werden (einige Wohnungen).

Einige Beteiligten wurden daher zu einem 2. Besichtigungstermin am 03.04.2023, 11.00 Uhr eingeladen. Die verbliebenen Wohnungen konnten zu diesem Termin besichtigt werden.

Ein rückwärtiges Nebengebäude konnte erst am 14.06.2023 per Gerichtsvollzieher geöffnet und besichtigt werden.

Zum Ortstermin waren anwesend: diverse Mieter, tlw. Zwangsverwalter, Polizei, Gerichtsvollzieher
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea 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 (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- 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

Auftrag vom 26.01.2023, Gerichtsbeschluss vom
25.01.2023

Grundbuchauszug von Erfurt/Hochheim/Blatt 61756

Geoxproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)

IVD-Preisspiegel 2022/2023 Thüringen

Mietspiegel der Stadt Erfurt 2022

Wohnlagenkarte GAA Erfurt 2022

Grundstücksmarktberichte Gutachterausschuss Erfurt
2020 bis 2023

Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses,
Stichtag 01.01.2022

Sonstige Unterlagen:

- Auskunft Stadtverwaltung Erfurt vom 31.01.2023
- Auskunft und Unterlagen des Zwangsverwalters vom
06.02.2023
- diverse Bauunterlagen, Bauarchiv Erfurt

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Erfurt ist die Landeshauptstadt vom Freistaat Thüringen und hat rd. 214.969 Einwohner (Stand: 31.12.2022, Thüringer Landesamt für Statistik vom 15.06.2023)
- die Stadt befindet sich im Übergang zwischen Thüringer Becken und Vorland vom Thüringer Wald
- Anbindung an BAB 4 Kirchheimer Dreieck- Görlitz, BAB 71 Sangerhausen- Schweinfurt mit Anbindung an die BAB 38 Göttingen- Leipzig sowie die tlw. vierspurig ausgebauten B 4 in Richtung Nordhausen- Ilmenau
- IC- sowie ICE- Anschluss vorhanden
- der Hauptbahnhof Erfurt ist Drehkreuz für die ICE-Verbindungen Frankfurt- Dresden, Berlin- München und Hamburg- München
- Flughafen Erfurt- Weimar mit einem guten Anschluss an den ÖPNV
- die Stadt Erfurt besitzt einen sehr schönen alten kulturhistorischen Stadtkern
- die Messe Erfurt und die ansässigen Medienanstalten Mitteldeutscher Rundfunk, sowie der KIKA (Kinderkanal) vervollständigen das Angebot einer Großstadt für Bürger, Touristen und Geschäftsleute

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Randbereich des Erfurter Ortsteils Hochheim. Der Mühlgraben ist eine Nebenstraße und grenzt an die Bischlebener Straße. Die baustrukturelle Bandbreite in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt ist geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind nächstgelegen in etwa 5 bis 10 Gehminuten im Ortsteil zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 150 m fußläufig zu erreichen, von hier besteht Anschluss ins gesamte Stadtgebiet. Die nächste Anschlussstelle zu einer Autobahn (A71) liegt in etwa 10 Fahrminuten Entfernung.

- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
ruhige Anliegerstraße
- innere Erschließung
Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Hochheim
Grundbuchband Blatt 61756

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
2	4	56/1	Mühlgraben 11		217
	4	56/2	Mühlgraben		492

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 26.01.2023 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Ein Bebauungsplan existiert für das Bewertungsgrundstück nicht. In der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Hochheim ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Angaben zu weiteren Schutzgebieten sind nicht bekannt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2017 ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen (Quelle: Internetseite der Stadtverwaltung Erfurt).

In der weiteren Berechnung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist.

3.4.2 Baurecht

Aktuelle Bauunterlagen waren beim Bauarchiv der Stadt Erfurt nicht vorhanden.

Die Bauunterlagen aus dem Baujahr von 1936/1937 sind vorhanden (Bau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses und einer Tischlereiwerkstatt).

Das Gebäude verfügt aktuell über acht Wohneinheiten. Im Jahr 1948 erfolgte offensichtlich der tlw. Ausbau des Dachgeschosses für eine Wohnung (links). Bezogen auf diesen Ausbau wird von einem Bestandsschutz ausgegangen. Eine Wohnung im Dachgeschoss (rechts) wurde offensichtlich komplett neu ausgebaut inklusive Spitzboden. Beide Dachgeschosswohnungen wurden mit Dacherkern versehen. Diese Ausbauten erfolgten offensichtlich erst Mitte bis Ende der 90er Jahre des 20. Jh. bzw. Anfang der 2000er Jahre. Baugenehmigungen dazu liegen nicht vor.

Das rückwärtige Nebengebäude wurde als Tischlereigebäude baurechtlich genehmigt. Die Umnutzung in eine Wohnung erfolgte ebenfalls offensichtlich nach 1990.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nicht volumnäßig unterstellt werden. Es ist davon auszugehen, dass für die vorgenommenen Nutzungsänderungen nachträgliche Baugenehmigungen in Verbindung mit Brandschutznachweisen erforderlich werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Erfurt vom 30.01.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, wobei ggf. in Bezug auf die nachträglichen Baugenehmigungen (Nutzungsänderung rückwärtiges Gebäude und Ausbau 2. Wohnung Dachgeschoss) Stellplätze abzulösen sind.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten sind nicht bekannt. Darüber hinaus werden seit 2019 keine Straßenausbaubeiträge mehr in Thüringen erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung überwiegend nicht wahrscheinlich. Inwieweit bei der ursprünglichen Nutzung der Tischlerei Altlastenverdachtsflächen vorliegen, ist nicht bekannt. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht oberflächlich betrachtet nicht.

Denkmalschutz

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Denkmalschutzliste der Stadt Erfurt)

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem tlw. in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich mit einem tlw. grenzständigen Nebengebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde sowie diverse untergeordnete Schuppen/ehemalige Garagengebäude, bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Freiflächen mit Nebengebäuden



Freiflächen zwischen Wohnhaus und Nebengebäude

3.5.1 Mehrfamilienwohnhaus

- Baujahr: ca. 1937, Ausbau Dachgeschoss tlw. 1948 und nach 1990
- Sanierung: offensichtliche Sanierung Mitte bis Ende der 90er Jahre des 20. Jh., überwiegende Sanierung (Dacheindeckung, Heizung, Fenster, E-Installation, Boden und Wandverkleidung, Sanitär, tlw. weiterer Dachgeschossausbau)
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, lt. Bauunterlagen Erdgeschoss Außenmauerwerk 38er Ziegelmauerwerk, Obergeschosse 25er Mauerwerksbau, voll unterkellert Umfassungswände Beton lt. Baubeschreibung
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, Natursteinsockel
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG massiv, G zweiläufige Holztreppe, EG tlw. massive Stufen, hofseitige gerade massive Treppe zum Erdgeschoss, Holzgeländer, kein RWA Anlage im Treppenhaus, diverse Putzrisse und Putzschäden sichtbar
- Hausflur: Hauseingangstür Holz
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteine, vermutlich gedämmt entsprechend den Vorgaben der 90er Jahre
- **KG:**
Raumaufteilung: diverse Vorräume (tlw. nur hofseitig erreichbar, diese sehr vermüllt), Heizungsraum
- Ausstattung:
- Boden: Estrich tlw. sehr schadhaft
- Wände/Decken: verputzt, tlw. unverputzt, tlw. erhebliche Putzschäden, Deckenhöhe ca. 2,10 m
- Türen: Holz, alt
- Fenster: Holz, sehr alt
- E-Installation: über Putz, erneuert
- Heizung: Gasheizung Baujahr ca. Mitte der 90er Jahre mit WW- Boiler



Heizungsraum



Kellerraum

- EG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus, zwei Wohnungen mit je:
Wohnungsflur, Küche, Bad, drei Zimmer

Ausstattung:

