

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem

Wohn- und Geschäftshaus

bebauten Grundstücks

in

99094 Erfurt OT Hochheim

Drei-Quellen-Straße 29

K 26/24



Verkehrswert: 730.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99094	Ort: Erfurt OT	Gemarkung: Hochheim
		Blatt: 60312
Aktenzeichen: K 26/24	Straße: Drei-Quellen-Str. 29	Flur: 3
		Flurstück: 24

Bodenwert: 243.750,00 €

Fläche: 625 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Bauland Flst. 24	390,00	625	[1]	[A]

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihendhaus	[3] abgegolten / historische Str./	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> W Wohnbaufläche	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	ortsüblich erschl.	[D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input checked="" type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude	[4] teilweise gezahlt	
<input checked="" type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[5] nicht feststellbar	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note Bau- zustand	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Merkmale unter Marktgesichtspunkten	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
<u>Gewerbliche Nutzung:</u> EG/1.OG	ca. 230,00 m ²	3	5,00 €/m ²	1,17 / 3,70	ca. 62.000 € Instandsetzung / Modernisie- rung	100,00 €/m ² W-Nfl.
<u>Wohnen:</u> 1. OG	ca. 130,00 m ²	2-3	6,00 €/m ²	5,80 / 5,14		
2. OG	ca. 182,00 m ²		7,00 €/m ²	3,89 / 3,25		
DG	ca. 79,00 m ²		6,00 €/m ²	5,47		
Summe: Carport / Doppelgarage	621,00 m ² 3 Stellplätze		50,00 / 65,00			

Baujahr: 1906 / Modernisierung ab 1990 Wertermittlungsstichtag: **12.09.2024**

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre RND: 30 Jahre

Liegenschaftszins: 3,0% Vervielfältiger: 19,60

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): 11.049,78 €, entspr. 17,79 €/m² bzw. 23,87 % v. Rohertrag

Jahresrohertrag (tatsächlich): 26.218,56 €

Jahresrohertrag (marktüblich): 46.296,00 € Rohertragsvervielfältiger: 15,77

Jahresreinertrag (marktüblich): 35.246,22 € Reinertragsvervielfältiger: 20,71

Ertragswert: 730.000,00 € entspr. ~ 1.176,00 €/m² Wohnfläche

Verkehrswert (Sachwert): 730.000,00 € entspr. ~ 1.176,00 €/m² Wohnfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt	5
1.3 Ortstermin	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1.1 Grundbuch	6
2.1.2 Rechte und Belastungen	6
2.1.3 Mieter / Nutzer	7
2.1.4 Baulasten	8
2.1.5 Altlasten.....	8
2.1.6 Planungsrecht	8
2.1.7 Baurecht.....	8
2.1.8 Entwicklungszustand.....	8
2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge.....	9
2.2 Beschreibung im Einzelnen	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks.....	11
2.2.3 Bebauung.....	12
2.2.4 Baugrund	12
2.3 Gebäudebeschreibung.....	13
2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen	13
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung.....	16
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	17
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021.....	18
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021.....	19
3. Wertermittlung	20
3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB.....	20
3.2 Wertermittlungsverfahren	20
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021.....	21
3.4 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021	22
3.4.1 Ertragsverhältnisse.....	22
3.4.2 Liegenschaftszinssatz	23
3.4.3 Bewirtschaftungskosten.....	24
3.4.4 Ermittlung des Ertragswertes.....	25
4. Verkehrswert.....	26

Anlagen: Flurkarte / Luftbild
Baulastenauskunft
Grundrisse / Bauzeichnungen

Das Gutachten umfasst 35 Seiten, inkl. 24 Fotos (zzgl. Deckblattfoto) und 10 Seiten Anlagen.

Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Auszug aus der Flurkarte (abgerufen über InfoLika Thüringen)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (bezogen über das BORIS-TH)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert auf der Internetseite der Stadt Erfurt)
- /6/ Schriftliche Baulastenauskunft (erteilt durch die Bauaufsicht Erfurt)
- /7/ BauGB (letzte Änderung mit ErbStRG), BauNVO
- /8/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- /9/ BauGB, BauNVO
- /10/ Wolfgang Kleiber:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /11/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co.KG, Kulmbach
- /12/ H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien für die Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Forum-Verlag Sinzig
- /13/ Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen „Untersuchung des Einflusses der WGFZ auf den Bodenwert bei Mehrfamilienhausgrundstücken 2016“
- /14/ Immobilienmarktinformationen 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt
- /15/ Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 2024 © Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 15.08.2024 vom Amtsgericht Erfurt / Abteilung Zwangsversteigerung mit dem Aktenzeichen K 26/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Gegenstand der Wertermittlung ist folgendes Grundstück:

Gemarkung Hochheim, Flur 3, Flurstück 24 zu 625 m², Gebäude- und Freifläche Drei-Quellen-Straße 29

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der Ortstermin wurde schriftlich auf den 12.09.2024 anberaumt. Zum Termin anwesend waren die Antraggegner des Verfahrens sowie die Mieter der Wohnungen. Es wurden Grundstück und Gebäude von außen sowie anschließend innen vom Keller bis zum Dach besichtigt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Besondere Freilegungen und Baustoffuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im Bewertungsfall bezieht sich die Wertermittlung hinsichtlich des Grundstückszustands und den allgemeinen Wertverhältnissen auf das Datum des Ortstermins, d.h. den **12.09.2024**.

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden - Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Hochheim Blatt 60312 des Amtsgerichts Erfurt. Es stand der U. ein Grundbuchauszug vom 13.08.2024 zur Einsicht zur Verfügung.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Hochheim	3	24	Gebäude- und Freifläche Drei-Quellen-Straße 29	625 m ²

Abt. I: Eigentümer

[REDACTED]

[REDACTED]

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

[REDACTED]

Die Eintragung ist nicht mehr wertrelevant und wird auftragsgemäß vernachlässigt.

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erfurt, AZ: K 26/24); eingetragen am 12.07.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Eintragungen werden hier nicht wiedergegeben, da diese nicht wertrelevant sind.

2.1.2 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Im Grundbuch Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben. Mithin ist das Grundstück frei von wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen. Hypotheken/Grundschulden/Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Diese stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.1.3 Mieter / Nutzer

Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag voll vermietet.

Die Mietkonditionen, zur Verfügung gestellt durch den Miteigentümer, werden wie folgt wiedergegeben:

<u>Mieter / Nutzung</u>	<u>Lage</u>	<u>Fläche</u>	<u>Mietkonditionen</u>	<u>Netto-Kalt-Miete</u> <u>p.m.</u>
■■■■■ ■■■■■	EG	keine Flächenangabe Laden, 3 Gasträume, Küche, 2 Lager, Back- stube, Da.- + He.-WC	Beginn 01.01.2005 unbestimmte Laufzeit	210,00 € zzgl. Nebenkosten: 240,00 €
■■■■■ ■■■■■	1. OG mitte	keine Flächenangabe 2 Zimmer, Bad/WC	Beginn 01.06.2008 unbestimmte Laufzeit	185,00 € zzgl. Nebenkosten: 55,00 €
■■■■■ ■■■■■	1. OG rechts	61,00 m ² 3 Zi., Küche, Bad/WC, Keller	Beginn 01.01.2018 unbestimmte Laufzeit	354,00 € zzgl. Nebenkosten: 141,00 €
■■■■■ ■■■■■	1. OG links	69,00 m ² 3 Zi., Küche, Bad/WC, WC, Keller	Beginn 01.07.2008 unbestimmte Laufzeit	355,00 € zzgl. Nebenkosten: 165,00 €
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	2. OG rechts	keine Flächenangabe 4 Zi., Küche, Bad/WC, Keller	Beginn 01.05.2017 unbestimmte Laufzeit	350,00 € zzgl. Nebenkosten: 170,00 €
■■■■■ ■■■■■	2. OG links	keine Flächenangabe 3 Zi., Küche, Kammer, Bad/WC, WC, Keller	Beginn 01.01.1992 unbestimmte Laufzeit	298,75 € zzgl. Nebenkosten: 96,25 €
■■■■■ ■■■■■	DG	keine Flächenangabe 3 Zi., Küche, Bad/WC, WC	Beginn 15.08.2024 unbestimmte Laufzeit	432,13 € zzgl. Nebenkosten: 100,00 €
		Summe Nettokaltmiete:		2.184,88 €/Monat 26.218,56 €/Jahr

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind zugunsten oder zulasten des Grundstücks keine Eintragungen vermerkt (vgl. Mitteilung im Anhang). Damit ist das Grundstück diesbezüglich lastenfrei.

2.1.5 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor. Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen.

Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.6 Planungsrecht

- 1) Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche (M)
- 2) Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es ist gem. Klarstellungssatzung KLS 001 Hochheim dem unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen.
- 3) Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Fernwärmesatzung.
- 4) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.
- 5) kein Denkmalschutz, kein archäologisches Relevanzgebiet

_____ Angaben gem. Internetseite der Stadt Erfurt

2.1.7 Baurecht

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Das Vorliegen von Baugenehmigungen über den Zeitraum des Bestands und ggf. die Übereinstimmung der Bebauung mit dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Bauliche Unterlagen wurden durch die Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Hieraus ergibt sich die Legitimität des Gebäudes, inkl. des Dachgeschossausbaus sowie der Errichtung der Garage.

2.1.8 Entwicklungszustand

- baureifes Land, voll erschlossen

2.1.9 Erschließung und Erschließungsbeiträge

- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an.
- Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden.
- Abwasser wird über den anliegenden kommunalen Kanal entsorgt
- Erdgasanschluss ist vorhanden.
- Telefonanschluss ist vorhanden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.

Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden (Verweis auf die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Erfurt, gestützt auf das Thüringer Kommunalabgabengesetz).

Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landesregierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein. Gem. Aussage zum Ortstermin standen zum Bewertungsstichtag keine Gebühren bzw. Beiträge für das Grundstück aus.

2.2 Beschreibung im Einzelnen

2.2.1 Lage des Grundstücks

Makrolage

- Erfurt ist Landeshauptstadt mit ca. 214.000 Einwohnern und als regionales Oberzentrum zugleich größte und bevölkerungsreichste Stadt Thüringens. Die Landeshauptstadt liegt an der infrastrukturell privilegierten A4 und der A71.
- Die Stadt ist Mittelpunkt einer eng verflochtenen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregion mit rd. 112.680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2023). Wichtige Branchen am Ort sind Elektrotechnik/Elektronik, Maschinenbau, Druck-, Bau-, Leichtindustrie, der Gartenbau und die Messe.
- Neben Landesverwaltungen befinden sich das Bundesarbeitsgericht und eine Fachhochschule am Ort. An der 1994 wiedergegründeten Universität studieren ca. 5.900 Studenten.
- Die Nähe zum Thüringer Wald bietet gute Erholungsmöglichkeiten.
- Touristisch ist Erfurt durch die attraktive Altstadt geprägt, die ab den 1990er Jahren umfangreich saniert wurde und einen über die Landesgrenzen hinaus bekannten Anziehungspunkt und wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Innerstädtische Lage:

- Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Hochheim, einem südwestlich der Landeshauptstadt gelegenen Ortsteil mit ca. 2.800 Einwohnern.
- Der Ort mit Unter- und Oberdorf ist für gute Wohnlagen und aktive Kirchengemeinden bekannt. Ein Traditionsverein sorgt für eine eigene Identität der Bewohner des Ortsteils.
- Der südliche Teil von Hochheim ist von der Innenstadt aus über die Motzstraße gut zu erreichen. Zum Erfurter Stadtzentrum (ca. 3 km) benötigt man ca. 8 Minuten Fahrzeit.
- Die Autobahn A 71 mit der Anschlussstelle Bindersleben stellt für den Ortsteil Hochheim über die Eisenacher Straße eine gute Verbindung an den Thüringer und überregionalen Raum her.
- Über die Busverbindung des ÖPNV Linie 51 ist Hochheim an das Erfurter Stadtgebiet in halbstündlicher Taktung angebunden. Die Haltestelle Hochheim befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
- Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand der Ortslage im Eckbereich der Poststraße (Durchgangsstraße) zur Drei-Quellen-Straße. In der Nähe befinden sich der Flußlauf der Gera und die Grünflächen des Luisenparks.
- Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sind im Wesentlichen in der Kernstadt angesiedelt. Bäckerei und einige kleinere Dienstleister sowie ein Gasthaus sind im Ortsteil selbst ansässig.
- Das Gebiet weist die überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Es können mittlere Lage-merkmale innerhalb der gewachsenen dörflichen Struktur festgestellt werden.
- Belichtung / Besonnung: normal; Ausrichtung des Gebäudes nach Süden und Westen.
- Wohnlage:
mittlere Wohnlage, gute Straßenanbindung an das Stadtzentrum und gute Verkehrslage

Kennzahlen des Arbeitsmarkts September 2024

- Arbeitslosenquote Stadt Erfurt: 6,1%
- Landesdurchschnitt: 6,1%
- Bundesdurchschnitt: 6,0%
- Kaufkraftkennziffer 2024: 26.218 € \pm 93,8% des Bundesdurchschnitts
(lt. MB Research Nürnberg).

Entfernungen

- Innenstadt Erfurt: 3-4 km
- A71 ASS Bindersleben: 6 km
- Flughafen Erfurt (über B4): 7 km
- Die Haltestelle des ÖPNV (Bus Linie 51) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

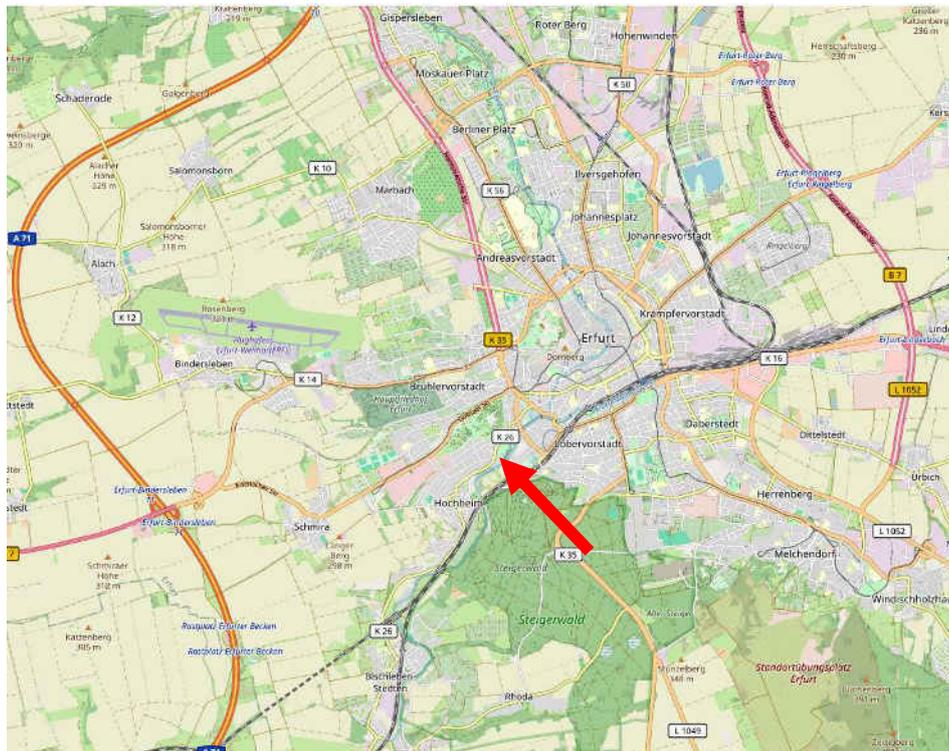


Abb. 1: Lage des Objekts in EF-Hochheim (Quelle: open street maps)

Demografische Entwicklung

- Bevölkerungsprognose für Erfurt bis 2040: stabil bis leicht zunehmend
- Gem. Bertelsmannstiftung gehört Erfurt zu einer von sieben aufstrebenden ostdeutschen Großstädten mit Wachstumspotential und regionaler Bedeutung als wirtschaftliches Zentrum.
- Damit weist die Stadt auch hinsichtlich der Einwohnerzahlen eine deutliche positivere Entwicklung als der Durchschnitt schrumpfender und alternder Städte in Ostdeutschland auf.
- Abwanderungen von 30- bis 49-jährigen sind nur geringfügig zu verzeichnen. Die erhöhten Wanderungsgewinne in den letzten Jahren durch 18-bis 24-jährige junge Erwachsene demonstrieren die Attraktivität für Bildungswanderer. Der Altersdurchschnitt steigt jedoch auch hier auf 43,5 Jahre, wobei der Anteil der über 65-jährigen mit ca. +25% prognostiziert wird.
- Wohnungen sind nur noch in wenigen, zumeist einfachen Lagen verfügbar. In sehr guten, guten und mittleren Lagen sind bei gesteigerter Nachfrage deutliche Engpässe mit erheblichem Anstieg der entsprechenden Mietpreise zu beobachten.

2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten.
- Die Geländetopografie ist eben.
- Zufahrtsmöglichkeit besteht in den Hof und damit zur Garage von der Drei-Quellen-Straße aus.

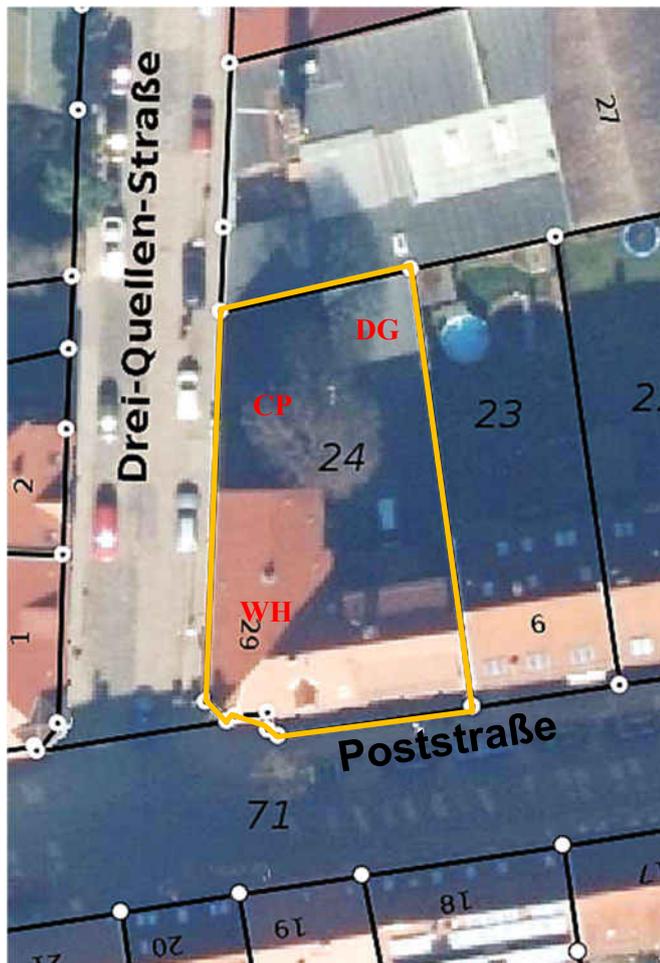
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind ebenfalls einige PKW-Stellplätze vorhanden.
- Das Flurstück wird nördlich von einem Gewerbebetrieb begrenzt. Sonst befinden sich umliegend überwiegend zum Wohnen genutzte Mehrfamilienhäuser.
- Straßenfrontlänge Poststraße: ca. 21 m
- Straßenfrontlänge Drei-Quellen-Straße: ca. 33 m
- Nutzung zum Bewertungsstichtag: Wohnen / Konditorei mit Café

