



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des
500/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in

07407 Rudolstadt

Debrastraße 70

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Keller sowie
Erdgeschoß im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet
nebst Sondernutzungsrecht an der Garage 2

Gemeinde	Rudolstadt
Gemarkung	Rudolstadt
Flur	7
Flurstück	496/4
Wohnungsgrundbuch	Rudolstadt
Blatt	6261
Eigentümer	xxx ½ xxx xxx zu je ¼
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	29.03.2023
Amtsgericht Rudolstadt	K 95/22

Verkehrswert / Marktwert	144.000,00 €
Wert des ½ - Anteils bei Zuordnung von 90,0 %	65.000,00 €

Ausfertigung - Nr. 5

Dieses Gutachten enthält insgesamt 38 Seiten und 3 Anlagen mit 6 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftrag und Zweck	3
1.1 Eigentümer-, Mieter- und Verwalterangaben	4
1.2 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	4
1.3 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
2.0 Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
3.0 Gebäudebeschreibung	14
3.1 Zweifamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum)	15
3.2 Nebengebäude	18
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen	18
3.4 Beurteilung der Gesamtanlage	19
4.0 Beschreibung des Sondereigentums	19
4.1 Beschreibung der Eigentumswohnung	19
4.2 Sondernutzungsrecht für die Wohnung	23
4.3 Instandhaltungsrücklagen	23
5.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	23
5.1 Wertermittlungsgrundlagen	24
5.2 Verfahrensauswahl mit Begründung	24
5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohneigentums am Gesamtgrundstück	25
5.4 Bodenwertermittlung	25
5.5 Bodenrichtwert	26
5.6 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	27
5.7 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	29
6.0 Vergleichswertermittlung	29
6.1 Begriffserläuterungen der Vergleichswertbetrachtung	30
6.2 Vergleichswertbetrachtungen (Wohneigentum)	30
7.0 Ertragswertermittlung	32
8.0 Verkehrswert (Marktwert)	37

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Wohnfläche, Grundrisse, Schnitt	3
3	Fotodokumentation	2

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Rudolstadt am 13.02.2023 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 95/22).

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 23.01.2023 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in Rudolstadt, Debrastraße 70 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Keller sowie Erdgeschoß im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet nebst Sondernutzungsrecht an der Garage 2, gemäß § 74 Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln. Der Anteil des Schuldners beträgt $\frac{1}{2}$ am Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum.

Allgemeine Anmerkungen

Aufgrund der COVID – 19 – Pandemie, der Energiekrise sowie dem Ukraine Krieg bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID – 19 – Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Wertermittlungstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Die vorliegende Teilungserklärung umfaßt 2 Wohneinheiten, wobei der Wohnung Nr. 1 die Garage Nr. 2 zugeordnet wurde.

Der bestätigte Aufteilungsplan sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 1222-05 aus dem Jahr 2005 des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt liegen vor.

Das Bewertungsgrundstück und angrenzende Nachbargrundstücke (landwirtschaftliche Nutzfläche) waren ehemals im Besitz eines Eigentümers. Hieraus ergeben sich Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen, die mit Unwägbarkeiten verbunden bzw. die noch zu klären sind, w.z.B. fehlende Geh- und Fahrrechte, Nutzungsrechte.

1.1 Eigentümer-, Mieter- und Verwalterangaben

<i>Eigentümer</i>	beide Gläubiger zu je ¼, Schuldner zu ½
<i>Hausverwaltung</i>	nicht vorhanden
<i>Mieter/Nutzer</i>	Nutzung durch Frau des Schuldners
<i>Zwangsverwalter</i>	-

1.2 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 23.01.2023 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen.

Die bautechnische Aufnahme sowie die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte von mir zur Ortsbesichtigung am 29.03.2023 unter Teilnahme der

- beide Gläubiger
- Schuldner und zeitweise dessen Frau
- Gutachter
- Sachverständigenbüromitarbeiterin.

Die Besichtigung der Wohnung konnte durchgängig erfolgen. Weitere Teilbereiche des Wohnhauses w.z.B. das Kellergeschoß inklusive Heizungsraum, Garage 2 und der Gartenbereich waren ebenfalls zugänglich. Nicht besichtigt wurde die Sauna im Kellergeschoß (zugehörig Wohnung 1).

Arbeitsunterlagen

Zusätzlich zu den vom Amtsgericht übergebenen Unterlagen wurde mir Folgendes zur Verfügung gestellt:

durch die Gläubiger

- Teilungserklärung UR-Nr. 2057/2005 Notar Michael Wurlitzer vom 29.12.2005 (Kopie)
- Wohngebäudeversicherung, Stand Februar 2023 (Kopie)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Az.: 1222 - 05 (Kopie)
- mündliche Angaben zum Grundstück*).

durch den Schuldner

- mündliche Angaben zum Grundstück*).

Außerhalb des Ortstermins wurden von mir folgende Unterlagen bzw. Auskünfte eingeholt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld:
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris):
 - Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Landratsamt Saalfeld - Rudolstadt, Kreisarchiv:
 - Einsichtnahme in die Bauakten
- Stadtverwaltung Rudolstadt, Internetrecherche:
 - Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte.

1.3 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 29.03.2023 benannt.

*) Mängel, getätigte Modernisierungsleistungen, Bauweise, sonstiges

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungsgrundbuch, Bestandsverzeichnis

Laut vorliegenden Grundbuchauszug besteht folgende Eintragung:

„500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Rudolstadt, Flur 7, Flurstück 496/4 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Räumlichkeiten im Keller sowie Erdgeschoß.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6261 bis 6262). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der Wohnung Nummer 1 wird das Sondernutzungsrecht an der Garage 2 zugeordnet.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 29.12.2005 (UR-Nr. 2057/2005, Notar Michael Wurlitzer in Rudolstadt); hierher übertragen aus Blatt 3665; eingetragen am 24.01.2006.“

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laut vorliegenden Grundbuchauszug besteht folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1 Zwangsversteigerung am ½ Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum des Schuldners ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 95/22; eingetragen am 28.07.2022)

Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Ggf. bestehende Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Rudolstadt (Stand 02.02.2022, in der Fassung der 6.Änderung) wird der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“¹⁾ ausgewiesen, unmittelbar angrenzend an Fläche für die Landwirtschaft. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit bezüglich einer tatsächlichen Nutzung bzw. Bebaubarkeit.

Bebauungsplan (B – Plan)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), unmittelbar an Außenbereich angrenzend (§ 35 BauGB).