Boden: überwiegend PVC-Belag, Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. gefliest
Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Fliesenpiegel in Küche
Decken: verputzt, tapeziert, tlw. einfache Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,60 m
Türen: Holz, tlw. Altbestand
Fenster: PVC, nach Angaben der Mieter tlw. undicht
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Tageslichtbäder mit: Dusche bzw. Wanne, WC, Waschtisch,
Waschmaschinenanschluss, Boden PVC-Belag bzw. gefliest, Wände
überwiegend halbhoch bzw. türhoch gefliest

Heizung: Plattenheizkörper



Treppe zum Hof



Treppenhaus Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



Bad



Küche

-1. OG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus, zwei Wohnungen mit je: Wohnungsflur, Küche, Bad, drei bzw. zwei Zimmer (Zusammenlegung von ursprünglich zwei Räumen)

Ausstattung:

Boden: eine Wohnung tlw. Textilbelag, Küche PVC-Belag, eine Wohnung Laminat (nach Angaben des Mieters ausschließlich Mieterleistung)
 Wände: verputzt, tapeziert
 Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m
 Türen: Holz, tlw. erneuert
 Fenster: PVC, tlw. 1993 tlw. 1998 erneuert, nach Angaben der Mieter tlw. undicht
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation:

Sanitär: unter Putz. Wechselsprechanlagen
 Tageslichtbäder mit: Dusche tlw. Wanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände überwiegend fast türhoch gefliest

Heizung:

Plattenheizkörper



Zimmer 1. Obergeschoss



Küche



1. Obergeschoss

Bad

-2. OG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus, zwei Wohnungen mit je:
Wohnungsflur, Küche, Bad, drei Zimmer bzw. zwei Zimmer (zwei
Räume wurden zusammengelegt), eine Wohnung stark
sanierungsbedürftig

Ausstattung:

Boden: tlw. PVC-Belag, tlw. Laminat sowie Einbau eines Podestes (lt. Angaben des Mieters Mieter Eigentum) auf Dielung, eine Wohnung Laminat stark abgewohnt,

Wände: verputzt, tapaerzt

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Holz

Fenster: PVC, ca. 1995 eingebaut

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlagen

Sanitär: Bäder mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest

Heizung: Plattenheizkörper



Wohnungsflur



2. Obergeschoss Zimmer



Küche 2. Obergeschoss

- DG/Spitzboden:

Raumaufteilung: eine Wohnung mit: Flur, drei (davon ein sehr kleines Zimmer) Zimmer, Küche, Bad, Dacherker
 eine Wohnung mit: großem Wohnraum mit Küche, Abstellraum, Dacherker
 Zugang zum Spitzboden über Raumspartreppe (PVC)
 Spitzboden mit zwei Räumen

Ausstattung:

Boden: Laminat, diverse Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. gefliest, tlw. PVC- Belag
 Wände: verputzt, tlw. Trockenbau, tapeziert, tlw. Fliesenpiegel
 Decken: verputzt, tapeziert, die Maisonettwohnung mit neuerer Holzzwischendecke
 Deckenhöhe überwiegend ca. 2,30 m, ein Bad Deckenhöhe ca. 1,90 m,
 Räume im Spitzboden bis ca. 2,05 m
 Türen: Holz, tlw. PVC- Balkontüren
 Fenster: PVC, tlw. liegende Dachflächenfenster (tlw. defekt lt. Angaben eines
 Mieters)
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage
 Sanitär: Tageslichtbäder mit: Wanne, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss,
 Boden gefliest, Wände tlw. halbhoch gefliest, Standard der 90er Jahre
 Heizung: Plattenheizkörper
 Dacherker: Boden lose verlegter Plattenbelag, Wand- und Brüstungsverkleidung tlw.
 Eternitplatten

- Gesamtzustand: normal, diverse rückständige Instandsetzungen und
 Instandhaltungen notwendig



Treppenhaus Dachgeschoss



Zimmeransichten linke Wohneinheit



Zimmeransicht linke Wohneinheit



Bad linke Wohneinheit



Bad rechte Wohneinheit



Zimmer mit Zugang ausgebautem Spitzboden rechte Wohneinheit



Dacherker rechte Wohneinheit



Räume im Spitzboden rechte Wohneinheit

3.5.2 Rückwärtiges Nebengebäude (ehemalige Tischlerei)

- Baujahr: ca. 1936/1937
- Sanierung: nicht genau bekannt, ca. Anfang der 2000er Jahre, vorgenommene Sanierung bzw. Teilsanierung
- Konstruktionsmerkmale: nicht unterkellert, Mischmauerwerk, überwiegend Fachwerkbauweise
- Geschossigkeit: eingeschossig, tlw. ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt
- Decken: Holzbalkendecke
- Treppen: gerade Treppe zum Dachgeschoss, Betonblockstufen
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumen/Folieneindeckung, ein Teilbereich mit begonnener Verlegung Steinplattenbelag, tlw. Dämmung im ausgebauten Bereich erkennbar (Qualität und Stärke nicht bekannt), zwei Schornsteinköpfe



Außenansicht



Außenansicht



Dachansicht

- EG:

Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, ein Raum, ein sehr großer Raum, rückwärtiger Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Bad mit Vorraum

Ausstattung:

Boden: überwiegend Laminat, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tlw. tapeziert, tlw. unverputztes Mauerwerk, tlw. Trockenbau (nicht fertig gestellt)

Decken: verputzt, Stahlunterzug, Deckenhöhe zwischen ca. 2,50 m bis ca. 3,15 m, tlw.

Türen: PVC-Eingangstür, Innentüren Holz

Fenster: PVC, tlw. feststehende Fensterelemente an einer Zwischenwand zum großen Wohnraum

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Bad mit: freistehender Wanne (nicht angeschlossen bzw. unklar), Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden und tlw. Wände gefliest bzw. Trockenbau, kleine Fenster vorhanden

Heizung: tlw. Plattenheizkörper, zwei ältere Umluftöfen (Funktionsfähigkeit nicht bekannt), separate Gastherme (Baujahr nicht bekannt)



großer Wohnraum mit Küchenbereich



großer Wohnraum



Vorraum Bad mit WC/Waschtisch Treppe zum Dachgeschoss

- DG:

Raumaufteilung: kleiner Treppenabsatz, ein Raum, ein großer Raum mit Nischen, Zugang zum Dachboden

Ausstattung:

Boden: ausgebauter Räume Boden Dielung, tlw. Belag, Bodenraum alte Dielung
Wände: tlw. Trockenbau, tlw. nicht fertig gestellt, tlw. tapiziert, Bodenraum nicht verkleidet

Decken: verputzt, tlw. Trockenbau, tlw. tapiziert, Deckenhöhe zwischen 1,95 m bis i.M. ca. 2,20 m

Türen: tlw. Holz, tlw. ohne

Fenster: PVC (fehlende Absturzsicherung), geringfügig feststehende Fensterelemente

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: über Putz, tlw. offensichtlich erneuert

Sanitär: ohne

Heizung: tlw. Plattenheizkörper, ein Raum mit Luftschaft des Umluftofens

- Gesamtzustand: mäßig



separater Raum Obergeschoss



großer Raum Ober-/Dachgeschoss



großer Raum Ober-/Dachgeschoss mit Zugang Dachboden



Dachboden

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, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden historischen Grundrissen in Verbindung mit dem tlw. vorgenommenen örtlichen Aufmaß ermittelt. Danach wurden folgende Wohnflächen eingeschätzt (die Raumstrukturen weichen dabei tlw. geringfügig von den ursprünglichen Grundrissen ab):

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

eine Wohnung:	ca. 65,50 m ²
eine Wohnung:	ca. 70,00 m ²

1. Obergeschoss:

eine Wohnung:	ca. 76,00 m ²
eine Wohnung:	ca. 68,50 m ²

2. Obergeschoss:

eine Wohnung:	ca. 76,00 m ²
eine Wohnung:	ca. 68,50 m ²

Dachgeschoss:

eine Wohnung:	ca. 44,00 m ²
eine Wohnung:	ca. 54,00 m ² (davon ca. 8 m ² , aufgrund der erheblichen Schrägen und niedrige Deckenhöhe im Spitzboden)

Gesamtwohnfläche: 522,50 m²

Hinterhaus:

Erdgeschoss:

mögliche Wohn/Nutzfläche:	ca. 138,00 m ²
---------------------------	---------------------------

Ober-/Dachgeschoss:

mögliche Nutzfläche:	ca. 60,00 m ² (ohne Abschlag aufgrund der tlw. Deckenhöhe unter 2 m)
----------------------	---

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. Grenzbebauung, tlw. Metalltor, einfacher Holzlattenzaun, tlw. Maschendrahtzaun

Freiflächen: tlw. einfacher Plattenbelag, tlw. geringfügige Grünfläche, insgesamt vernachlässigter Zustand, diverse einfache Nebengebäude, ehemalige kleine Garage, überwiegend Mischmauerwerk, Dacheindeckungen, Pultdächer, Wellbitumen, tlw. Wellasbest, ohne Wertansatz

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 Grundstücks und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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.

Unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitraumes der Sanierung in Verbindung mit der Raumstruktur und den Wohnungsgrößen wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach erfolgten weiteren Instandsetzungsmaßnahmen von 30 Jahren für das Wohnhaus und die rückwärtige ehemalige Tischlerei ausgegangen.

Für die weiteren Nebengebäude wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr eingeschätzt.

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 (Mischgebiet) 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 Vergleichswertverfahren 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 zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Erfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	183162
Bodenrichtwert:	280,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag:	01.01.2022

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 20 m

Breite: ca. 34 m

Zuschnitt: überwiegend eben

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen zunächst nicht.

709 m² x 280,00 €/m² = 198.520,00 €

Anmerkung:

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

Der Umstand des zurückliegenden Zeitraumes des Bodenrichtwertes wird indirekt im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch den Gutachterausschuss Erfurt wurden für das Berichtsjahr 2022 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser empirisch abgeleitet (Grundstücksmarktbericht 2023, veröffentlicht Juni 2023).

Dabei erfolgte aufgrund der sich deutlich veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbesondere bezogen auf die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit den stark gestiegenen Kerninflationsraten sowie dem sich negativ entwickelnden Transaktionsvolumen) eine getrennte Auswertung für beide Halbjahre 2022.

Für das I. Halbjahr 2022 wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,60 % (Bandbreite zwischen -1,60 % bis 2,90 %) ausgewiesen.

Die Stichprobe weist dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Bodenrichtwert:	285,00 €/m ²
Baujahr:	1906
Grundstücksgröße:	386 m ²
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Nettokaltmiete:	7,20 €/m ²
Wohnfläche:	523 m ²
Kaufpreis/m ² :	2.010,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	23

Bezogen auf das II. Halbjahr 2022 wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,80 % (Bandbreite zwischen -1,00 % bis 2,30 %) ausgewiesen.

Die Stichprobe weist dabei folgende Durchschnittswerte aus:

Bodenrichtwert:	310,00 €/m ²
Baujahr:	1913
Grundstücksgröße:	437 m ²
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Nettokaltmiete:	6,80 €/m ²
Wohnfläche:	649 m ²
Kaufpreis/m ² :	1.629,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	13

Signifikant ist erkennbar, dass diese Werte einen deutlichen Abschwung in den absoluten Kaufpreisen aufweisen.

Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug durchschnittlich im II. Quartal 1.626,00 €/m² und im I. Quartal noch 2.010,00 €/m². Das entspricht einem Rückgang von rd. 20 %. Auch die gesunkene Durchschnittsmiete sowie die deutlich geringere wirtschaftliche Restnutzungsdauer weist darauf hin, dass im II. Quartal ältere und tlw. sanierungsbedürftige Grundstücke veräußert wurden.

Unter Berücksichtigung der sich weiter verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (erst mittel- bis langfristig wird von einer Senkung der hohen Kerninflation ausgegangen, den weiterhin hohen Finanzierungskosten gegenüber dem letzten Jahrzehnt in Verbindung mit den geplanten Restriktionen in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz) wird von einer weiterhin gedämpften Nachfrage ausgegangen.

In der weiteren Berechnung wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % ausgegangen.

Bei diesem Ansatz werden auch die Unsicherheiten in Bezug auf die noch notwendigen, nachträglichen Baugenehmigungen, indirekt mit negativ eingepreist.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die strukturellen Konjunkturaussichten sind als gut bis tlw. sehr gut einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbereich Erfurt, Juni 2023 ca. 5,9 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 93,0 % je Einwohner (Stichtag 2023)
- Bevölkerungsentwicklung der Stadt Erfurt (Quelle: Landesamt für Statistik, veröffentlicht im Oktober 2019):
 - Entwicklung (2019 214.640 Einw.) bis 2040 + 0,9 %
 - Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2019: ca. 22,5 % ^ 48.210 Einwohner
Prognose im Jahr 2040: ca. 25,8 % ^ 55.970 Einwohner
 - Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2040 um 4,4 % ab

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 28.04.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Erfurt wie folgt:

- eingestuft als Demografiertyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022, wird die Stadt Erfurt wie folgt eingestuft:

- ausgeglichener Chancen-Risiko Mix der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- besonders hervorzuheben sind dabei die Indikatoren Dynamik (Platz 41) und Wirtschaft/Arbeitsmarkt (Platz 48)
- hingegen befindet sich die Stadt in den Wettbewerb/Teilbereichen Innovation nur auf Platz 372 und Wohlstand/Soziale Lage lediglich auf Platz 321

Ortsteilangaben

Der Ortsteil Hochheim kennzeichnet sich lt. Internetseite der Stadt Erfurt (Stand 31.12.2022) wie folgt:

- Einwohner	2.849 Einwohner
- Ausländer	67
- Durchschnittsalter	47,4 Jahre
- Haushalte	1.257 (Stand 31.12.2018)

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Entsprechend den übermittelten Unterlagen stellt sich die aktuelle Mietsituation wie folgt dar:

Mietenübersicht Wohngrundstück Erfurt Hochheim, Mühlgraben 11							
Geschoss	Mietfläche	Mietfläche	Nettomiete	Nettomiete	Nettomiete	Mietbeginn	Besonderheiten
	lt. BU	lt. Mietvertr. gesamt	pro m ² lt. BU	lt. BU	pro m ² lt. MV		
EG, rechts	65,50	62,54	350,00 €	5,34	5,60	01.07.2022	keine
EG, links	70,00	62,00	292,50 €	4,18	4,72	01.01.1999	Mieterhöhung 01.06.2021
1.OG, rechts	68,50	64,61	429,04 €	6,26	6,64	01.09.2018	Mieterhöhung 01.06.2021
1.OG, links	76,00	76,23	500,00 €	6,58	6,56	15.08.2020	keine
2.OG, rechts	68,50	68,50					nicht vermietet
2.OG, links	76,00	76,00	437,00 €	5,75	5,75	01.06.2001	Mieterhöhung 01.06.2021
DG, links	44,00	44,22	300,00 €	6,82	6,78	01.03.2023	
DG/Spitzb.rechts	54,00	38,60	200,00 €	3,70	5,18	01.02.2022	Mieterin mit Eigentümerin verwandt
gesamt	522,50	492,70	2.508,54 €				

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Im aktuellen Mietspiegel der Stadt Erfurt (gültig seit 01.07.2022 bis 30.06.2024) werden folgende ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen:

Wohnflächen zwischen 49,00 m² bis 129,99 m² für Wohnraum mit Baujahr bis 1967 (Ausstattungskategorie A):

- 6,00 €/m² bis 8,60 €/m²

Der Erfurter Mietspiegel weist weiterhin keine Lagefaktoren aus, die Angaben über die Mietspannen werden alle für mittlere Wohnlagen angegeben.