2.2.3 **Bebauung**

- Wohn- und Geschäftshaus: III-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss tlw. ausgebaut
- Doppelgarage: I-geschossig, nicht unterkellert, Pultdach
- Carport: I-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach

2.2.4 **Baugrund**

- wurde nicht untersucht, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt



WH Wohnhaus
DG Doppelgarage
CP Carport

Abb. 2:
Katastrerauszug mit
Luftbild

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt f.
Bodenmanagement u.
Geoinformation © GDI-
Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Ausführung der baulichen Anlagen

Wohn- und Geschäftshaus

Rohbau

- Fundament: Streifenfundamente vmtl. aus Naturstein / Beton
- Mauerwerk: Keller: Bruchsteinmauerwerk / Massivmauerwerk
aufgehendes Mauerwerk: Massivmauerwerk Ziegel
Zwischenwände: konstruktives Fachwerk / Ziegelausfachung
- Fassade: Klinkersichtmauerwerk, EG 51 cm Mauerwerksdicke, Geschosse 38 cm Dicke
Straßenseiten mit Sandstein-Sockelmauerwerk, hell
verzierter Erker im Eckbereich des Daches
Fenstergewände repräsentativ aus profiliertem Sandstein / Kunststein
horizontales Gurtgesims über dem EG
Hofseite und freistehender Giebel einfachere Ausführung ohne weitere Bauzier
- Decken: KG-EG: Flachdecke, Massivdecke zwischen Stahlträgern
EG-DG: Holzbalken mit Zwischenboden und Füllung, unterseitig verputzt bzw.
abgehängt, gespachtelt, Anstrich; oberseitig tlw. Neuaufbau
- Dach: Satteldach, tlw. ausgebaut, Gauben straßen- und rückseitig
Holzkonstruktion, Unterspannbahn, Wärmedämmung im ausgebauten Bereich
vmtl. in eher einfachem Standard, Eindeckung mit keramischen Dachpfannen,
rot, Gauben mit Schieferverbundung
- Dachentwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech

Ausbau

- Außentüren: Ladentür / rückseitige Hauseingangstüren aus Kunststoff-Rahmenkonstruktion
mit Glaseinsatz, Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Eingangsüberdachung
- Wohnungstüren: Eichefurnier, normaler Standard
Innentüren: EG: Holzspantüren / Röhrenspantüren, glatt, weiß, tlw. mit Glaseinsatz, Falttür,
Glasschiebetür
Geschosse: Röhrenspantüren in Bucheoptik oder weiß, glatt; vereinzelt auch
Glastüren
- Fenster: in den Wohnungen überwiegend Kunststofffenster, weiß, 2-Scheiben-Isolier-
verglasung, Einbau zu unterschiedlicher Zeit (ab 1990 bis 2014, einzelne
Fenster auch 2021)
im EG Backstube noch Holzverbundfenster, vor 1990

- Treppen: KG/EG: Kellertreppe außen massive Stufen, innen aus Holz
EG/OG/DG: zweiläufige Holzterasse, Holzgeländer, gedrechselte Geländerstäbe aufgearbeitet, Laminatbelag, hell; Wände mit Kunststoffpaneel
- Bodenbeläge: KG: Betonestrich
EG: Terrazzo im Flur, Bodenfliesen der 1990er Jahre in den gewerblichen Räumen, hellgraue Bodenfliesen in den WCs, Laminat in den Gasträumen
Wohnungen in den Geschossen: unterschiedliche Ausstattungen, tlw. durch die Nutzer jeweils selbst eingebracht: einige Wohnungen bspw. mit einfachen Laminat- oder PVC-Belägen sowie weißen Bodenfliesen in den Bädern / WCs; Wohnungen im 2. OG mit höherwertigeren Fußböden, Designbelag oder textilem Belag auf Trittschalldämmung; Bäder mit großformatigen Bodenfliesen, gute Qualität
- Wandbeläge: EG: WCs halbhoch gefliest, hellgrau
Gasträume tapeziert, Anstrich
Wohnungen in den Geschossen: überwiegend Tapeten, Raufaser oder Vlies glatt mit Anstrich; Küchen im Nassbereich gefliest o.ä.
Bäder / WCs: raumhoch mit Wandfliesen, hell geflammt
bereichsweise großformatig, gute Qualität
- Decken: überw. abgehängt und verblendet, tlw. Beleuchtung integriert
im Gastraum des Cafés Zwischendecke mit Lärmschutzplatten
- Sanitär: Küchen: alle notwendigen Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen vorhanden
Bäder: EG: Damen- / Herren-WC, Vorraum, Stand-WCs, Handwaschbecken
Stand-WC im Bad der Personalräume 1. OG mitte, Badewanne
Geschosse: wandhängende WCs, Waschtisch, Dusche mit Kunststoff-abtrennung, Bad-Heizkörper, mittlerer Standard
in einigen Einheiten auch Badewanne eingefliest
guter Standard in den Wohnungen des 2.OG, bspw. Dusche mit Glas-abtrennung, Eckbadewanne, Badheizkörper im Gäste-WC

Haustechnik

- Elektrik: Hauptanschluss und alle Verteilungen sowie Leitungen nach 1990 erneuert
E-Leitungen vereinzelt auch auf Putz in Kabelkanälen
Starkstromanschluss in der Konditorei
Klingel- und Wechselsprechanlage
- Wasser /Abwasser: Leitungen überwiegend erneuert bzw. modernisiert (Strangsanierung)
Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen

- Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher, Standort im Keller
Brennwertkessel der Fa. Bosch, 2020 neu eingebaut, zwei Stränge
2.OG links: separate Gasetagenheizung, inkl. Warmwasserspeicher Typ Vaillant
Ecotec Plus, Einbau 2020, versorgt auch WE im 2. OG rechts
DG: separate Gastherme der Fa. Vaillant, Brennwerttechnik mit Warmwasser-
bereitung

Doppelgarage

Rohbau / Ausbau

- I-geschossiges Gebäude
- Fundamente: Einzel- bzw. Streifenfundamente vmtl. Beton
- Boden: Betonestrich
- Außenwände: Massivmauerwerk, verputzt, 40 cm Dicke
- Dach: Flachdach auf Stahlträgerdecke
Abdeckung mit Bitumendachbahnen, Dachrinne aus Zinkrohr
- Dachentwässerung: über Rinne und Fallrohr aus Titanzink
- Tore: Stahlrolltore, elektrisch bedienbar, funkferngesteuert
- Stromanschluss / Licht vorhanden

Carport

Rohbau / Ausbau

- Einzelfundamente vmtl. Beton
- offene Stahlkonstruktion
- Dachabdeckung in Leichtbauweise

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: Rasengittersteine, Betonplattenbelag
- Grünflächen: zwei große Lindenbäume
- Einfriedungen: straßenseitig bilden die Gebäudegrenzen Grundstücksgrenzen
entlang des Hofes (Drei-Quellen-Straße) flache Mauer mit aufsetzendem
Stahlgeländer und zweiflügeliges Einfahrtstor, nach 2010 erneuert
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen: Trinkwasser
Abwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Kanal
Elektroanschluss; Erdgasanschluss
- Sonstiges: Schuppen: Holztore, Holzbalkendecke, Bitumendachbahnen

Anmerkung:

Es wurden nur die wesentlichen Bauteile der Gebäude nach Augenschein beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Öffnungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

2.3.2 **Flächenaufteilung / Nutzung**

Baujahre: Wohn- und Geschäftshaus 1906 / Doppelgarage 1966 / Carport nicht bekannt
Dachgeschossausbau 1963 / div. Modernisierungen und Instandsetzungen
ab 1990

Nutzung zum BwSt.: Wohn- und Geschäftshaus (WGH)

Bebaute Fläche:

WGH:	ca. 245,00 m ²	gem. Messtool Thüringenvierer
rücks. Anbau:	ca. 10,00 m ²	
Doppelgarage:	ca. 40,00 m ²	(6,75 m x 6,00 m)
Carport:	ca. 25,00 m ²	(4,50 m x 5,20 m)

Bruttogrundflächen:

WGH:	ca. 1.225,00 m²	Keller, EG, 1.+2.OG, DG
Anbau:	ca. 10,00 m²	EG
Doppelgarage:	ca. 40,00 m²	EG
Carport:	ca. 25,00 m²	EG

Wohnflächen:

1. OG	ca. 130,00 m ²
2. OG	ca. 182,00 m ²
DG	ca. <u>79,00 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	<u>391,00 m²</u>

Nutzfläche Keller ca. 120,00 m²

Nutzflächen

EG:	ca. <u>180,00 m²</u>	Laden / Café / Backstube / Nebenräume / Sanitär
1.OG:	ca. <u>50,00 m²</u>	Personalräume / Büro
Doppelgarage:	ca. 32,00 m²	2 PKW-Stellplätze
Carport:	ca. 23,00 m²	1 Wohnmobil-Stellplatz

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF und Wohn- u. Nutzflächen beruhen auf den durch die Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten baulichen Unterlagen, der Mieterliste sowie dem Liegenschaftskataster. Alle Maße und Flächen sind als ungefähre Angaben zu betrachten. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten. Ein umfassendes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung.