Altlasten

Die Auswertung bekannter Kartenmaterialien²⁾ ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasteintragung

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussenden Eintragungen.³⁾

Denkmalschutz

Denkmalschutz nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) besteht nicht.⁴⁾

1) file:///C:/Users/S@WR/Downloads/_FNP_2006_neue_plotdatei_1424693105083_2_77-8.pdf

2) Altlastenverdächtige Flächen Landkreis Saalfeld – Rudolstadt, Stand Oktober 1996

3) dem Amtsgericht vorliegendes Schreiben vom 01.08.2022

4) http://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/Denkmalliste_Saalfeld-Rudolstadt_-_Stand_12.02.2013.pdf

Flurbereinigung

Das o.g. Flurstück ist nicht von einem Verfahren „Ländliche Bodenordnung / Flurbereinigung“ betroffen.¹⁾

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Das Grundstück wird über eine von der Debrastraße abgehende Zuwegung (Flurstück 497/42 Eigentümer Stadt Rudolstadt) erschlossen. Die Zuwegung ist eine ältere Beton - Platten - Straße, partiell auch bituminiert und ohne Gehwege. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist die Zuwegung betoniert und bituminiert. Die Zuwegung wird verkehrstechnisch als „Sackgasse“ und „Verbot für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen sind PKW und Kraftomnibusse“²⁾ ausgewiesen.

Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Oberflächenbeschaffenheit der Straße lässt kein schnelles Befahren mit jeglichen Kraft- und Mofafahrzeugen zu. Nach Auskunft der betreibenden Gläubiger erreicht kein städtischer Streudienst im Winter die Zuwegung. Zudem müssen die Entsorgungstonnen (u.a. Müll, Gelber Sack) ca. 130 m zur Debrastraße / Einmündung Zuwegung Debrastraße gestellt werden.

Die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telefon) sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Abwässer werden in die städtische Kanalisation und weiter in die zentrale Kläranlage von Rudolstadt geleitet.

Parkmöglichkeiten ohne Zuordnung bestehen auf dem Grundstück bzw. auf Nachbarflurstücken.

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich des Stadtkerns von Rudolstadt, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt, Freistaat Thüringen.

Das Stadtzentrum von Rudolstadt ist in ca. 1 km fußläufig erreichbar, ein Kinder-

1) dem Amtsgericht vorliegendes Schreiben vom 03.08.2022

2) <https://www.schilder-versand.com/verkehrsschilder/verbotsschilder-nach-stvo/2806/...>

garten in ca. 800 m. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 1,5 km, Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in ca. 750 m (Teichschänke) bzw. ca. 1,0 km (Oststraße). Das nächstgelegene Kaufcenter mit Apotheke, Anglerladen, Bäcker, Discounter, Drogerie und Physiotherapie liegt ca. 900 m entfernt.

Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungs- und ärztliche Einrichtungen, Schulen, Behörden sowie öffentliche Verkehrsmittel sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Rudolstadt vorhanden.

Das Erholungsgebiet „Hain“ sowie das Schloß Heidecksburg sind in ca. 1 km erreichbar, Theater und Kino in ca. 1,5 km. Die Entfernung zur Kreisstadt Saalfeld beträgt ca. 14 km.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 85 in ca. 600 m erreichbar). Die nächste Autobahnauffahrt zur A4 befindet sich in ca. 30 km bei Jena und zur A71 in ca. 30 km bei Stadtilm.

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

- Grenzbebauung/Grenzüberbauung

Grenzbebauungen bestehen grundstückseigen, ausgehend vom:

- Nebengebäude nach Osten
- Wohnhaus nach Nordosten.

Grenzüberbauten wurden zum Ortstermin durch die Außentreppe (Zugang zum Wohnungseigentum 1 und 2) auf Flurstück 496/3 festgestellt. Eine eingetragene Dienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks wurde nicht bekannt.

- Grundstücksverlauf

Das Bewertungsgrundstück ist nach Süden und Osten eingefriedet. Die östliche Einfriedung verläuft auf einer Länge von ca. 25 m durchschnittlich ca. 0,50 m auf Flurstück 496/3. Inwieweit der weitere Grundstücksverlauf der Flurstücksgrenze ent-

spricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Leitungen und Sonstiges

Eine Recherche vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Holzmasten mit oberflurigen Leitungen im nordwestlichen und im südlichen Grundstücksteil (hier Holzmast mit Strebe).

Inwieweit weitere Leitungen das Bewertungsgrundstück queren bzw. diesbezüglich Rechte bestehen, konnte zum Bearbeitungszeitpunkt nicht festgestellt werden.

Nach Auskunft des Schuldners wird eine Stellplatzmöglichkeit für die Wohnung 1 außerhalb des Bewertungsgrundstücks genutzt (Flurstücke 689/448 und 496/3). Eine schriftliche Vereinbarung bzw. ein eingetragenes Recht wurde zum Ortstermin nicht bekannt. Nach Einsichtnahme in die Bauakte des Kreisarchives¹⁾ besteht ein unentgeltlicher Nutzungsvertrag über den auf dem Flurstück 496/3, Flur 7 der Gemarkung Rudolstadt gelegenen Grundstücksteil, genannt „Wendehammer“, der mit dem Ableben des letzten Nutzungsberechtigten endet.

Nach Auskunft des Gläubigers erfolgt die Ver- und Entsorgungsabrechnung für das Zweifamilienwohnhaus wie die Warm-, Kaltwasser- sowie Erdgasversorgung über gemeinsame Zählereinrichtungen.

- Erreichbarkeit, Zugang/Zufahrt

Das Bewertungsgrundstück ist über eine von der Debrastraße abgehende Zuwegung im Norden erreichbar. Zugang und Zufahrt können auf Grund der Topographie des

1) aus Schreiben des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 02.09.2003 AZ: 2 C 204/02: „Den Nutzungsberechtigten (Schuldner und Gläubiger, Anm. d. Red.) ist es gestattet, die Grundstücksfläche zu begehen und mit Pkw und Lkw zu befahren. Darüber hinaus ist es den Nutzungsberechtigten gestattet, ein Fahrzeug auf einer vom Eigentümer noch zu markierenden Fläche zu parken. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Herr.... (Eigentümer des Flurstücks 496/3, Anm. d. Red.) berechtigt ist, selbigen Grundstücksteil zur Erreichung seiner dahinterliegenden Grundstücksfläche zu überlaufen und zu überfahren.“

Bewertungsgrundstücks derzeit nur über das Nachbarflurstück 496/3 erfolgen. Diesbezüglich besteht eine Vereinbarung, siehe Schreiben des Amtsgerichtes Rudolstadt vom 02.09.2003 AZ: 2 C 204/02 (vgl. S. 10 des Gutachtens).

Umgebung

Das Umfeld wird durch lockere Bebauung (Einfamilienhäuser) mit Gärten geprägt.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im

- Norden an die Zuwegung und daran an Wohnbebauung
- Westen an ein Erholungsgrundstück
- Osten und Süden an landwirtschaftliche genutzte Fläche (Weide, Wiese).

Lage / Standort

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem Nordhang. Positiv sind die bestehenden Blickbeziehungen zum Viehberg nach Nordosten und zum Schweinskopf nach Norden zu werten.

Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar bzw. bewegen sich im ortsüblichen Umfang. Die naturnahe Lage wird für eine wohnbauliche Nutzung als mittel bis gut eingeschätzt.

Grundstücksmerkmale

Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten. Die Grundstückstiefe beträgt durchschnittlich 35 m^{*)} und die Länge zur Zuwegung ca. 37 m^{*)}. Die Topographie ist hängig (von Nordwesten ca. 231 m ü NHN nach Nordosten ca. 236 m ü NHN und von Nord nach Süd ca. 244 m ü NHN ansteigend)^{*)}. Das Grundstück besitzt nach vorliegenden Angaben eine Größe von ca. 1.277 m². Diese Flächenangabe konnte von mir nicht überprüft werden.

Form und Ausmaße des Bewertungsgrundstücks können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 entnommen werden.

*) <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

Ich gehe von normal tragfähigem Baugrund aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Eine gewerbliche (Vor-) Nutzung mit Bodenverunreinigungen sowie meldepflichtigen Altlasten sind nicht bekannt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgten durch mich diesbezüglich keine weitergehenden Recherchen. Ich gehe davon aus, daß Kontaminationen oberhalb der polizeilichen Gefahrenschwelle nicht bestehen. Sollten weitergehende Erkenntnisse vorliegen, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus inklusive Garagen und einem kleinen Nebengebäude bebaut.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Bewertungsgrundstück als baureifes Land bzw. bebautes Land mit Abstufung zu beurteilen.

Erschließungsbeiträge gelten als beglichen. Laut vorliegender Gesetzeslage bezüglich der Straßenausbaubeiträge in Thüringen wurden diese rückwirkend zum 01.01.2019 abgeschafft.

Demographische Entwicklung

In Rudolstadt leben 24.450¹⁾ Einwohner und in der Kreisstadt Saalfeld 28.772¹⁾ Einwohner. Laut Wegweiser Kommune²⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt betrug im Jahr 2021 5,8 %³⁾. Damit liegt der Kreis etwas über dem Landesdurchschnitt Thüringens (5,6 %)³⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung läßt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten, wobei für Ein- und Zweifamilien-

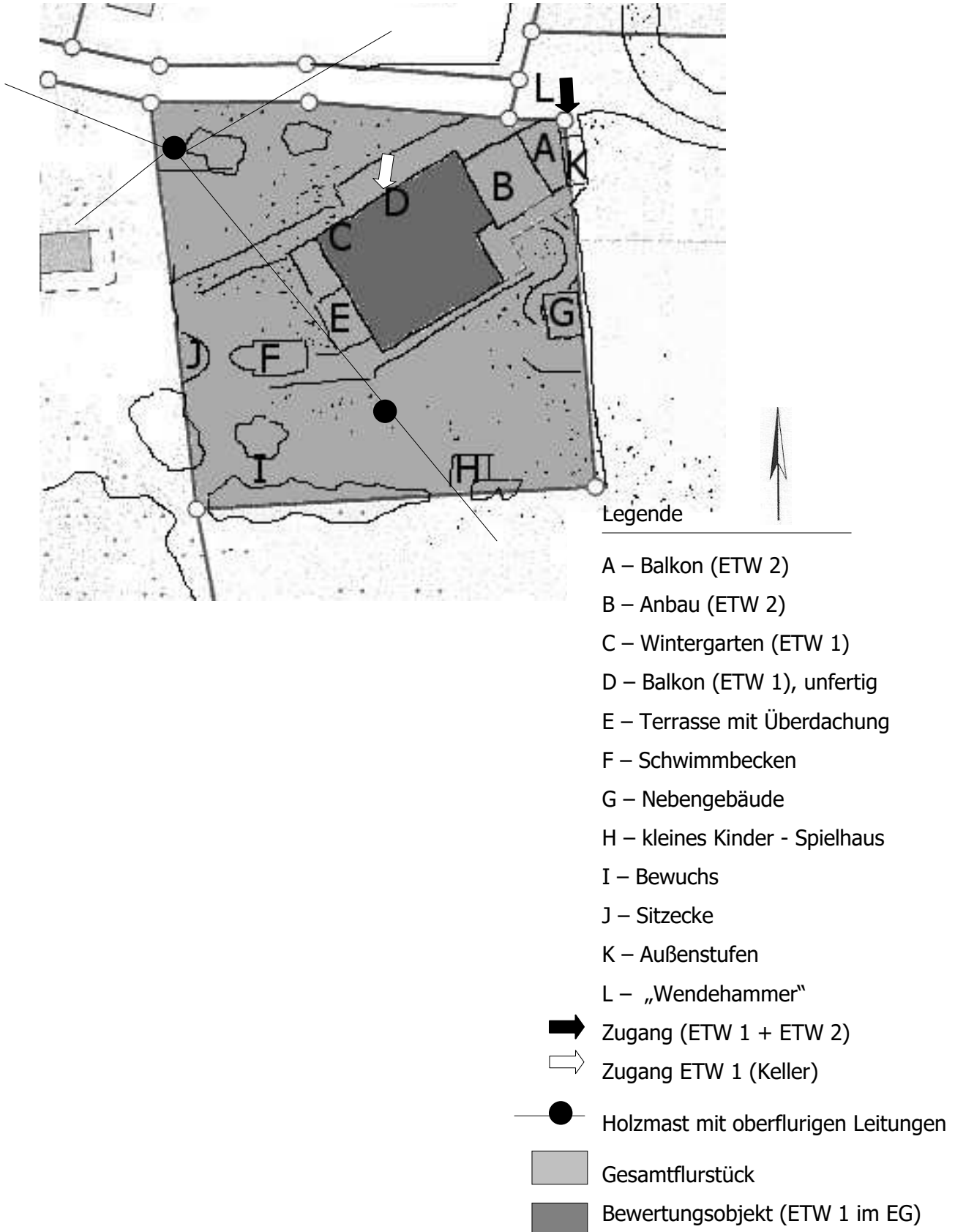
1) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2022, Bevölkerung am 31.12.2021

2) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/rudolstadt>

3) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2022

häuser sowie Eigentumswohnungen in guter Lage eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen ist.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



3.0 Gebäudebeschreibung

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Gebäudebeschreibung.

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der zur Verfügung stehenden Informationen sowie den vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden Objektes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen wurde in den zur Besichtigung zugänglichen Bereichen nicht festgestellt.

Anmerkung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Nach Einsichtnahme in die Bauakte des Kreisarchives bestehen folgende Baugenehmigungen:

„Umnutzung zum Ausstellungsraum“ aus dem Jahr 1993

„Errichtung Wintergarten auf Terrasse“ aus dem Jahr 2005

„Abgeschlossenheitsbescheinigung 2 Wohneinheiten“ aus dem Jahr 2005

„Anbau an ein Zweifamilienwohnhaus“ aus dem Jahr 2005.