Quantifizierbare Zu- oder Abschläge sind im Erfurter Mietspiegel ebenfalls nicht ausgewiesen.

Seit dem 01.10.2019 gilt eine Kappungsgrenze für Bestandsmieten von 15 % bezogen auf drei Jahre (verlängert bis 09/2024). Die Mietpreisbremse für Neuvertragsmieten gilt bis 2025 (max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2022/2023 werden für Erfurt Mietpreise für Wohnungen, die im Bestand saniert bzw. neu gebaut wurden, wie folgt angegeben:

einfacher Wohnwert:	7,25 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	8,00 €/m ²
guter Wohnwert:	9,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	11,00 €/m ²

In der aktuellen Veröffentlichung des Maklerhauses Engels & Völkers wird für das 1. Quartal 2023 eine Angebotsmiete von durchschnittlich 8,45 €/m² angegeben.

Entsprechend der vorliegenden aktuellen Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses Erfurt 2022 wird dieser Bereich als sehr gute Wohnlage bezogen auf die Ortsteile von Erfurt ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage, der normalen Ausstattung sowie der Größe der Wohnungen, aber auch den überwiegenden fehlenden Balkonen wird ein marktkonformer Nettomietzins zwischen 6,50 €/m² bis 7,50 €/m² (tlw. nach Instandsetzung) angesetzt.

Für die Nutzung des rückwärtigen Nebengebäudes kann nur eine geringfügige Nettokaltmiete eingeschätzt werden. Die vorhandene Raumstruktur mit einem sehr großen Wohnraum von rd. 90 m² in Verbindung mit der eingeschränkten Belichtung ist nur sehr bedingt nachfragefähig.

Dabei wird unterstellt, dass eine Umnutzung dieser Räumlichkeiten als Wohnung nachträglich genehmigungsfähig sind. Die unzureichenden Belichtungsverhältnisse des sehr großen Wohnraumes sind nur durch das innenliegende feststehende Fenster eines weiteren Raumes tolerierbar.

Für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Nebengebäudes wird eine Nettokaltmiete von 5,00 €/m² als nachhaltig und marktkonform und für die Räume im Ober/Dachgeschoss ein Ansatz von 4,00 €/m² berücksichtigt.

Bei diesem Ansatz wird von einem renovierten und tlw. sanierten Zustand dieses Gebäudes ausgegangen.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten: 343,00 €/Einheit

Instandhaltungskosten:

Wohnung: 16,50 €/m²

Mietausfallwagnis:

Wohnungen: 2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Wohnfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
EG, rechts	ca. 65,50	6,50	425,75 €
EG, links	ca. 70,00	6,50	455,00 €
1.OG, rechts	ca. 68,50	6,50	445,25 €
1.OG, links	ca. 76,00	6,50	494,00 €
2.OG, rechts	ca. 68,50	6,50	445,25 €
2.OG, links	ca. 76,00	6,50	494,00 €
DG, links	ca. 44,00	7,00	308,00 €
DG/Spitzboden, rechts	ca. 54,00	7,50	405,00 €
 Hintergebäude			
Erdgeschoss	ca. 138,00	5,00	690,00 €
Ober/Dachgeschoss	ca. 60,00	4,00	240,00 €
 Gesamtfläche	720,50		
 Monatsertrag			4.402,25 €
 Jahresertrag			52.827,00 €
 nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	343,00 €	x 9,00	3.087,00 €
Instandhaltungskosten	16,50 €/m ²	x 720,50 m ²	11.888,25 €
Mietausfallwagnis	52.827,00 €	x 2,0%	1.056,54 €
 Bewirtschaftungskosten			16.031,79 €
 Jahresertrag			52.827,00 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht			-16.031,79 €
 jährlicher Reinertrag			36.795,21 €
./. Bodenwertverzinsung	198.520,00 €	x 1,75 %	-3.474,10 €
 Gebäudereinertrag			33.321,11 €
Restnutzungsdauer	30		
Liegenschaftszinssatz	1,75		
Barwertfaktor			23,19
 Gebäudeertragswert			772.578,24 €
Bodenwert			198.520,00 €
 Ertragswert			971.098,24 €
		rd.	971.000,00 €
 Kennzahlen			
der Ertragswert entspricht	18,38	des Jahresrohertrages	
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,90		
Bodenwertanteil am Ertragswert	20,44		
Quadratmeterpreis in €/m ²	1.347,81		

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmowertV)

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

Im Falle des Bewertungsobjektes ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Mieterträge teilweise deutlich unter den marktüblich erzielbaren Erträgen liegen. Ein üblicher Markteilnehmer muss den Weg einer stufenweisen Mieterhöhung wählen.

Im vorliegenden Fall weichen die aktuell vereinbarten Nettokaltmieten tlw. (2.508,54 €/p.M.) deutlich von den unter Punkt 4.5.3 angesetzten marktkonformen und nachhaltigen Nettokaltmieten (4.402,25 €/p.M. – Leerstand 2.OG rechts und Hinterhaus mit 1.375,25 € = 3.027,00 €/p.M.) ab. Ein Altmietvertrag weist noch eine Nettomiete von rd. 4,18 €/m² auf.

Ein neu abgeschlossener Mietvertrag im Dachgeschoss/Spitzboden wurde zeitnah für einen Nettomietzins von 3,70 €/m² abgeschlossen. Der Mieter hat dabei ein enges verwandtschaftliches Verhältnis mit dem Eigentümer. Dieser Miethöhe wird daher als ungewöhnliches und persönliches Verhältnis entsprechend § 9 ImmowertV eingeschätzt und nicht berücksichtigt. Darüberhinaus ist ersichtlich, dass die in diesem Mietvertrag ausgewiesenen Mietflächen nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Eine Mindermietberechnung erfolgt daher nicht.

Die übrigen Mietverträge wurden überwiegend zeitnah abgeschlossen bzw. die Bestandsmieten erhöht.

Bei der Differenz zwischen tatsächlichen und marktkonformen Nettokaltmieten im Erd- bis Dachgeschoss erfolgt die Kapitalisierung der Mindermieterträge über einen Zeitraum von ca. drei Jahren und für den Altmietvertrag über einen Zeitraum von sechs Jahren unter Berücksichtigung diverser Modernisierungsmaßnahmen. Die jährliche Mindermiete beträgt somit:

Wohnungen (EG rechts, 1.Obergeschoss gesamt, 2.Obergeschoss links und DG links)
mit aktueller Nettokaltmiete p.M.

2.016,04 €	x	12	=	24.192,48 €/p.a.
abzüglich marktübliche Nettokaltmiete dieser Wohnungen p.a.	-			26.004,00 €/p.a.
jährliche Mietdifferenz				1.811,52 €/p.a.

Bei einer Verzinsung von 1,75 % beträgt der Barwertfaktor rd. 2,90 bei drei Jahren.

1.811,52 €/p.a.	x	2,90	=	rd. 5.000,00 €
-----------------	---	------	---	----------------

Wohnung EG, links mit aktueller Nettokaltmiete p.M.

$$292,50 \text{ €} \quad x \quad 12 \quad = \quad 3.510,00 \text{ €/p.a.}$$

$$\text{abzüglich marktübliche Nettokaltmiete } 455,00 \text{ €} \times 12 = \quad 5.460,00 \text{ €/p.a.}$$

$$\text{jährliche Mietdifferenz} \quad - \quad 1.950,00 \text{ €/p.a.}$$

Bei einer Verzinsung von 1,75 % beträgt der Barwertfaktor rd. 5,65 bei sechs Jahren.

$$1.950,00 \text{ €/p.a.} \quad x \quad 5,65 \quad = \quad \text{rd.} \quad 11.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 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 Immobilien nachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobilien nachfrage 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.