Raumprogramm

Konditorei / Café

- Zugang über Außentreppe im Eckbereich der Straßen für Kunden
separater Zugang über die Treppe im Hof
Laden, Café 2 Räume, Backstube, Damen- und Herren-WC, Abstellraum / Lager, Flur
2 Räume und Bad / WC im 1. OG

Wohnungen

- Drei- und Vierzimmerwohnungen auf den Etagen
- Wohnungen rechts: jeweils schmaler langer Flur parallel zur Drei-Quellen-Straße
davon abgehend die Zimmer, Küche und Bad
- Wohnungen links: kleiner Flur mit WC, danach Durchgangsraum (Küche oder Wohnzimmer)
zum Abstellraum bzw. Bad und Übergang zu den Räumen entlang der Poststraße

Allgemein: Keller für Heizung und als Abstellfläche

- Carport für einen Wohnmobil-Stellplatz
- zwei PKW-Stellplätze in der Garage
- Schuppen

Insgesamt kann hinsichtlich des Raumprogramms und den Nutzungsmöglichkeiten zum Bewertungsstichtag von einem mittleren Wohnwert ausgegangen werden. Die Räumlichkeiten tlw. als Durchgangs- oder gefangene Räume angeordnet bzw. weisen eine lange Gangerschließung auf. Balkone sind nicht vorhanden.

Abrechnungen für Gas, Strom und Wasser sind getrennt möglich. Eine Zentralheizung versorgt die Gewerbeeinheit sowie zwei Wohnungen. In der Wohnung im 2.OG links und im DG ist jeweils eine separate Erdgasterme installiert worden, die drei Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Das 1906 errichtete Wohnhaus wurde insbesondere ab 1990 nach und nach instandgesetzt und teilweise modernisiert. Zum Bewertungsstichtag weist es einen normalen Erhaltungszustand auf. Die Innenausstattung mit Fußböden, Bädern und der sonstigen Ausstattung befindet sich auf einem mittleren Niveau.

Der Ausstattungsstandard ist tlw. den 1990er/2000er Jahren zuzuordnen und bereichsweise nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnungen im 2.OG wurden in den 2010er Jahren sowie tlw. um 2022 erneut einer Modernisierung unterzogen und weisen damit einen guten Ausstattungsstandard auf.

Bzgl. des Rohbaus und der Fassaden sowie des Dachgeschossausbaus ist der Wärmedämmstandard zu prüfen. In Anpassung an aktuelle Normen wäre zumindest die Dämmung der nördlichen freistehenden Giebelseite sowie der Gebäuderückseite vorzunehmen.

Einige wesentliche Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen sind wie folgt festzustellen:

- Kellermauerwerk sanierungsbedürftig, tlw. durch Feuchtigkeit geschädigt
- Holzverbundfenster im EG (Backstube) austauschbedürftig
- Bodenfliesen im Verkaufsraum gerissen
- Boden- und Wandbeläge sowie Badausstattungen der Mietwohnungen im 1. OG sowie der Gewerbeetage nicht mehr zeitgemäß, tlw. erneuerungsbedürftig

Die Hofbefestigung ist als funktionsfähig einzuschätzen.

Die erneuerte Einfriedung mit Einfahrtstor weisen einen guten Zustand auf.

Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Fassade und Dach wurden im Zuge der jeweiligen Maßnahmen energetisch nicht wesentlich verbessert. Dem äußeren Anschein nach ist das Gebäude etwa in eine mittlere Kennwertkategorie einzuordnen. Regenerative Energien werden auf dem Grundstück nicht erzeugt.

Die Heizungen mit Brennwertkesseln entsprechen noch aktuellen gesetzlichen Anforderungen.

2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Sie können bspw. durch zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen einer möglichen Renditeerzielung gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangelfreies Objekt ergibt. Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss.

So werden sich insbesondere bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen zu höheren Abschlägen führen.

Um eine nachhaltige rentable Nutzung des Objekts als Wohn- und Geschäftshaus realisieren zu können, sind gem. Ziff. 2.3.3 des Gutachtens einige Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. weiteren Modernisierung der Substanz erforderlich, die im Zuge der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen sind.

Entsprechend wird anhand des baulichen Zustands und des daraus abzuleitenden Anteils von instand zu setzenden bzw. zu modernisierenden Bauteilen ein Minderungsansatz veranschlagt, der entsprechend Fachliteratur (vgl. Lit. /12/ Ziff. 3.02.2/3/1) eher als gering ausgewiesen wird und hier mit **100,00 €/m²** Wohn-/Nutzfläche veranschlagt wird.

Anmerkung: Die dargestellte Wertminderung ist als Grobkalkulation im Zusammenhang mit der Ermittlung des Marktwertes der Immobilie zu betrachten. Sie kann nicht als Grundlage für die Berechnung von zukünftigen Investitionen dienen.

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung wird gem. ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie bspw. durchgeführte Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Damit ist der Begriff der sich ergebenden Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Werteverzehr zu verstehen.

Dem betrachteten WGH wird gem. Bauweise und Ausstattungsstandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren¹** zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr um 1906 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen. Im Hinblick auf die durchgeführte tlw. Modernisierung und Instandsetzung sowie der unterstellten weiteren Erhaltung und Aufarbeitung der Immobilie kann eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer veranschlagt werden.

Entsprechend dem mittleren Standard wird die Restnutzungsdauer auf **30 Jahren** geschätzt.

¹ hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses Erfurt bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 BauGB

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. Neben dem bekannten Begriff des Verkehrswertes wurde mit dem BauGB 2004 der Begriff „Marktwert“ in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen.

Im Bewertungsfall wird der Marktwert bei fortbestehender Nutzung des Grundstücks zu Wohn- und gewerblichen Zwecken bestimmt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss Erfurt beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich der Art und Lage des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Als typisches Renditeobjekt wird im Bewertungsfall das Ertragswertverfahren zur Ermittlung eines Marktwertes zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als WGH dient das Anwesen überwiegend der Ertragszielung. Daher scheidet das Sachwertverfahren in der vorliegenden Verkehrswertermittlung aus.

3.3 **Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung dienen. Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts liegt gemäß Information des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter vor dem Stichtag der Wertermittlung veröffentlichter Bodenrichtwert) bei:

280,00 €/m² für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB und ThürKAG
Mischgebiet
Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Bewertungsobjekt entspricht bzgl. Lage und Erschließung den Vorgaben der Bodenrichtwertzone. Die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus weicht jedoch von den Vorgaben des Bodenrichtwertes ab. Da MFH bzw. WGH i.d.R. eine höhere Grundstücksausnutzung erreichen als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist hier eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

Die wirtschaftliche Grundstücksausnutzung drückt sich u.a. in der sog. wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) aus. Die für die jeweilige Nutzung charakteristische WGFZ stellt sich wie folgt dar:

Wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ)²

Bewertungsobjekt: $(245,00 \text{ m}^2 \times 3) + (245,00 \text{ m}^2 \times 0,75) / 625,00 \text{ m}^2 = \mathbf{1,47}$

typ. EFH im Gebiet: $(120,00 \text{ m}^2 \times 1) + (120,00 \text{ m}^2 \times 0,75) / 700,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,30}$

Gem. Lit. /13/ kommt für das vorliegende Bodenwertniveau ein Anpassungsfaktor von rd. **1,40** zur Anwendung. Es ergibt sich:

Objektspezifischer Bodenwert. Gemarkung Hochheim, Flur 3, Flst. 24

$$\begin{array}{rcl} 280,00 \text{ €/m}^2 \times 1,40 & \sim & \mathbf{390,00 \text{ €/m}^2} \\ 625,00 \text{ m}^2 \times 390,00 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{\underline{243.750,00 \text{ €}}} \end{array}$$

^{2 2} Die WGFZ ist gem. ImmoWertV die Fläche der Vollgeschosse nach den Außenmaßen, einschl. der Flächen, die einer wirtschaftlichen Nutzung dienen oder dienen können (bspw. ausbaufähiges DG, anzurechnen zu 75%)

3.4 Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021

3.4.1 Ertragsverhältnisse

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der marktübliche Mietertrag eines Objekts. Hierbei sind die aktuell vereinbarten Mieten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Für nicht vermietete oder selbst genutzte Einheiten sind die Erträge sachgerecht zu schätzen.

In der Höhe der zum Ansatz gebrachten Miete kommt gemäß üblicher Marktgepflogenheiten die Lage des Anwesens, die Größe der jeweiligen Wohn-/Nutzflächen, der Bauzustand und der Ausstattungsstandard zum Ausdruck. Folgende Kriterien fanden bei der Bemessung Berücksichtigung:

- * tlw. modernisierter mittlerer bis guter Wohn- und Ausstattungsstandard
- * Raumstrukturen tlw. nicht optimal – gefangene und Durchgangsräume
- * Abstellräume im Keller vorhanden
- * Belichtung und Besonnung gut
- * PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nur beschränkt vorhanden
- * Garten / Grünfläche nicht vorhanden
- * keine Balkone
- * mittlere Wohnlage im Ortsteil von Erfurt, gute Verkehrsanbindung

Die tatsächlichen Wohnungsmieten im Bewertungsobjekt liegen gem. der jeweiligen Mietverträge zwischen 3,25 €/m² und 5,80 €/m² und weisen damit ein unterdurchschnittliches Niveau auf. Der aktuell gültige Erfurter Mietspiegel weist für bis 1967 errichteten Wohnraum vergleichbarer Größe (49 m² - 75 m² bzw. 76 m² – 129 m²) in der Ausstattungsklasse A eine Spanne von 6,00 €/m² bis 8,60 €/m² aus. In Bezug auf die Qualität des Objekts kann hier ein Wert im unteren bis mittleren Spannenbereich geschätzt werden.