3.1 Zweifamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum)

<u>Art des Gebäudes</u>	freistehend eingeschossig auf Sockelgeschoß (Kellergeschoß) Dachgeschoß ausgebaut
<u>Baujahr</u>	1969 bis 1990
<u>Erweiterungen</u>	1990 Anbau im Nordosten (Kellergeschoß) ¹⁾ 2005 Wintergarten auf Terrasse im Nordwesten ²⁾ 2006 Anbau im Nordosten (Erd- und Dachgeschoß) ³⁾ 2020/2021 Terrassenanbau mit Überdachung (Südwesten)
<u>Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a.</u>	
- um/nach 1990	Umbaumaßnahmen der EG - Wohnung, spätere Nr. 1 Innenausbauarbeiten (u.a. Deckenverkleidungen) Erneuerung der Hauseingangstüren und Fenster Einbau von Rolltoren Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung
- 2000	Ausbau der Dachgeschoßwohnung Erneuerung der Heizung, Elektroinstallation Innenausbauarbeiten
- 2005	Aufteilung in Wohnungseigentum Innenausbauarbeiten
- 2020/2021	Erneuerung des Fassadenanstrich und -putz (Anbau), Einbau eines großen Fensters
<u>unbekannt</u>	Solarthermieunterstützung (ca. 4 m ²) Erneuerung der Sanitärinstallation

Anmerkung: KG - Kellergeschoß, EG – Erdgeschoß, DG – Dachgeschoß

1) ehemals gewerbliche Nutzung: Rohrleitungs- und Anlagenbau, Heizungsbau, Schlosserei
Erweiterung vom 19.10.1990 (laut Gewerbeummeldung 12/1991)

2) Errichtung Wintergarten auf Terrasse, Baugenehmigung 05-1048/5 vom 10.11.2005

3) Anbau an Zweifamilienhaus, Baugenehmigung Nr. 05-1261/8 vom 19.05.2006

Ausführung/Ausstattung

<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau, Mauerwerksbau, Mischmauerwerk (Hohlblocksteine, Ziegelsteine)
<i>Dachform</i>	Satteldach
<i>Dacheindeckung</i>	glasierte Dachziegel aus Ton, Schneefangbalken
<i>Dachrinnen und Regenfallrohre</i>	Zinkblech
<i>Geschoßdecken über und unter dem Sonder-eigentum</i>	Massivdecke, Betonhohldielen zwischen Stahlträgern, Blähschiefer, Holzwolleleichtbauplatten (als Dämmung)
<i>Türen/Tor</i>	
- <i>Hauseingänge zur Wohnung 1 Norden (Keller)</i>	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3-fach gehängt
- <i>Süden (EG) zur Wohnung 2</i>	Blendrahmentür, Kunststoff - Glas - Konstruktion
- <i>Garage 1</i>	Blendrahmentür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
- <i>Garage 2</i>	Schwingtor aus Blech (Fa. Hörmann), Blendrahmentür aus Holz
- <i>Garage 2</i>	Schwingtor aus Blech mit Lichtausschnitt (Fa. Hörmann) handbetrieben
<i>Treppen</i>	
- <i>Osten</i>	massive Stufen, geradläufig
	Tritt- und Setzstufen aus Granit, Edelstahlgeländer
<i>Fassade</i>	Spaltplatten im Sockelbereich (Kellergeschoß)
	farbiger Putz
<i>Heizung</i>	Zentralheizung mit Brennstoff Erdgas
<i>technische Gemeinschaftseinrichtungen</i>	Klingel-, Türöffnungs- und Wechselsprechanlage
<i>besondere Bauteile</i>	
- <i>Osten</i>	Hauseingangsstufen
	Überdachung
- <i>Westen</i>	Terrasse mit Überdachung
<i>Gemeinschaftsräume</i>	Garage 1 mit WC

<i>besondere Einrichtungen</i>	Solarthermie, Speicher mit 300l Druckerhöhungsanlage
<i>wirtschaftliche Wertminderung</i>	keine
<i>Barrierefreiheit¹⁾</i>	Die vorhandenen Treppen und Stufen sind so angeordnet und bemessen, dass sie eine Barriere bilden und eine Rollstuhlfahrernutzung nicht möglich ist. Das gilt auch für die Türbreiten.
<i>Wärme- u. Schallschutz</i>	Den zur Bauzeit bestimmten Regelungen entsprechend bzw. den Qualitätsanforderungen eines um 2004 bis 2006 sanierten Gebäudes weitestgehend angepasst.
<i>konstruktive Gegebenheiten / funktionelle Mängel - allgemein</i>	keine wesentlichen ersichtlich
<i>sichtbare Bauschäden / Baumängel</i>	<ul style="list-style-type: none">- Spaltplatten im Sockelbereich mit senkrechter Rißbildung an Nordfassade, angebohrt (nahe Garage 1), ausgebrochen (nahe Edelstahl - Handlauf), Ausblühungen im Fugenbereich- partielle Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen u.a. Holztüre zur Garage 2- Betonfläche bei Hauseingang zur Wohnung 1 partiell mit Rißbildungen
<i>nach Auskunft des Miteigentümers</i>	der anliegende Wasserdruck am Wohnhaus besteht bei 1 bar, zuwenig für eine normale Versorgung
<i><u>Bauzustand</u></i>	gut bis befriedigend

1) DIN 18040-2, barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage - Teil 2, Wohnungen

3.2 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)

Anmerkung: Das Gebäude wurde von außen besichtigt.

<u>Baujahr</u>	vermutlich zu DDR - Zeiten
<u>Nutzung</u>	Lager- und Abstellraum
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
<i>Konstruktionsart</i>	Massivbau mit Holzanteilen
<i>Fenster</i>	Holz, 1- fach verglast
<i>Tür</i>	zweiflüglige Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt, Holzbrettertür
<i>Haustechnik</i>	
- <i>Elektroinstallation</i>	vermutlich Aufputz, Anschluß über Wohnhaus
- <i>Heizung</i>	ohne
- <i>Sanitärinstallation</i>	ohne
<i>Fassade</i>	Putz, Anstrich bzw. senkrechte Holzverkleidung
<i>Dach</i>	ungleichschenkliges Satteldach aus Holz mit Bitumenbahn- eindeckung
<i>Dachentwässerung</i>	vorhanden
<u>Zustand</u>	nutzungsfähig

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

<i>Ver- und Entsorgungs- anschlüsse</i>	vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Abwasser, Trinkwasser, Elektro, Erdgas und Telefon)
<i>Hof- und Wege- befestigung</i>	Betonwabenplatten, -pflaster, Kies, betonierte Fläche Betonverbundpflaster
<i>Einfriedung</i>	Holzlatenzaun zwischen Stahlrohre, partiell schadhaft
<i>Differenzstufen</i>	Betonpflanzsteine, Granit- und Natursteine
<i>Bewuchs</i>	Gemeine Esche, Lebensbäume Obstbäume Ziersträucher (u.a. Magnolie, Forsythie, Haselnuß)
<u>Zustand</u>	nutzungsfähig

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Den Bauzustand des Zweifamilienwohnhauses beurteile ich als gut bis befriedigend. Am Gemeinschaftseigentum besteht derzeit partieller Instandsetzungsbedarf (u.a. schadhafte Spaltplatten im Sockelbereich). Hausschwamm und sonstiger Schädlingsbefund konnte in den zugänglichen Bereichen von mir nicht festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Auskunft hierzu konnte nicht gegeben werden.