Für das Wohnhaus werden Instandsetzungen und tlw. Sanierungen notwendig. Dazu gehören der Ersatz der überalterten Gasheizung, Treppenhausinstandsetzung, die tlw. notwendige Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, tlw. Instandsetzung von angegebenen undichten Fenstern bzw. einer allgemeinen grundlegenden Renovierung.

Weiterhin ist eine nachträgliche Baugenehmigung für den tatsächlichen Dachgeschossausbau notwendig.

Insgesamt erfolgt ein pauschaler Ansatz von 200,00 €/m² bezogen auf die Wohnfläche des Mehrfamilienhauses.

$$200,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 523 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 105.000,00 \text{ €}$$

Das Hinterhaus weist tlw. Vandalismusschäden auf sowie erhebliche, rückständige Investitionen stehen aus.

Für das Erdgeschoss wird ein anteiliger Aufwand von 250,00 €/m² (Erneuerung Boden und Wandbeläge, Heizungsquelle, Badsanierung, ggf. E-Installation, nachträgliche Baugenehmigung) und für das Dachgeschoss ein Ansatz von 150,00 €/m² (aufgrund der untergeordneten Nutzung wird nur eine einfache Instandsetzung anteilig berücksichtigt).

Somit ergeben sich für das Hinterhaus folgende anteilige Instandsetzungsaufwendungen:

$$250,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 138 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 35.000,00 \text{ €}$$

$$150,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{ca. } 60 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 9.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

$$\text{marktangepasster Ertragswert: } \quad \quad \quad 971.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Abschlag Mindermiete: } \quad \quad \quad - \quad \quad \quad 16.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Abschlag anteilige Instandsetzungen: } \quad \quad \quad - \quad \quad \quad 149.000,00 \text{ €}$$

$$\text{marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: } \quad \quad \quad 806.000,00 \text{ €}$$

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.119,00 €/m².

5. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Da die veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses Erfurt im Marktbericht 2023 einen zurückliegenden Zeitraum betreffen und überwiegend Innenstadtlagen aufweisen, wurde zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss angefordert.

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- vergleichbare Lagen
- Mehrfamilienhaus mit geringer gewerblicher Nutzung
- Zeitraum ab 2021 bis aktuell
- Wohn- und Nutzfläche ab 200 m² bis 500 m²
- tatsächliches Baujahr 1920 bis 1940

Durch den Gutachterausschuss Erfurt konnten 10 mittelbar vergleichbare Kaufpreise selektiert werden. Dabei weisen alle Datensätze Gebäude mit den Baujahren der Jahre 1920 bis überwiegend 1936 auf.

Dabei erfolgt die Lageeinordnung indirekt über das Niveau der Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss Erfurt weist immer das Bodenrichtwertniveau aus, das zum Kauf bekannt war. Somit wurden die Datensätze 1 bis 6 mit dem Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2020 angegeben. Die Datensätze 7 und 10 weisen das Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 aus.

Das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjektes zum 31.12.2020 weist einen Bodenrichtwert von 250,00 €/m² aus.

In der weiteren Analyse erfolgte eine Anpassung bezogen auf die konjunkturelle Entwicklung in Bezug auf den Zeitraum der Transaktion, der Höhe der Nettokaltmieten bei den Vergleichsobjekten, der Standardstufe, der Anzahl der Wohnungen im Objekt sowie der Grundstücksgröße. Aufgrund dieser teilweise fehlenden Angaben in Verbindung mit der Lage können nur die Datensätze Nr. 3, 8 und 9 in der Analyse berücksichtigt werden.

Der rückständige anteilige Instandsetzungsaufwand wurde indirekt über die Anpassung der Standardstufe berücksichtigt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
lfd. Nr.	Datum Kauf	Lage (BRW Niveau zum Kauf)	Wohnflächen in m ²	durchschn. NKM pro m ²	Standard-Stufe	Anzahl der Wohnungen	Kaufpreis Wohn/Nutzf. €/m ²
1	2021	660	272,00	5,83	2,90	3,00	3.121,00 €
2	2021	390	276,00	k.A.	2,20	3,00	2.173,00 €
3	2021	225	271,00	10,00	2,90	4,00	1.716,00 €
4	2021	390	213,00	k.A.	2,80	3,00	2.019,00 €
5	2021	380	317,00	7,60	2,20	3,00	2.399,00 €
6	2021	435	247,00	k.A.	2,40	3,00	1.010,00 €
7	2022	425	263,00	k.A.	3,10	3,00	3.099,00 €
8	2022	280	336,00	7,00	2,60	6,00	1.591,00 €
9	2022	365	357,00	7,86	2,90	6,00	1.961,00 €
10	2022	425	260,00	k.A.	2,80	3,00	2.538,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							2.162,70 €
lfd. Nr.	konjunkturelle Anpassung Kauf	Lage	Wohnflächen	Standard stufe	Anzahl Wohnungen	angepasste Werte in €/m ²	
3	0,90	1,05	0,80	0,70	1,10	998,92	
8	0,95	1,00	0,90	0,90	1,05	1.285,49	
9	0,95	0,80	0,90	0,75	1,05	1.056,29	
ungewogenes arithmetisches Mittel						1.113,57 €	

Die drei verbleibenden, angepassten Vergleichswerte reichen für eine Ableitung des Verkehrswertes aufgrund dieser geringen Anzahl nicht aus, stützen aber den eingeschätzten, marktangepassten, objektbezogenen Ertragswert.

6. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes 99094 Erfurt-Hochheim, Mühlgraben 11 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

806.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 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. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. 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.