Zieht man zur Plausibilisierung einer marktüblichen Miete den IVD-Preisspiegel 2023/24 hinzu, so wird hier für „komplett sanierte Objekte“ mit mittlerem Wohnwert³ ein Schwerpunktpreis von 8,00 €/m² angegeben.

Schlussfolgernd hieraus wird ein Mietpreis von **6,00 €/m² Wohnfläche** für die Wohnungen im 1.OG und DG sowie von **7,00 €/m² Wohnfläche** für die Wohnungen im 2. OG als angemessen eingeschätzt und kommt entsprechend zur Anwendung.

Carport und Garage gehen zusätzlich in die Ertragswertermittlung ein.

Die Gewerbeflächen (Laden / Café) sind lage- und ausstattungsbedingt wenig attraktiv (einfacher Nutzwert) und kommen mit einem Durchschnittswert für Haupt- und Nebenflächen in Höhe von **5,00 €/m² Nutzfläche** zum Ansatz.

Es ergibt sich

³ Definition mittlerer Wohnwert gem. IVD-Preisspiegel: heutigem Standard entsprechend, gute Raumaufteilung, mittlere Lage

Einnahmeeinheiten	Wohn- / Nutzfläche	Netto-Kalt- Miete (tatsächlich)	Netto-Kalt- Miete (marktüblich)	Netto-Kalt- Miete p.m. (marktüblich)	Netto-Kalt- Miete p.a. (marktüblich)
Konditorei EG	180,00 m ²	1,17 €/m ²	5,00 €/m ²	900,00 €	10.800,00 €
Konditorei 1.OG mitte	50,00 m ²	3,70 €/m ²	5,00 €/m ²	250,00 €	3.000,00 €
Wohnung 1.OG rechts	61,00 m ²	5,80 €/m ²	6,00 €/m ²	366,00 €	4.392,00 €
Wohnung 1.OG links	69,00 m ²	5,14 €/m ²	6,00 €/m ²	414,00 €	4.968,00 €
Wohnung 2.OG rechts	90,00 m ²	3,89 €/m ²	7,00 €/m ²	630,00 €	7.560,00 €
Wohnung 2.OG links	92,00 m ²	3,25 €/m ²	7,00 €/m ²	644,00 €	7.728,00 €
Wohnung DG	79,00 m ²	5,47 €/m ²	6,00 €/m ²	474,00 €	5.688,00 €
Doppelgarage	2 Stellpl.	k.A. €/Platz	65,00 €/Platz	130,00 €	1.560,00 €
Carport	1 Stellpl.	k.A. €/Platz	50,00 €/Platz	50,00 €	600,00 €
Wfl. gesamt:	391,00 m²				
Nfl. gesamt:	230,00 m²				
Summen:	621,00 m²			3.858,00 €	46.296,00 €

3.4.2 *Liegenschaftszinssatz*

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV 2021 der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Damit ist er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das im Objekt gebundene Kapital vervielfältigt, wobei sich die Verzinsung nach der aus der Liegenschaft marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungs- und Ertragsverhältnisse berücksichtigt.

Die künftige Entwicklung findet damit, inkl. der Chancen und Risiken des betrachteten Objekts, Eingang in das Ertragswertverfahren. Gem. BauGB sind die Gutachterausschüsse zur Herstellung der Markttransparenz damit beauftragt, Liegenschaftszinssätze aus den Daten der Kaufpreissammlung zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der Gutachterausschuss Erfurt hat in 2024 (Datenbasis 2023) Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung $\leq 20\%$ vom Rohertrag in Höhe von **Ø 2,2% veröffentlicht**, wobei die Spanne von **0,6 bis 3,9%** reicht.

Die Lage des Objekts in einem Erfurter Ortsteil mit erhöhtem Risiko der gewerblichen Nutzung würdigend, wird ein objektspezifischer LZ in Höhe von **3,0%** geschätzt.

3.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind gem. ImmoWertV 2021 §32 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- * **Verwaltungskosten** Kosten der zur Verwaltung eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Wert, der durch den Vermieter geleisteten Verwaltungsarbeit, inkl. der Jahresabrechnung
- * **Instandhaltungskosten** marktübliche Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus über die Restnutzungsdauer anfallen
- * **Mietausfallwagnis** Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände, vorübergehender Leerstand
Kostenrisiko der Rechtsverfolgung
- * **nicht umlegbare Betriebskosten**

Die Höhe der im Bewertungsfall veranschlagten Bewirtschaftungskosten orientiert sich an den Vorgaben der ImmoWertV 2021 bzw. dem durch den Gutachterausschuss angewendeten Modellansätzen.

3.4.4 Ermittlung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag Wohn- und Geschäftshaus			46.296,00 €
<u>abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>			
- Verwaltungskosten: in % vom Rohertrag	3%	-	1.388,88 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm Wohn-/ Nutzfläche: 13,50 €/m ² und Jahr	621,00 m ²	-	8.383,50 €
- durchschnittliche Instandhaltungskosten Garage / Carport 3 Stellplätze: 40,00 €/Platz und Jahr	40,00 €	-	120,00 €
- Mietausfallwagnis:	2,5%	-	1.157,40 €
jährlicher Reinertrag Grundstück + Gebäude		=	35.246,22 €
abzgl. der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3%			
(Reinertragssplittung):	243.750 € x 0,03	-	7.312,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		=	27.933,72 €
mit dem Vervielfältiger kapitalisiert, RND 30 Jahre, LZ = 3%		x	19,60
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			547.500,91 €
<u>zzgl. Bodenwert</u>		+	243.750,00 €
vorläufiger Ertragswert der Immobilie		=	791.250,91 €
weitere Marktanpassung: ohne, da bereits mit dem LZ erfasst		±	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert der Immobilie		=	791.250,91 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>			
Minderung durch Instandsetzungen: (vgl. Ziff. 2.3.4)			
100,00 €/m ² W/Nfl. x 621,00 m ²		-	62.100,00 €
Ertragswert Wohn- und Geschäftshaus		=	729.150,91 €
	rd.	=	730.000,00 €

Damit entspricht:

relativer Ertragswert für 621m² Wohn-/Nutzfläche	1.175,52	€/m² W-Nfl.
Vielfaches des Jahresrohertrages	15,77	

4. Verkehrswert

Zusammenfassende Bewertung / örtliche Marktlage

Das zu bewertende Grundstück ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, errichtet Anfang des 20. Jhdts. in Hochheim, einem Erfurter Ortsteil westlich der Stadt. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt mit guter Anbindung an die wichtigsten Verkehrsadern ist Hochheim eine angenommene und nachgefragte Wohnlage. Einige Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind im Umfeld vorhanden, darüber hinaus kann das Zentrum schnell erreicht werden.

In dem repräsentativen Eckgrundstück wird im Erdgeschoss eine Konditorei mit Café betrieben. Die Lage im Ortsteil ist in Bezug auf die ausgeübte Nutzung als auch grundsätzlich für eine Ladennutzung weniger attraktiv. Der Betrieb wird aktuell durch Familienangehörige des Miteigentümers bei moderater Miete ausgeführt, sodass diesbezüglich besondere persönliche Umstände festzustellen sind. Die Fremdvermietung auf üblichem Niveau könnte sich für die große Ladenfläche problematisch gestalten.

Das Gebäude wurde innerhalb der letzten 30 Jahre instandgesetzt und teilweise modernisiert. Bzgl. des Umfassungsmauerwerks sind im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung noch Maßnahmen zur Wärmedämmung erforderlich. Darüber hinaus sind die Fenster der Backstube zu erneuern sowie das Kellermauerwerk zu sanieren. Der Innenausbau erfolgte in mittlerem Standard. In den Wohnungen des 2.OG wurden durch die Mieter Eigenleistungen auf gutem Niveau eingebracht. Die Wohnungen im 1.OG und DG hingegen sind bereichsweise wieder an moderne Nutzeransprüche anzupassen. Insgesamt weist die Bausubstanz inkl. der Ausstattung jedoch einen regelmäßig unterhaltenen baulichen Zustand auf.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes wurde der Ertragswert des Objekts ermittelt. Ordnet man den sich ergebenden relativen Verkehrswert in Höhe von rd. **1.176 €/m² Wohn-/Nutzfläche** in den aktuellen Immobilienmarkt ein, so liegt dieser gem. „Immobilienmarktinformationen 2024 des Gutachterausschusses Erfurt unter dem angegebenen Medianwert von **1.553 €/m² W-NFl.** Ausgewertet wurden hier MFH mit bis zu 20% gewerblicher Nutzung und Baujahren bis 1949, gelegen in der Erfurter Innenstadt. In Bezug auf die Größe der Immobilie, deren Lage in einem Erfurter Ortsteil sowie dem noch tlw. zu verbessernden baulichen Zustand des Objekts ist der ermittelte Ertragswert als plausibel einzuschätzen.