4.0 Beschreibung des Sondereigentums

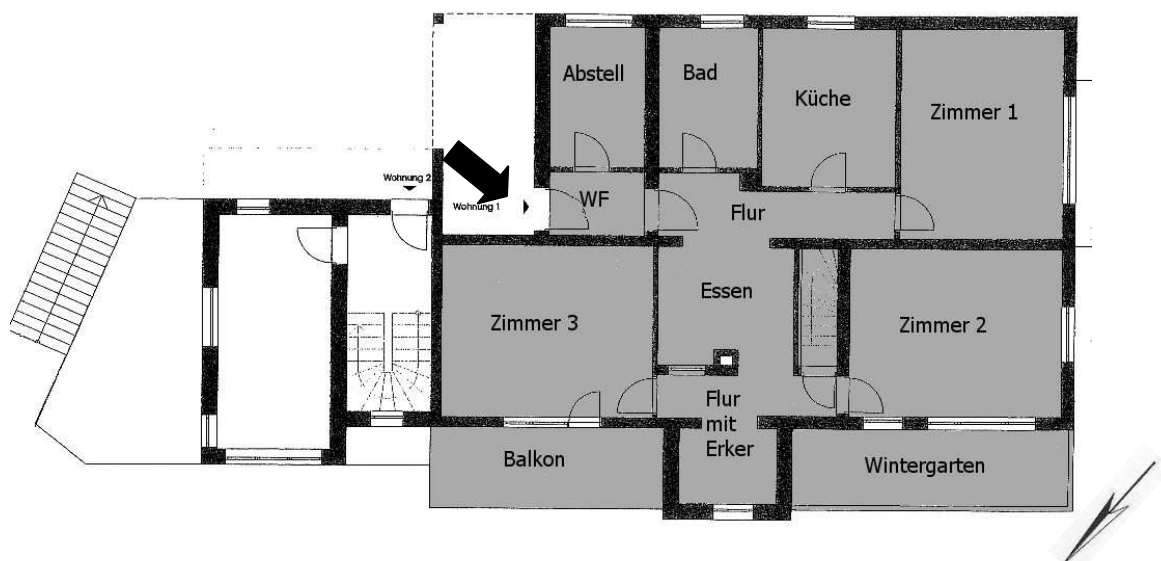
Allgemeine Anmerkungen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Ein Aufmaß der Wohnfläche fand durch mich vor Ort nicht statt. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Grundrissen übernommen und stichprobenhaft überprüft. Abweichungen ergeben sich u.a. durch den vollen Ansatz der Balkonfläche, die ich im weiteren Verlauf des Gutachtens zu einem Viertel in Ansatz bringe und die Küchenfläche statt 4,52 m² mit 11,39 m². Somit ergibt sich eine Wohnfläche von rund 125m².

4.1 Beschreibung der Eigentumswohnung

derzeitiger Grundriß, unmaßstäblich verkleinert



Lage der Wohnung

Erdgeschoß

<i>Orientierung im Gebäude</i>	Nord - Süd - West	
<i>Raumaufteilung</i>	Windfang, Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer, Balkon, Wintergarten, Abstellraum	
<i>Wohnfläche</i>	125 m ²	
<i>derzeitige Nutzung</i>	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt (laut Aufteilungsplan) und orientiert: (n = nord-, s = süd-, w = west-, i = innen)	
	Windfang	3,24 w
	Flur	6,70 i
	Abstellraum	7,19 s
	Bad	7,49 s
	Küche	11,39 s
	Zimmer 1	18,57 w
	Zimmer 2 (Wohnen)	19,41 w/n
	Wintergarten	11,63 n
	Flur mit Erker	8,47 n
	Zimmer 3	19,34 n
	Essen	8,87 i
	Balkon zu 1/4	2,58 n
	Summe	124,88 m ² ≈ 125,00 m ²

sonstige Räumlichkeiten (als Sondereigentum ausgewiesen) im Kellergeschoß:

Windfang	3,66	
Heizung	6,76	
Sauna	5,24	
Keller 1+Kellergang	15,24	
Keller 2	11,29	
Garage 2+Vorraum	20,57	
Summe	62,76 m ² ≈	63,00 m ²

Grundrißgestaltung normalen Wohnansprüchen gerecht werdend

Besonnung/Belichtung ausreichend

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u.a.

- *um/nach 1990* Umbaumaßnahmen der EG - Wohnung, spätere Nr. 1
Innenausbauarbeiten (u.a. Deckenverkleidungen)
Erneuerung der Hauseingangstüren und Fenster
- *2000* Erneuerung der Heizung, Elektroinstallation, Innenausbau
- *2005* Innenausbauarbeiten

Ausführung/Ausstattung

Fußböden

- *EG* Fliesen (Flur, Bad, Küche), Laminat (Flur mit Erker, Zimmer 1)
Parkett (Zimmer 3), Holzdielung (Zimmer 2), Granitplatten
(Wintergarten)
- *KG* Fliesen (Windfang, Garage 2), Teppich (Vorraum), Terrazzo
(Keller1 + Kellergang), keramischer Plattenbelag (Heizung)

Türen

- *Zimmertüren, EG* Futtertüren, Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt, Vollglas
(Windfang)
- *Balkon/Wintergarten* Blendrahmen, Kunststoff - Glas - Konstruktion
- *Kellertüren* Blendrahmentüren aus Holzwerkstoff und Landholztüren
mit Lichtausschnitt, Stahlblechtür, Stahlzarge zur Garage

Fenster

- *Fensterbänke* innen – Naturstein bzw. Holzwerkstoff (Wintergarten)
außen – Granit
- *Verschattung* ohne

Wandverkleidungen

- *EG* Putz, Anstrich, Tapete, partiell Klinker (Essen), partiell
Paneele (Zimmer 3)
Fliesen raumhoch (Bad), am Objektspiegel (Küche)
- *KG* Putz, Anstrich, Tapete, Lambrie im Kellergang
Fliesen (Küchen- und Duschbereich, Heizung)

Deckenflächen

- EG

Holzverkleidung (Zimmer 2, Essen)
Paneele (sonstige Räume)

- KG

verputzt und malermäßig behandelt, Holzverkleidung (Windfang)

Küchenausstattung

nicht Bestandteil der Wertermittlung

Haustechnik

Elektroinstallation

durchschnittliche/normale Ausstattung und Qualität
Türöffner- und Wechselsprechanlage