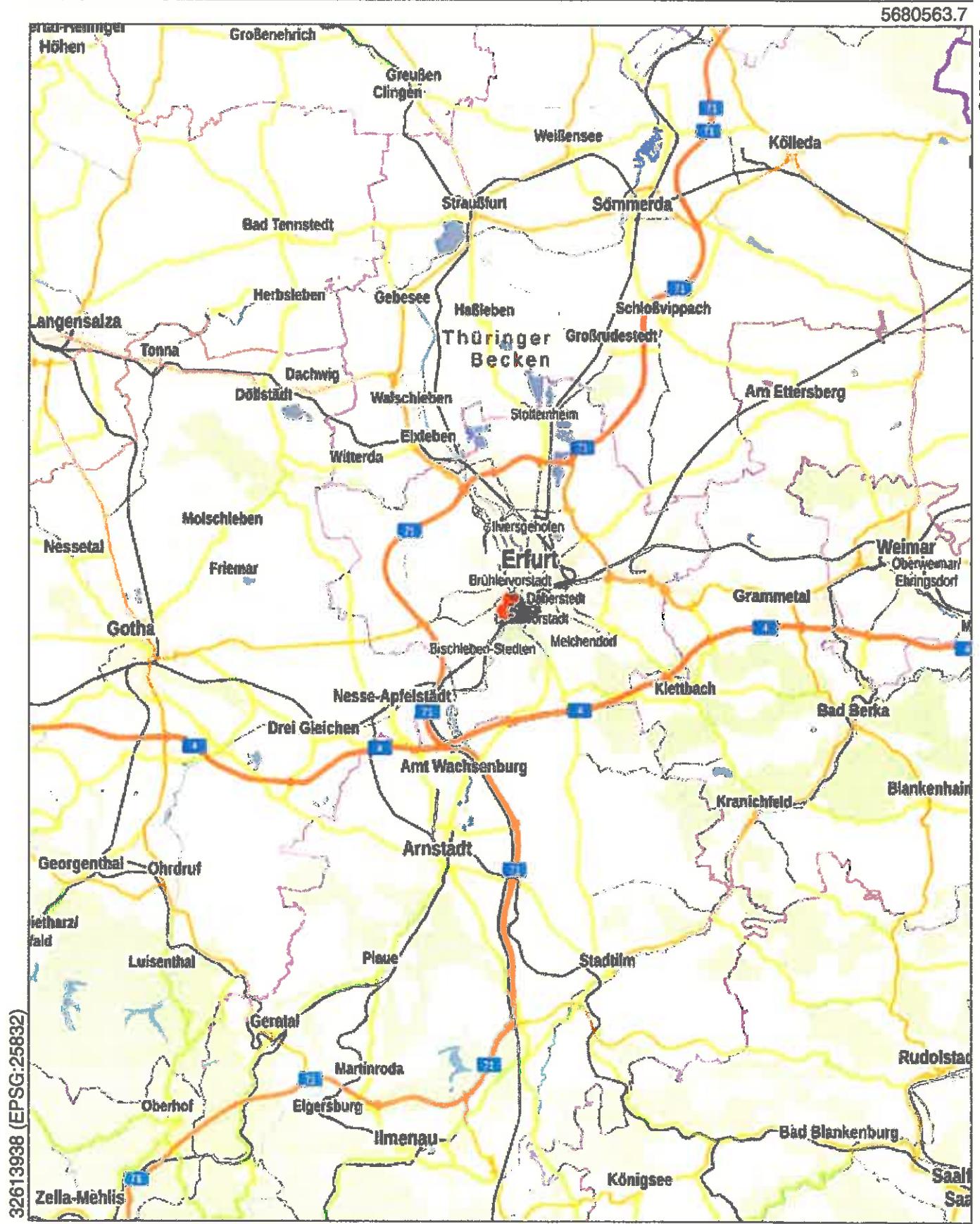


Dorothea Schneider

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

Erfurt, 02.08.2023





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.

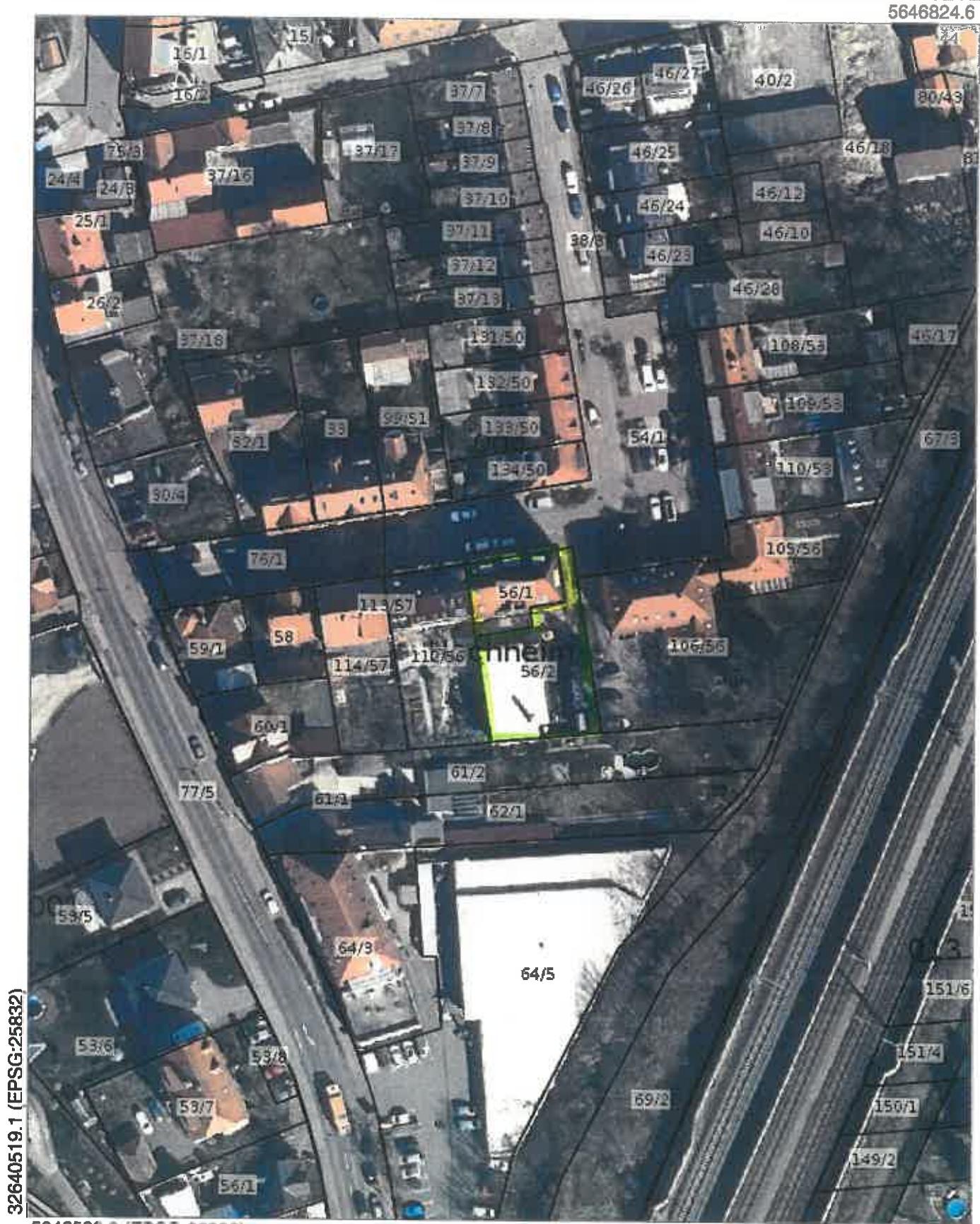


5645583.3 (EPSG:25832)

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.



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.



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.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde Gemarkung

Erfurt
Hochheim

Bodenrichtwertnummer

183162

Bodenrichtwert [Euro/m²]