Örtliche Marktsituation:

Das positive Image der Stadt mit attraktiven kulturellen Angeboten und guter Lebensqualität sowie stabilen Bevölkerungszahlen sorgen für eine nachhaltige Wohnungsnachfrage in beliebten Wohnlagen. Diese konzentriert sich vorrangig auf die Kernstadt und die südlichen und westlichen Stadt- bzw. Ortsteile, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt.

Verwertbarkeit: Die steigenden Preise in der Bauwirtschaft und die Erhöhung der Kreditzinsen haben zu einem Rückgang der Kaufpreise geführt, insbesondere ist die Nachfrage nach Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern stagnierend bis rückläufig.

Aufgrund der Lage, der Spezifik und der Größe des Objekts ist die Verwertbarkeit als gegeben einzuschätzen. Es ist jedoch mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Vermietbarkeit: Wohnungen mit moderatem Preisniveau sind in Erfurt aufgrund der hohen innerstädtischen Mieten durchaus nachgefragt, die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) per **September 2024** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück, Gemarkung Hochheim, Flur 3, Flurstück 24 zu 625 m², gelegen in 99094 Erfurt OT Hochheim, Drei-Quellen-Straße 29 auf

730.000,00 €

(i. W. siebenhundert-dreißigtausend Euro)

festgestellt.

.....
Astrid Tauber

Erfurt, den 08.11.2024

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



Foto 1

Ansicht von der Drei-Quellen-
Straße aus



Foto 2

Rückansicht Gebäude
(Norden)



Foto 3

Carport



Foto 4
Doppelgarage



Foto 5
Zentralheizung
Im Keller



Foto 6
Gasanschlüsse / Zähler



Foto 7
Keller
Stromanschluss



Foto 8
Keller
von außen begehbar
ehem. Waschküche



Foto 9
Ladenlokal



Foto 10
Backstube



Foto 11
Café (Nebenraum)



Foto 12
Damen-WC
zum Café



Foto 13
Treppenhaus



Foto 14
Zugang zu den Wohnungen



Foto 15
Zählerschrank
Elektro im Treppenhaus

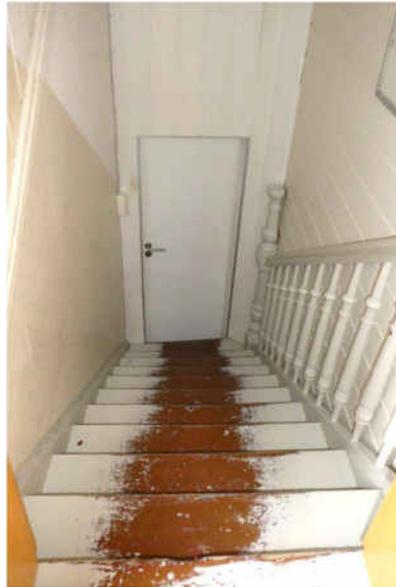


Foto 16

Abgang zum Keller



Foto 17

1. OG mitte
Personalräume



Foto 18

1. OG mitte
Personalräume – WC / Bad



Foto 19

1. OG - Wohnung rechts
Zimmer



Foto 20

1. OG - Wohnung rechts
Küche



Foto 21

1. OG - Wohnung rechts
Dusche / WC



Foto 22

DG – Wohnung
Flur



Foto 23

DG – nicht ausgebaut



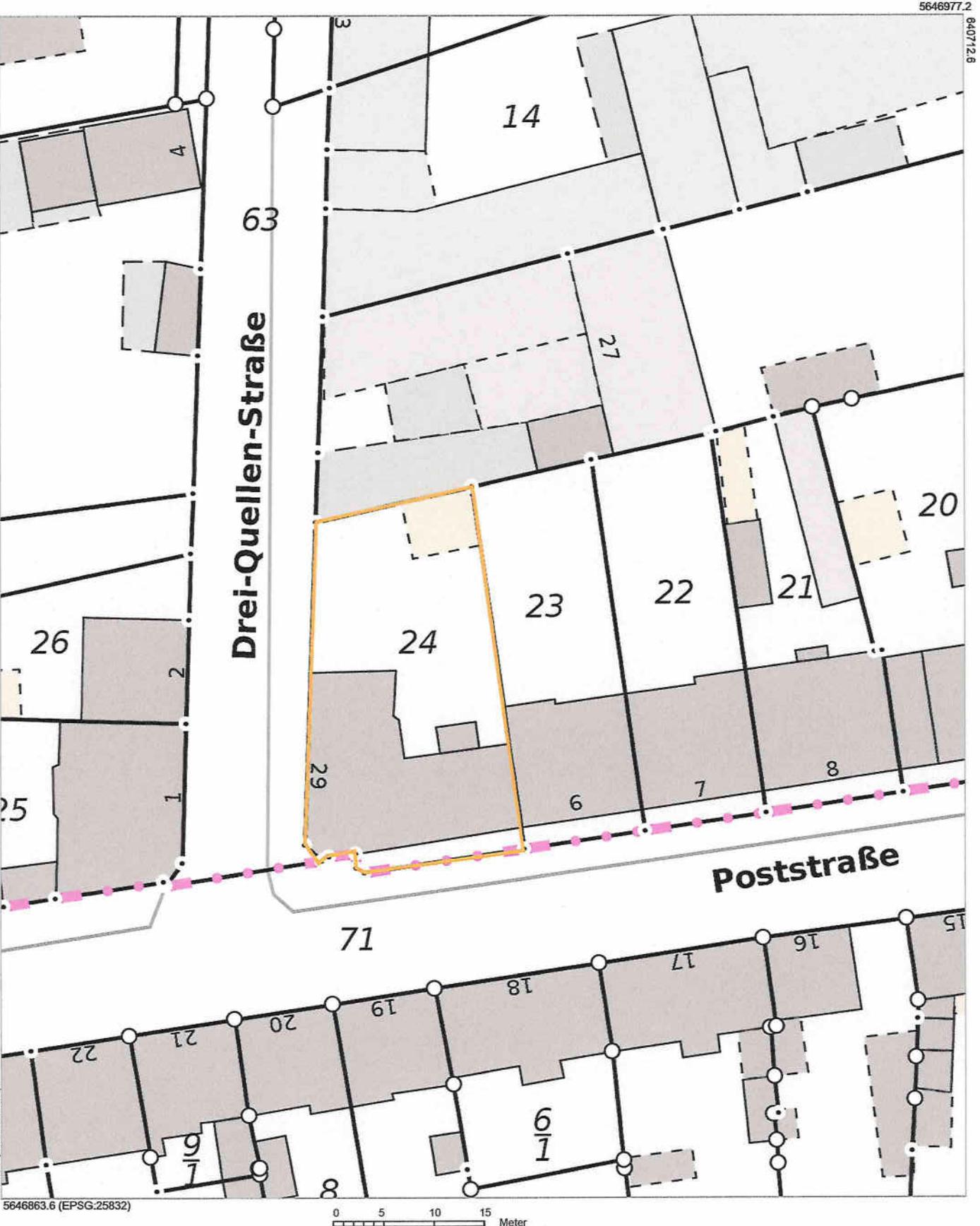
Foto 24

DG – nicht ausgebaut



Flurstück: 24
Flur: 3
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

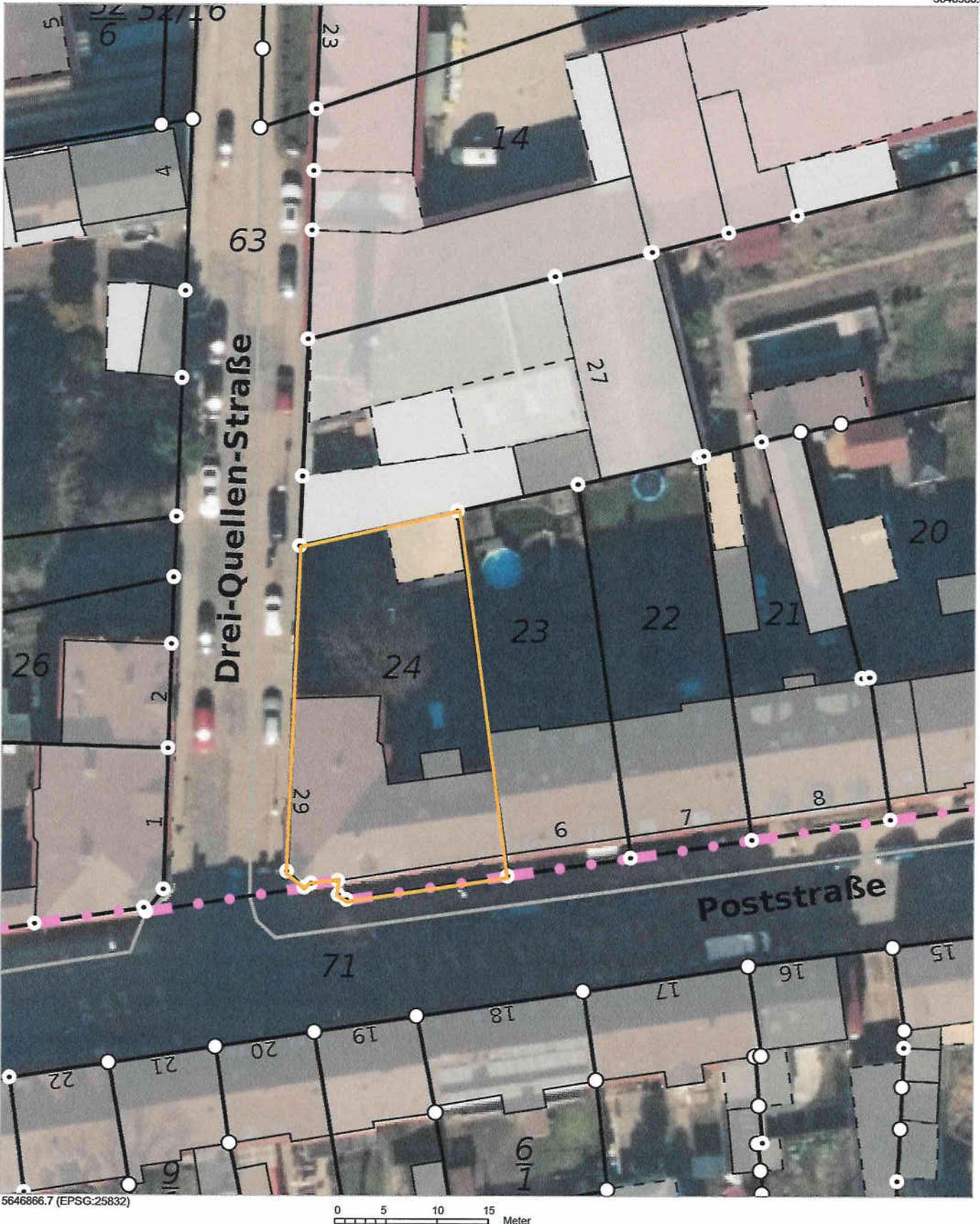


Flurstück: 24
Flur: 3
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

5646980.3

640715.1



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Stadtverwaltung Erfurt, Amt 60.03, 99111 Erfurt