Telefonanschluß

vorhanden

Sanitärinstallation

normale Ausstattung und Qualität

- EG

Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC

- KG

Dusche

Heizung

Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
zusätzlich Kamin mit Festbrennstoffen

Warmwasserversorgung über Heizung, Solarthermieunterstützung

besondere Bauteile

Balkon, Wintergarten, Blumenfenster,
ehemaliger Eingangsvorbau (Erker)

besond. Einrichtung

Sauna im Keller

funktionelle Mängel /

konstruktive Gegebenheiten

- Fenster über Badewanne (öffnen und reinigen?)
- keine Balkonnutzung möglich (nur Bitumenbahn-
abdeckung, kein Geländer)
- partiell Türschwellen im EG (Stolperfallen)

Bauschäden/ Baumängel

- KG

allgemein

Deckendurchbrüche teilweise nicht verschlossen

Windfang

senkrechte und waagerechte Wandrißbildungen
Putzschäden, Ausblühungen im Decken - Wandbereich

<i>Keller 2</i>	feucht riechend Putzschäden, Ausblühungen im Sockelbereich und Fugen
<i>Garage 2</i>	Fußbodenfliesen mit unterschiedlichem Fugenbild Ausblühungen zwischen Fugen
<i>- EG</i>	Deckenstahlträger für Balkon mit Korrosionsschäden
<i>allgemein</i>	partiell Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen (Maler)
<i>Wohnen</i>	Abnutzung der Dielen
<i>Essbereich</i>	Schornsteinverkleidung mit senkrecht verlaufender Rißbildung
<i>nach Auskunft des Gläubigers</i>	
	Wasserschaden im Keller vor 3 - 4 Jahren, Ursache konnte behoben werden
<i>wirtschaftliche Wert-</i>	
<i>minderungen</i>	Grundrißlösung, sonst keine bekannt
<i>Nutzung, Zustand</i>	Die Wohnung ist in einem guten und nutzbaren Zustand und entspricht normalen Ansprüchen.

4.2 Sondernutzungsrechte für die Wohnung

(besondere Gebrauchsregeln für Teile des Grundstückes/Gebäudes)

Sondernutzungsrechte sind vereinbart, hier an Garage 2 im Keller.

4.3 Instandhaltungsrücklagen

Hierzu wurden keine Aussagen getroffen.

5.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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.

5.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertVA) Entwurf, Stand 22.12.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) Artikel 1 V. v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Immobilienverband Deutschland (IVD) Preisspiegel Thüringen 2021/2022 für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

5.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Wohn- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als Vergleichskaufpreisverfahren bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohn- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV21)

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine ge-

eigneten Vergleichskaufpreise bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.a.) immer dann angeraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohn- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- und Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohn- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/ Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohneigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohneigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohneigentums am Gesamtgrundstück (Annahme).

5.4 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit

§ 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.5 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück.

Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Das bebaute Flurstück liegt in einer ausgewiesenen Bodenrichtwertzone, deren Bodenrichtwert sich laut „<http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>“ in den letzten Jahren verändert hat. Zu den Feststellungszeitpunkten 31.12.2008 bis 31.12.2016 wurden 25 €/m² ausgewiesen, zum 31.12.2018 wurden 28 €/m² angegeben und zum 31.12.2020 wieder 31 €/m. Eine weitere Erhöhung fand zum 01.01.2022 statt.

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bodenrichtwertinformationssystem (Kurzform Boris) beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum letzten Feststellungszeitpunkt (01.01.2022):

<i>Bodenrichtwertzone</i>	330055
<i>Bodenrichtwert</i>	38,00 €/m ²
<i>Entwicklungszustand</i>	baureifes Land
<i>abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)
<i>Nutzungsart</i>	Wohnbaufläche
<i>Ergänzende Nutzungsangabe</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser
<i>Tiefe (m)</i>	30.

5.6 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

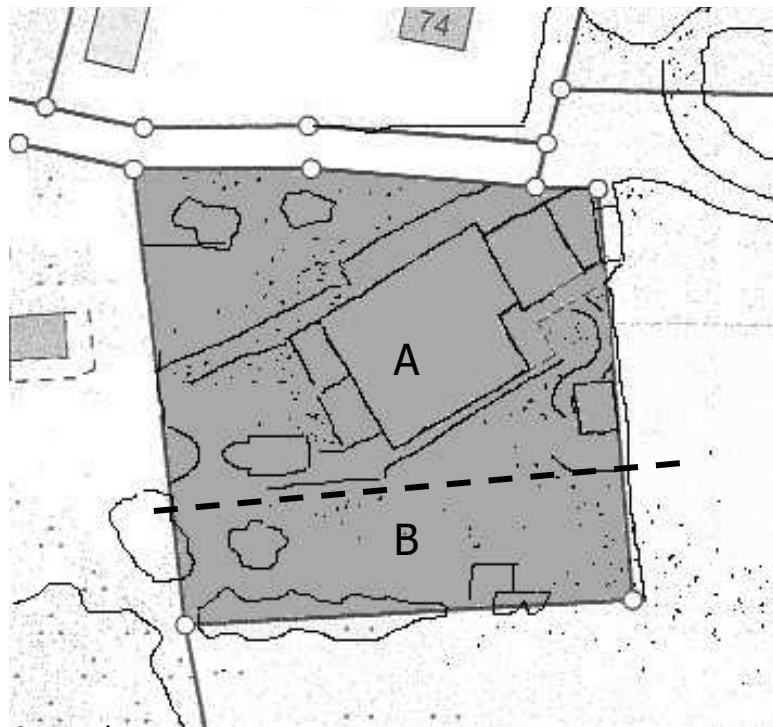
Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße
- der Topographie

wird der Bodenwert des Wohngrundstücks zum Wertermittlungsstichtag (29.03.2023) nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt

Der angegebene Bodenrichtwert von 38 €/m² kann für ca. 900 m² einer der Bebauung zuordenbare Fläche angenommen werden. Bei der darüber hinausgehenden Fläche von 377 m² ist auf Grund der Lage, Nutzung, topographischen Verhältnisse (Hang) eine weitere Bebauung auszuschließen. Diese Fläche schätze ich in Höhe von ca. 25,0 % des Bodenrichtwertes, d.h. 25,0 % v. 38 €/m² = 9,50 €/m².

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

A	der Bebauung zuordenbar und baulich nutzbar ¹⁾	ca. 900 m ²
B	Hinterland, baulich nicht nutzbare Fläche ^{1),2)}	ca. 377 m ²
Fläche, gesamt		ca. 1.277 m ²
- - -	fiktive Trennungslinie	
■	Bewertungsgrundstück	

Berechnung

Fläche, baulich nutzbar (A) ca. 900,00 m² x 38,00 €/m² = 34.200,00 €

Fläche, baulich nicht nutzbar (B) ca. 377,00 m² x 9,50 €/m² = 3.518,50 €

Grundstücksgröße ca. 1.277,00 m²

Bodenwert, unbelastet³⁾ 37.718,00 €

rund 37.700,00 €

1) Flächen entnommen aus: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control> unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten (Steilhang etc.)