280

Entwicklungsstand

abgabenrechtlicher Zustand

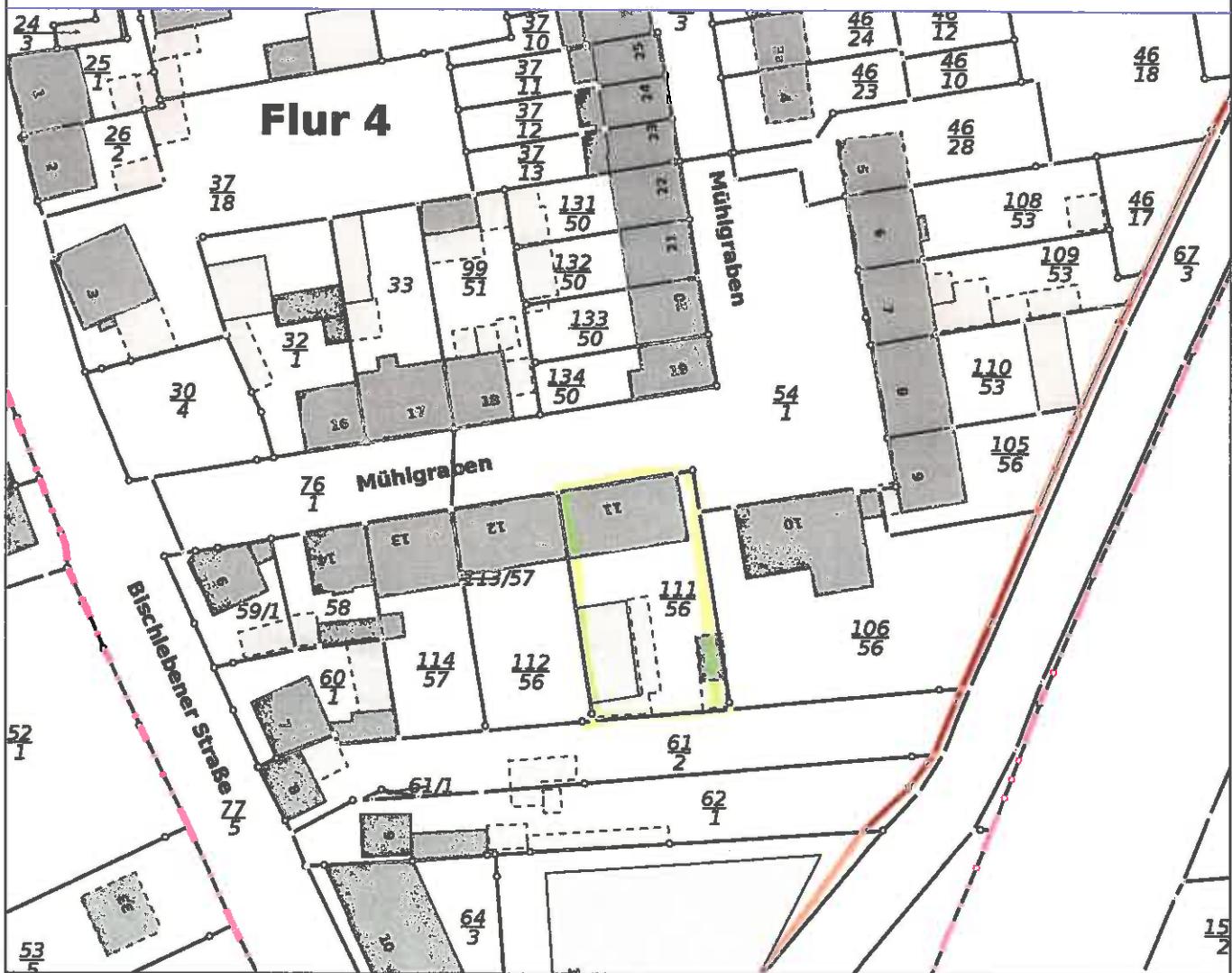
baureifes Land

erschließungsbeitrag

BauGB und ThürKAG

Mischgebiet

Nutzungsart ergänzende Nutzungsangabe



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

05.07.2023

Chap. VI. — The *Chlorophytum* and *Asplenium* families.

A grid of 25 identical characters, each consisting of a square frame with a smaller square inside, arranged in a 5x5 pattern. The characters are evenly spaced and aligned within the grid.

abf. 350
Band 14
abf. 65
abf. 73

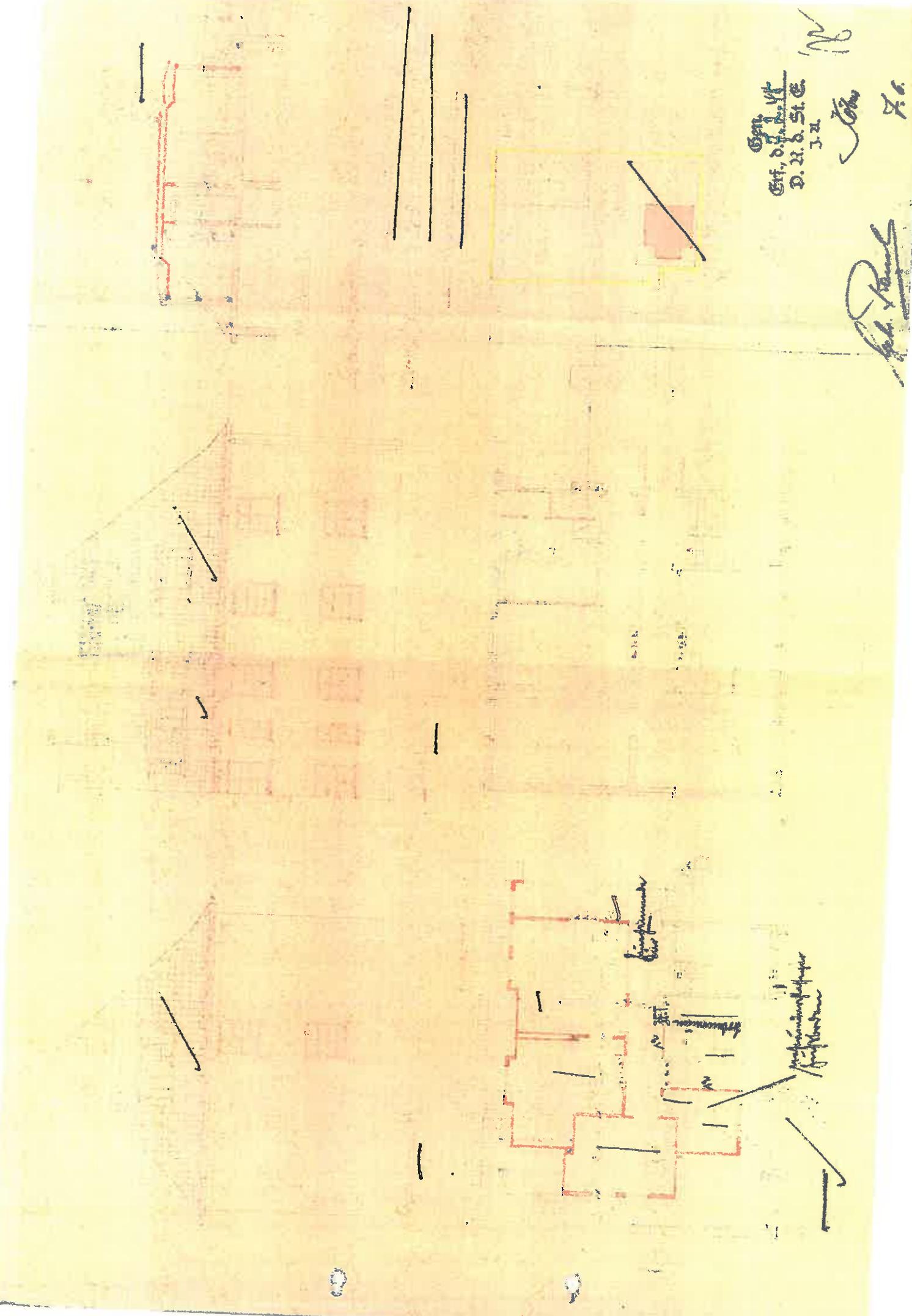
This image shows a page that is severely damaged, stained, and faded. The text is mostly illegible, appearing as faint, dark smudges and smears. There are several rectangular and square boxes of varying sizes scattered across the page, some containing faint text. A prominent dark blue rectangular smudge is located in the upper left quadrant. A large, irregular smudge is in the upper right. There are also several smaller smudges and stains throughout the page, particularly in the lower half. The overall appearance is that of a heavily damaged or overexposed document page.

Die Richtigkeit des Legeplanes
wird hiermit bescheinigt
Hochheim, den 12. Mai 1922. 198
Der Bürgermeister:
K. W. M. A. M.

Die einzige Sicht der
Bew. ist "die" "die"
Prinzipielle Gedächtnisschäden
Welt
Herausforderung