Frau
Astrid Tauber
Dalbergsweg 30
99084 Erfurt

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erfurt – Nr.: 20240754
Ihr Antrag vom 28.10.2024, Ihr Zeichen:

Der/Die im Adressfeld genannte/n Antragsteller (Hinweis: Der Antragsteller ist immer der Kostenschuldner) bittet/n um:		
<input checked="" type="checkbox"/> Auszug	<input checked="" type="checkbox"/> unbeglaubigte Kopien	<input type="checkbox"/> beglaubigte Kopien
der auf dem o.g. Grundstück eingetragenen Baulasten.		
Das nach § 82 Abs. 5 Thüringer Bauordnung erforderliche berechnete Interesse wird nachgewiesen durch		
<input type="checkbox"/> Erklärung des Eigentümers	<input type="checkbox"/> Vertrag	<input type="checkbox"/> Auflassungsvormerkung <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug
<input type="checkbox"/> Erbschein	<input checked="" type="checkbox"/> Beschluss	
Hinweis: Die beantragten Auszüge sind kostenpflichtig auch wenn keine Baulast vorliegt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass erklärte Baulasten noch nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.		
Grundstück		
Gemeinde, Ortsteil Erfurt-Hochheim		
Strasse, Hausnummer Drei-Quellen-Straße 29		
Gemarkung Hochheim	Flur 3	Flurstück 24
Grundbuch, Blatt Erfurt-Hochheim, 60312		
Eigentümer (Name und Anschrift) u.a. Günter Trautwein, Drei-Quellen-Straße 29, 99094 Erfurt		

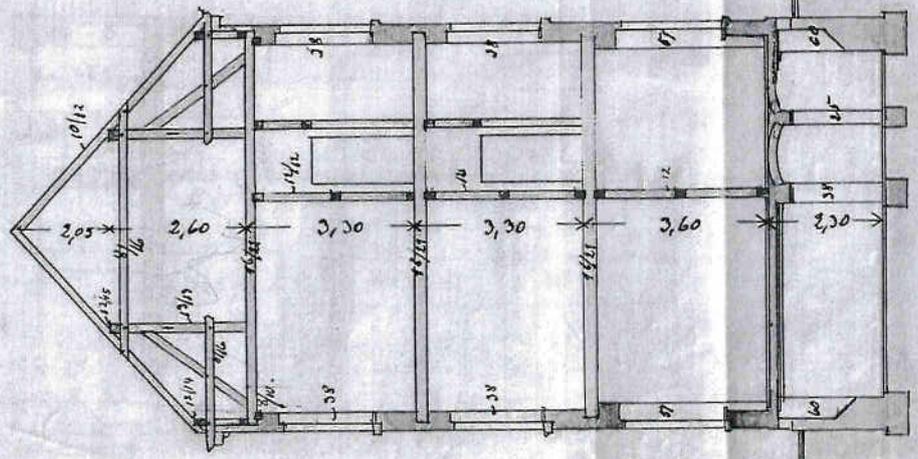
Eintragung durch die Bauaufsicht

<input checked="" type="checkbox"/> Keine Baulast vorhanden	<input type="checkbox"/> Baulast-Nr.			
	Kopien angefertigt	unbeglaubigt	Anzahl	
		beglaubigt	Anzahl	
Durch schriftlichen Bescheid festgesetzte Gebühr lt. Tarifstelle 6.2:			25,00 EUR	
Auslagen:				
Die erteilten Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis gelten vorbehaltlich der noch nicht gelieferten Fortführungsnachweise durch das Katasteramt.				
Sachbearbeiter				
 Bauamt Abt. Bauaufsicht				
Unterschrift				

irren. Rom. nach § 1 d. Geb. Ort
 isch geprüft
 Art. den 27. December 1806
 (Herrn) Harkreysler
 Harkreysler

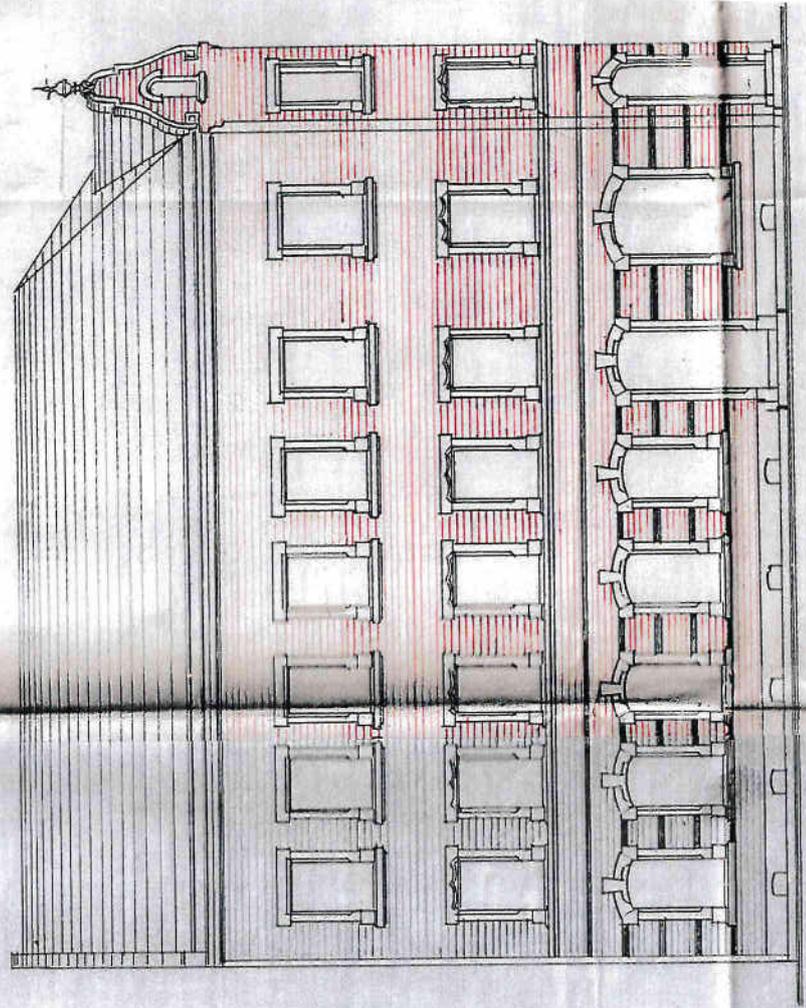
Wirkker

Schnitt a. b.