2) Hinterland, baulich nicht nutzbare Fläche, d.h. Hang, Garten

3) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

5.7 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Berechnung wird die laut Katasterangaben bekannte Gesamtgrundstücksfläche, der ermittelte Bodenwert sowie die Aufteilung der Miteigentumsanteile zugrunde gelegt:

Wohneinheit	Miteigentumsanteil	Bodenwertanteil (€) (Miteigentumsanteil x Gesamtbodenwert)	Bodenwertanteil (€) rund
EG (1)	500/1.000	$500/1.000 \times 37.700 = 18.850,00$	18.900

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 29.03.2023 rund 18.900 €.

6.0 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gemäß § 25 ImmoWertV21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke

heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

6.1 Begriffserläuterungen der Vergleichswertbetrachtung

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV21)

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV21)

Marktübliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3. ImmoWertV21)

6.2 Vergleichswertbetrachtungen (Wohneigentum)

Im Rahmen der Bewertungsaufgabe wurden durch mich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Auskunftsersuchen zu Verkaufsfällen vergleichbarer Eigentumswohnungen im Weiterverkauf gestellt.

Die Recherche bezog sich auf Kauffälle der Jahre 2018 bis 2023 in Rudolstadt und beinhaltet Wohnungen in Zwei- bis Dreifamilienhäusern der Baujahre von 1930 bis 2000 mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bis 130 m². Die Recherche ergab keine verwertbaren Vergleichsfälle. Somit ist die Wertermittlung mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens mangels verfügbarer Datenmenge nicht praktikabel.

In der vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld veröffentlichten Übersichten zu Umsätzen und Preisen, Kaufpreisanalyse für Wohnungseigentum des Vertragsjahres 2021, Teilmarkt Weiterverkauf wurden für den Landkreis Saalfeld - Rudolstadt ein Wohnflächenpreis (Mittelwert) von 1.002 €/m² ermittelt.

Die so abgebildeten statistischen Kennzahlen geben lediglich an, zu welchen Kaufpreisen die Grundstücke im jeweiligen Jahr (2021) veräußert worden sind und lassen

keinen unmittelbaren Rückschluß auf die tatsächliche Preisentwicklung zu. Unterschiede zwischen den Kaufobjekten, die den Kaufpreis beeinflussen, w.z.B. die Wohnlage und der Modernisierungsgrad wurden nicht berücksichtigt. Bei den Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne der ImmoWertV21.

Im Folgenden soll informativ noch die vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld veröffentlichte Kaufpreisanalyse für Wohnungseigentum (Entwicklung 2012 bis 2021) dargestellt werden:

Kaufpreisanalyse für Wohnungseigentum

Auswahl Teilmarkt [Weiterverkauf], Baujahr [Alle], Landkreis/kreisfreie Stadt [Saalfeld-Rudolstadt]

	Transaktionen	Wohnflächenpreis Median [€/m ²]	Wohnflächenpreis Mittelwert [€/m ²]	Wohnflächenpreis 5. Perzentil [€/m ²]
2012	58	844	788	269
2013	65	793	775	214
2014	55	842	817	214
2015	78	781	758	292
2016	129	727	720	117
2017	83	863	829	260
2018	97	813	778	55
2019	124	914	910	357
2020	97	916	917	331
2021	97	1.034	1.002	247

Flächenanalyse für Wohnungseigentum

Auswahl Teilmarkt [Weiterverkauf], Baujahr [Alle], Landkreis/kreisfreie Stadt [Saalfeld-Rudolstadt]

Tabelle aus: <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/immobilienmarktbericht/wt-wohnungseigentum#c102780>

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) weißt im Preisspiegel Thüringen 2021/2022 für Rudolstadt für Eigentumswohnungen Altbestand, Sanierung oder Bauzeit seit 1990 (kein Erstbezug) – Verkaufspreise (€/m² Wohnfläche) in Verbindung mit der Wohnlage wie folgt aus:

einfache Wohnlage	700 €/m ² Wohnfläche
mittlere Wohnlage	800 €/m ² Wohnfläche
gute Wohnlage	900 €/m ² Wohnfläche
sehr gute Wohnlage	1.200 €/m ² Wohnfläche

Aussagen über Erfassung und Datenmenge, Wohnungsgröße etc. werden hier nicht gemacht.

7.0 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV21 beschrieben.

derzeitig gezahlte Mieten

Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Garage 2) werden eigen genutzt, Mieteinnahmen nicht erzielt.

marktüblich erzielbarer Mietertrag / jährlicher Rohertrag

Entsprechend der Beschreibung der Lage des Objektes, Konstruktion und Zustand des Gebäudes, Beschaffenheit, Zustand und Ausstattung der Wohnung kann der Wohnwert der Wohnung als gut beurteilt werden.

Mieten für mit dem Bewertungsobjekt annähernd vergleichbarer Wohnungen in Rudolstadt sind mir zwischen 6,00 €/m² und 8,00 €/m² bekannt. Die marktübliche Grundmiete für das zu bewertende Wohnungseigentum nehme ich mit 6,50 €/m² an, Keller- und Gartennutzung sind inbegriffen. Somit ergibt sich der jährliche Rohertrag wie folgt:

ETW	Fläche (m ²)	Grundmiete (€/m ²)	Grundmiete/Monat (€)	Grundmiete/Jahr (€)
Wohnung "1"	125,00	6,50	812,50	9.750,00
Garage 2 und sonstige Räume im KG einschließlich Sauna	63,00		100,00	1.200,00
jährlicher Rohertrag				10.950,00

Anmerkung

Die Schätzung des nachhaltigen Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne. Die Schätzung ist auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

Die Schätzung setzt ggf. die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten sowohl am Sondereigentum als auch am Gemeinschaftseigentum voraus (wird im weiteren Verfahren durch entsprechende Abschläge berücksichtigt).