Dipl. Ing. Peter

Gebr. Rauch
Baugeschäfte
Hirschheim, Talstraße 2
Foto

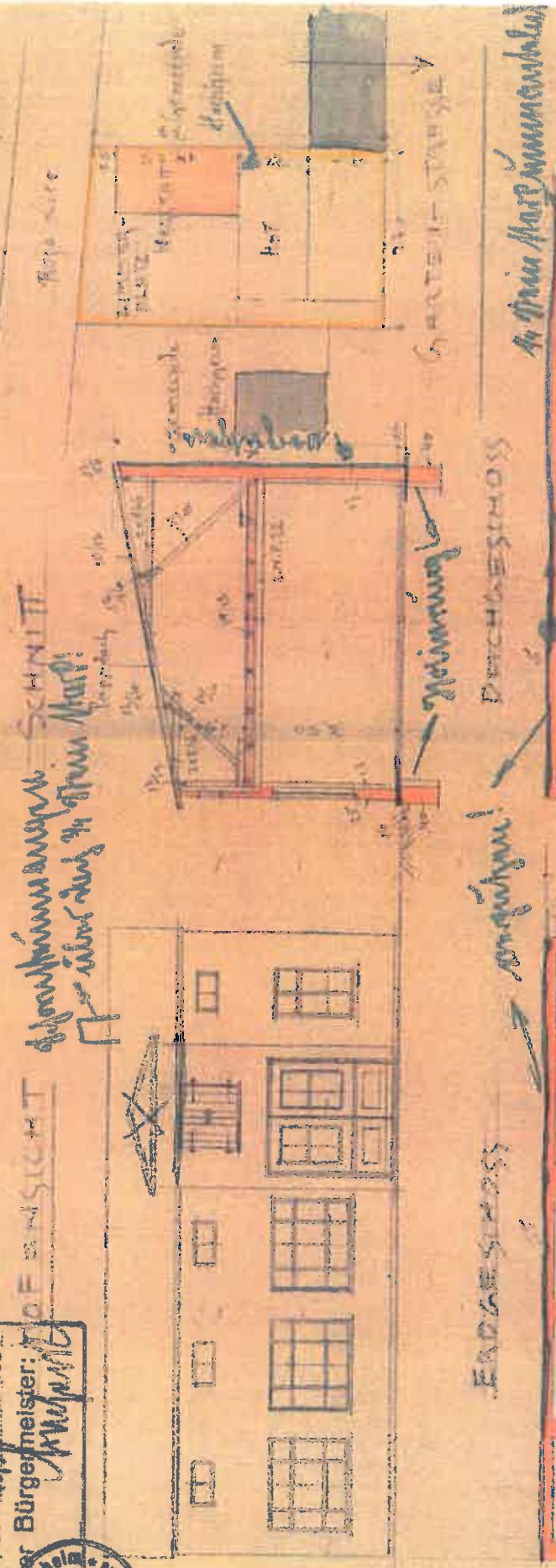


GESCHÜCH IN HÖCHHEIM

BAUPLAN N. 250

Maßstab 1:100

Die Richtigkeit des Lageplanes
wird hiermit bescheinigt
Hochheim, den 14. Mai 1936
Bürgermeister: K. W. M.



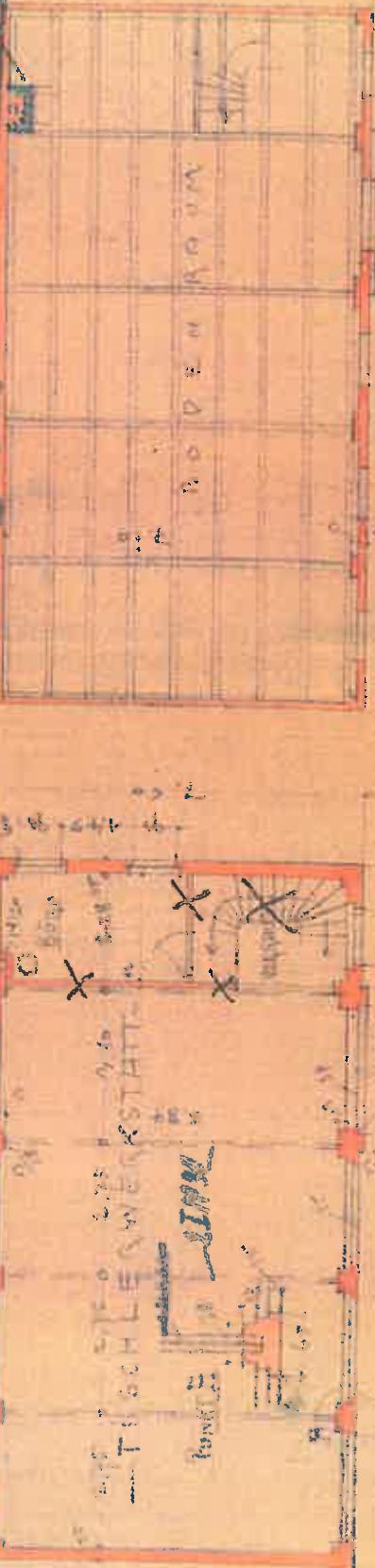
Am Kamin

Vorrichtung

Am Kamin

Erde

Am



Arch. Ing. Teller

Gehr. Rauch
Geschaft
Hochheim

1936



Am Kamin



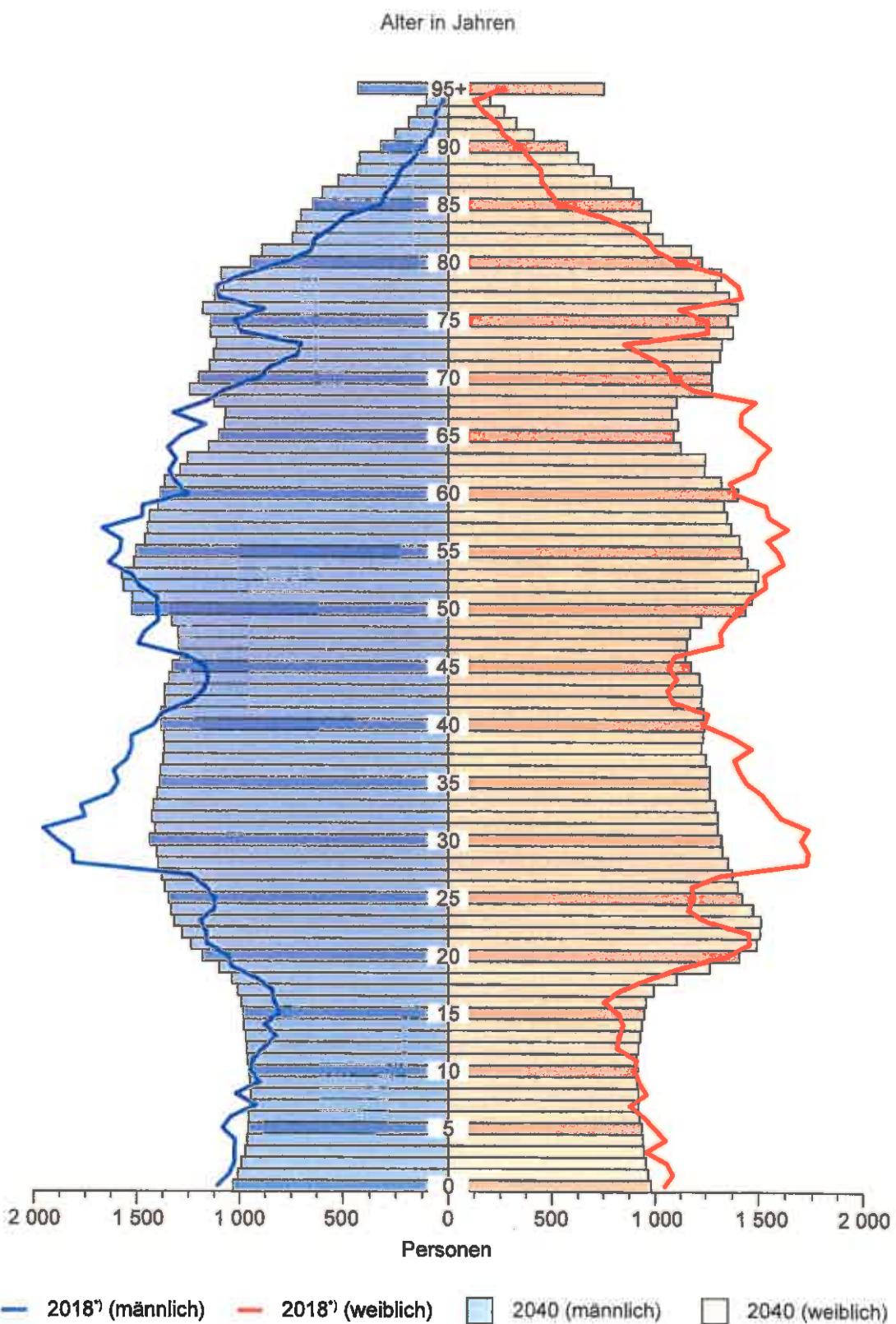
Am Kamin

Am Kamin

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Kreisfreie Stadt Erfurt

Altersaufbau der Bevölkerung 2018 und 2040



¹⁾ IST-Werte des Jahres 2018