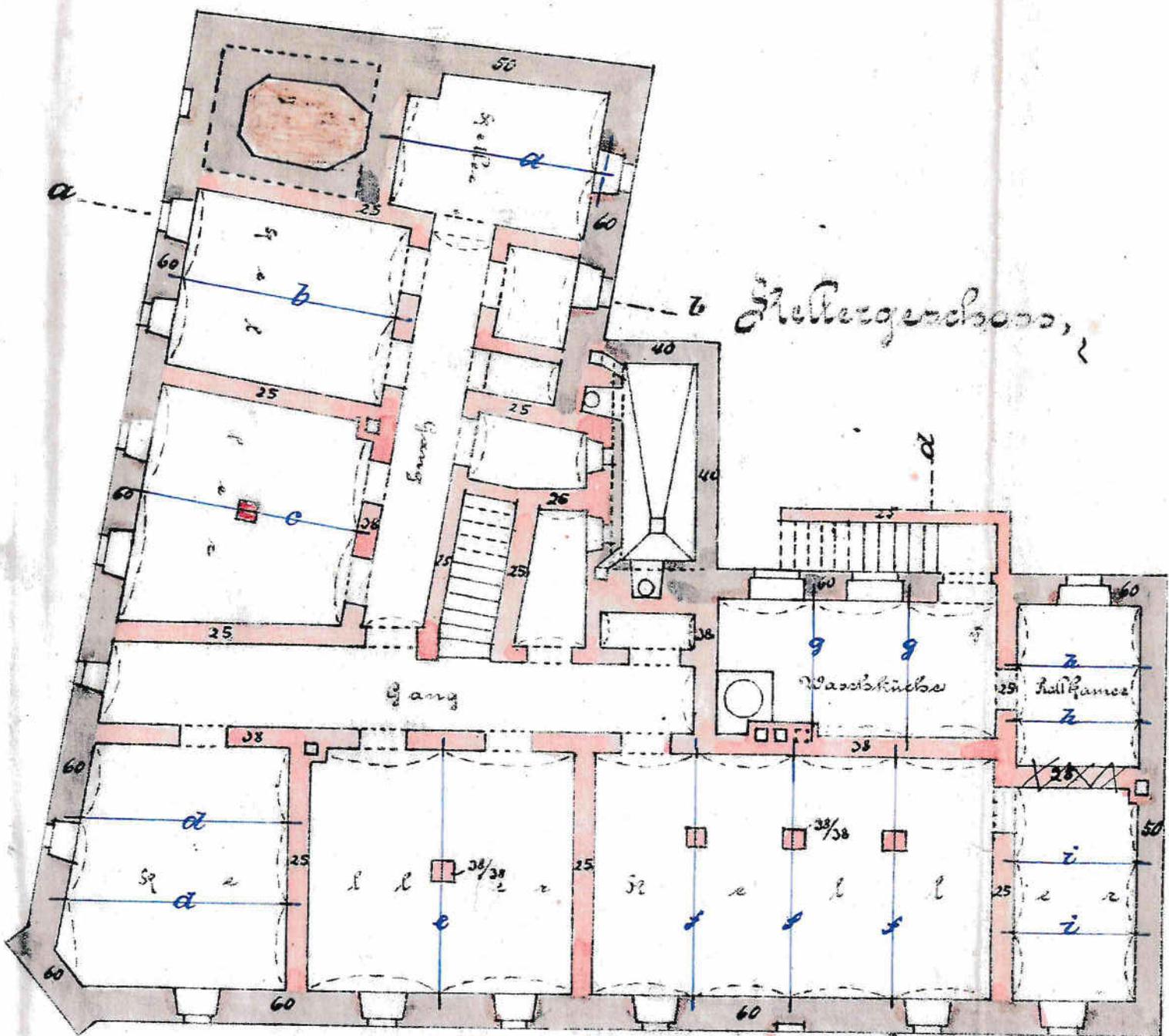


Schnitt a. b.

Ansicht von der Quellenstr. aus



Ansicht von der Wiesenstr. aus



Stillergerochs...

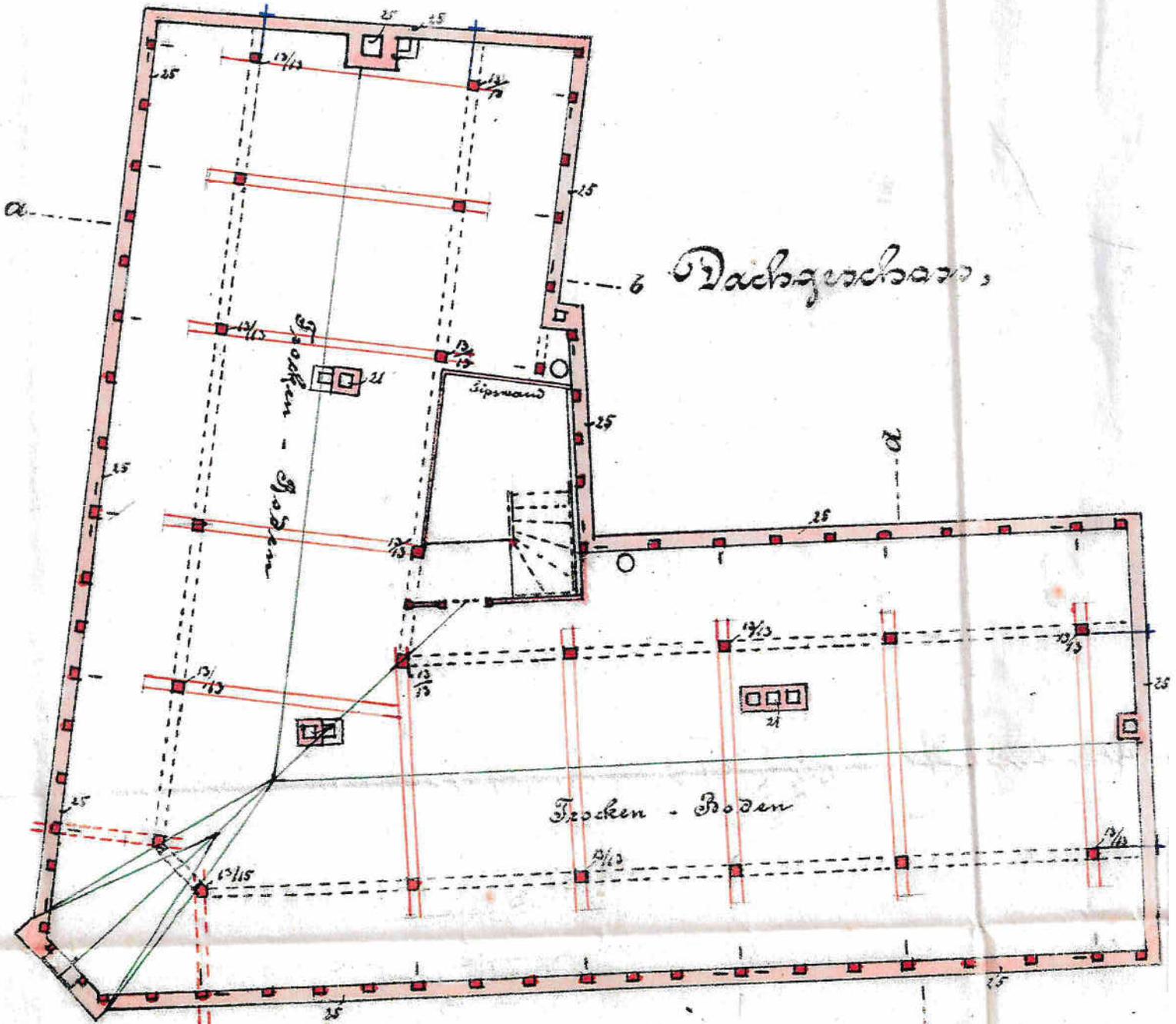


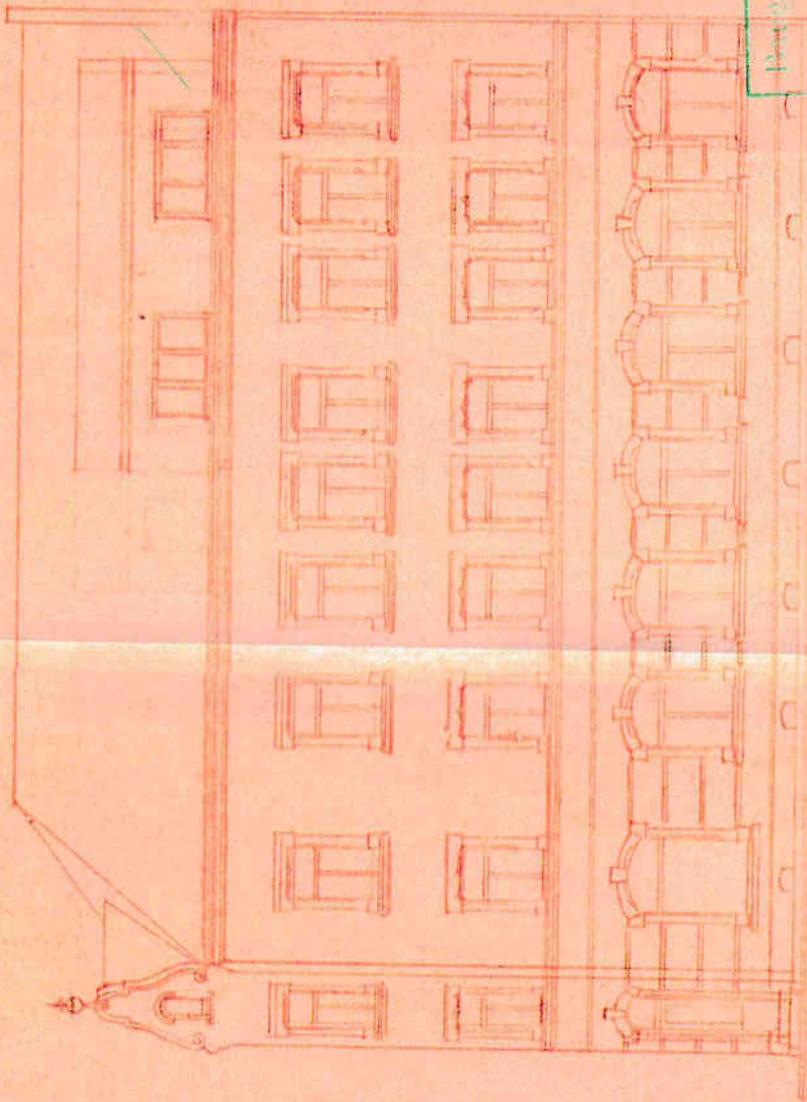
elaboren: M. nach § 11 d. Geb. Ord.
technisch geprüft
Erfurt, den 24. December, 1906

Schilling
Architekt
Baurevisor

Zeichn.

Planbau des Eckhauses an der Wiesen & Qu. für Herrn Fr. Söckle





ANSICHT - POSTSTRASSE

Dachgeschossausbau

Grundstück: Erfurt-Hochheim, Drei-Quellen-Str. 29

Eigentümer: Frau Waili Bickel-Erfurt-Hochheim

Erfurt, den 2.3.1961

114/6
26. Juni 1961
K. Bickel