Ermittlungsgrundlagen

jährlicher Rohertrag ¹⁾	10.950 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten ²⁾	2.252 €
Bodenwertanteil ³⁾	18.900 €
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁴⁾	5,0 %
modifizierte Restnutzungsdauer ⁵⁾	46 Jahre
Kapitalisierungsfaktor ⁶⁾	17,88
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁷⁾	14.000 € (-)
kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete ⁸⁾	0 € (±)

Ermittlung

· jährlicher Rohertrag		10.950,00 €
· jährliche Bewirtschaftungskosten	-	2.252,00 €
· jährlicher Reinertrag		8.698,00 €
· Reinertragsanteil des Bodens, d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag des den Erträgen zuordenbaren Bodens 5,0 % von 18.900 €	-	945,00 €
· Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		7.753,00 €
· Kapitalisierungsfaktor	x	17,88
· vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		138.623,64 €
· anteiliger Bodenwert	+	18.900,00 €
· vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums (WET)		157.523,64 €
· marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
· marktangepaßter vorläufiger Ertragswert des WET		157.523,64 €
· Berücksichtigung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-	14.000,00 €
· kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete	±	0,00 €
· Ertragswert des Wohnungseigentums		143.523,64 €
	rund	144.000,00 €

1) jährlicher Rohertrag, siehe oben (S.32)

2) – 8) siehe folgende Seiten

Erläuterungen zu den Wertansätzen

2) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Anlage 3 zur neuen ImmoWertV 21

Verwaltungskosten

357 €/Wohnung:	373,00 €	x	1	Whg. =	373,00 €
43 €/Garage	43,00 €	x	1	=	43,00 €

Instandhaltungskosten

12,20 €/m ² Wfl.:	12,20 €/m ²	x	125	m ²	= 1.525,00 €
92 €/Garage	92,00 €	x	1	=	92,00 €

Mietausfallwagnis

2,0 % des Rohertrages:	ca. 2,0 % v.	10.950 €	=	219,00 €
------------------------	--------------	----------	---	----------

Summe 2.252,00 €

Das entspricht vom Rohertrag: 20,57 %

3) Bodenwert, siehe S. 28f.

4) objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepaßten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV 21).

4) objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepaßten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV 21).

5) modifizierte Restnutzungsdauer

Liegen die Maßnahmen länger als 15 Jahren zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrade: 0 \leq 1 Punkt nicht modernisiert

2 - 5 Punkte kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

6 -10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad

11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert

18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

zu 5) Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte für den Bewertungsfall
Dacherneuerung einschl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Wasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	0
wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
Summe	20	8

Ausgehend von den o.g. möglichen Modernisierungspunkten kann dem ca. 2006 sanierten Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zugeordnet werden. Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten bzw. über einen längeren Zeitraum errichtet. Nach Angabe der Eigentümer erfolgte der Bau von 1969 bis 1990. 2005 erfolgte ein Anbau sowie die Errichtung eines Wintergartens. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das durchschnittliche Baujahr mit 1983 angenommen.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

v.g. Tabelle aus: Bundesanzeiger, Bekanntmachung vom 19.07.2021, S. 46

Aufgrund des Modernisierungsgrades (8 - mittlerer Modernisierungsgrad) ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 46 Jahren.

6) Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor

Faktor aus Tabelle (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV). Diese wurden unverändert in die ImmoWertV21 übernommen.

7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Maßnahmen, die zur Sicherung der geschätzten Restnutzungsdauer erforderlich sind, d.h. anrechenbare Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen etc.

objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
Baumängel Bauschäden Neubau, Sanierung Unterhaltungsbesonderheiten Modernisierungsbesonderheiten	- 11.000 € ^{*)}
Rechte / Belastungen	
weitere Besonderheiten	- 3.000 € ^{**)}
Summe	- 14.000 €

*) Abschlag wegen

- anrechenbarer Instandsetzungsbedarf am Sonder- und Gemeinschaftseigentum, zusätzlich zur Instandhaltungsrücklage unter Berücksichtigung der angemessenen

*) Restnutzungsdauer (u.a. Elektroinstallation, Außenanlagen),

geschätzt mit ca. 50 €/m² Wohnfläche, d.h.

125 €/m² Wohnfläche x 50 m² = 6.250 € (-) rund 6.000 €

- Fertigstellung Balkon

(Belag, Brüstung, Balkonplatte Unterseite)

geschätzt mit rund 5.000 €

Summe 11.000 €

**) Abschlag wegen

Zuwegung über Fremdgrundstück, geschätzt mit 3.000 €

8) kapitalisierte Mehr- oder Mindermiete

Aufgrund der o.g. geschilderten Situation (Eigennutzung) werden derzeit keine Mieteinnahmen erzielt. Der Ausfall wird aber nicht kapitalisiert und vom vorläufigen Ertragswert abgezogen, da der Ausfall mit dem Eigennutzungswert gleichgesetzt werden kann.

8.0 Verkehrswert (Marktwert)

Dem Vergleichswert wird – wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise bekannt sind oder ein geeigneter Richtwert verfügbar ist – das höhere Gewicht bei der Verkehrswertfindung beigemessen, weil er am direktesten zum Verkehrswert führt.

Die vorliegenden Kaufpreise aus Vergleichsobjekten, deren Zustand zum (Kauf-) Zeitpunkt jedoch nicht erfaßt wurden und die aktuelle Immobilienpreisentwicklung nicht hinreichend widerspiegeln, besitzen nur eine eingeschränkte Aussagekraft. Sie werden von mir deshalb nur zur Stützung verwendet.

Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Wohnfläche, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten der vorliegenden Vergleichsfälle.

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile schätze ich den Verkehrswert des 500/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks in

07407 Rudolstadt
Debrastraße 70

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß „1“ nebst Sondernutzungsrecht an einer Garage mit „2“ bezeichnet

zum Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag 29.03.2023

Wohnfläche ca. 125 m²

mit **144.000,00 €**

in Worten Einhundertvierundvierzigtausend Euro

Plausibilitätsbetrachtung

Das sind ca. 1.152 €/m² Wohnfläche bzw. dem 13- fachen des jährlichen Rohertrages und bewegt damit unter Berücksichtigung der Lage und der besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale, nach meinem Kenntnisstand im Rahmen des Marktüblichen.

Wert des 1/2 - Anteils

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Bruchteilseigentum (1/2 - Anteil). Unter Bruchteilseigentum wird das Eigentum von zwei oder mehreren Eigentümern an einem Grundstück verstanden. Der Bruchteil an Wohnungseigentum bedeutet, dass der Bruchteileigentümer einen ideellen Anteil am Grundstück hat.

Im vorliegenden Bewertungsfall befindet sich der Bruchteil von 1/2 in der Zwangsversteigerung. Das Gericht benötigt deshalb einen Wert für diesen Bruchteil. Für Bruchteile sind jedoch keine Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB ermittelbar. Dies ist darin begründet, dass für Bruchteilseigentum im Allgemeinen kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr besteht, aus dem die Wertverhältnisse von Bruchteilen abgeleitet werden und begründet werden können. In der Regel ist aber der Verkehrswert des Ganzen höher als die Summe der Bruchteile. Ich schlage dem Amtsgericht deshalb vor, den 1/2 - Anteil des Wohnungseigentums mit 90,0 % zuzuordnen, d.h.

1/2 - Anteil des Wohnungseigentums 144.000 € x 0,5 = 72.000 €

formaler Anteil von 1/2 bei

Zuordnung von 90,0 % 72.000 € x 0,9 = 64.800 €

rund **65.000,00 €**

in Worten Fünfundsechzigtausend Euro

Anmerkung

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde zum Ortstermin nicht festgestellt.

Rudolstadt, den 20.04.2023

Dipl.-Ing. W. Romeike

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.