




AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 62 K 57/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum

Wertermittlungstichtag 12.01.2024 – des Grundstücks

Fl.Nr. 109 der Gemarkung Wirbenz,

Wirbenz 10, 95469 Speichersdorf



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Wirbenz, Wirbenz Hs.Nr. 10, 95469 Speichersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 554 m²; 1/1 Gemeinderecht
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage; Wfl. EG+OG ca. 155,99 m²; zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. unbekannt, vermutl. Ende 19.Jh./Anfang 20. Jh.; um 1986 Kamin-/Heizungseinbau</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; 1 PKW-Garagenstellpl.; Bj. um 1986</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine bekannt
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	nicht bekannt, keine Aussage möglich
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.01.2024
Ertragswert:	235.000,- EUR
Sachwert (marktangepasster Wert):	265.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	239.000,- EUR (nach Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Das im Altortbereich von Wirbenz gelegenen Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 109 ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD; Dorfgebiet) klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 109 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 109 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 109 steigt von der nördlichen bzw. westlichen Seite in Richtung Süden bzw. Osten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 109

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca.	40 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	13 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	25 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Kies. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 109 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Kontamination des Bodens respektive der Baumaterialien waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Bo-

den sowie der Baumaterialien in Bezug auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 109 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit einem freistehenden Wohnhaus nebst Garage bebaute Grundstück Fl.Nr. 109 befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Wirbenz. Das Grundstück liegt in einem Altortbereich, in einer dörflichen Mischgebietslage. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) bzw. landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die Ortsstraße, die überwiegend gering bis zeitweise mäßig frequentiert wird, verläuft entlang der südlichen Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 109. Die rund 70 m Luftlinie nördlich des Bewertungsgrundstücks in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 22 (Streckenabschnitt Speichersdorf-Kemnath) wird mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken könnten – zumindest temporär – entsprechende Immissionen auftreten.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Wirbenz gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Gemeinderecht

Von Seiten der Beteiligten bzw. der Verwaltungsbehörde wurde kein Hinweis auf die Existenz einer Rechtlergemeinschaft erteilt. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass das im Grundbuch eingetragene Gemeinderecht zu 1/1 Nutzanteil als wertlos einzustufen ist.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 109 ist – soweit von außen erkennbar und nach Aktenlage zu beurteilen – mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudebestands wurde von Seiten der Schuldner nicht gewährt. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden von den Schuldnern nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die überwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich – soweit von außen erkennbar und nach Aktenlage zu beurteilen – um ein freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage. An die westliche Wohnhausseite ist das Garagengebäude (B) angebaut. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen erfolgte um 1986 ein Heizungs- und Kamineinbau.

Gliederung

Der Eingangsbereich ist an der südlichen Gebäudeseite positioniert. Laut Bauplanzeichnung befinden sich auf der Erdgeschossetage ein Eingangsbereich mit Treppenaufgang, ein Heizungsraum, ein WC-Raum, zwei Abstellräume, ein Geräteraum und zwei Kellerräume. Die Obergeschossetage weist gemäß Bauplanzeichnung einen zentral positionierten Flur, eine Diele, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Speisekammer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie eine Kü-

che mit Zugang zum Flachdach des angebauten Garagengebäudes auf. Eine exakte und umfassende Beschreibung der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Raum- aufteilung bzw. -gliederung ist auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung nicht möglich.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Betonboden, Stampf-/Betonfundamente o. ä.
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise, ggf. tlw. Leichtbauweise
Geschossdecken:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Treppen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betonsteindeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufe; Eingangsüberdachung

Ausbau (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore:	Holz-Haustürelement mit Glasausschnitt; darüber hinaus keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster
Heizung / Lüftung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt lt. Aktenlage mittels Öl-Zentralheizung, Öltank; lt. Aktenlage zusätzlich Einzelöfen
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Sanitärausstattung:	EG: WC-Raum mit Waschbecken und WC ausgestattet (lt. Aktenlage) OG: Badezimmer verfügt über Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen (lt. Aktenlage)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung – soweit erkennbar – folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängलगutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert tlw. auf Augenschein bzw. erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichti-

gen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellten Grundrisse sind als zweckmäßig und funktional einzustufen. Es besteht nach Aktenlage somit kein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich – soweit von außen erkennbar und nach Aktenlage zu beurteilen – um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach. Das Garagengebäude weist lt. Bauplanzeichnung auf der Erdgeschosssetage einen von der südlichen Seite aus befahrbaren PKW-Garagenstellplatz auf. Das Flachdach ist gemäß Aktenlage vom Obergeschoss des angegliederten Wohnhauses aus begehbar. Das Gebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1986 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung/-plan)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel HLZ)
Decke:	Stahlbeton-Massivdecke
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Massivdecke als Tragkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Der in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundriss ist als einfach, zweckmäßig und funktional einzustufen. Es besteht nach Aktenlage somit kein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln und Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 109 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die westliche Freifläche des Grundstücks ist als Ziergarten mit Rasen und Pflanzbestand sowie Geländestützmauer angelegt. Die Stellplatzfläche vor der Garage ist mit Betonpflaster, die Wegfläche vor dem Hauseingang ist mit Kies befestigt. Die östliche Freifläche ist geschottert. Straßenseitig ist das Grundstück vorwiegend mit einem Holzzaun eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 109 ist zweckmäßig gestaltet.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 109, Wirbenz Hs.Nr. 10

Ergebnis des Ertragswertverfahrens **235.000,- EUR**

Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert) **265.000,- EUR**

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 109 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag – soweit von außen einschätzbar – als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudebestands von Seiten der Schuldner nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts somit auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung erfolgte. Eine Berücksichtigung etwaig vorhandener baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 109 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 239.000,- EUR (Sachwert 265.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 238.500,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Wirbenz Hs.Nr. 10

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth von Wirbenz Blatt 296 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 109 der Gemarkung Wirbenz, Wirbenz Hs.Nr. 10, 95469 Speichersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 554 m², 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungstichtag 12.01.2024, auf rund:

239.000,- EUR

(in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro)

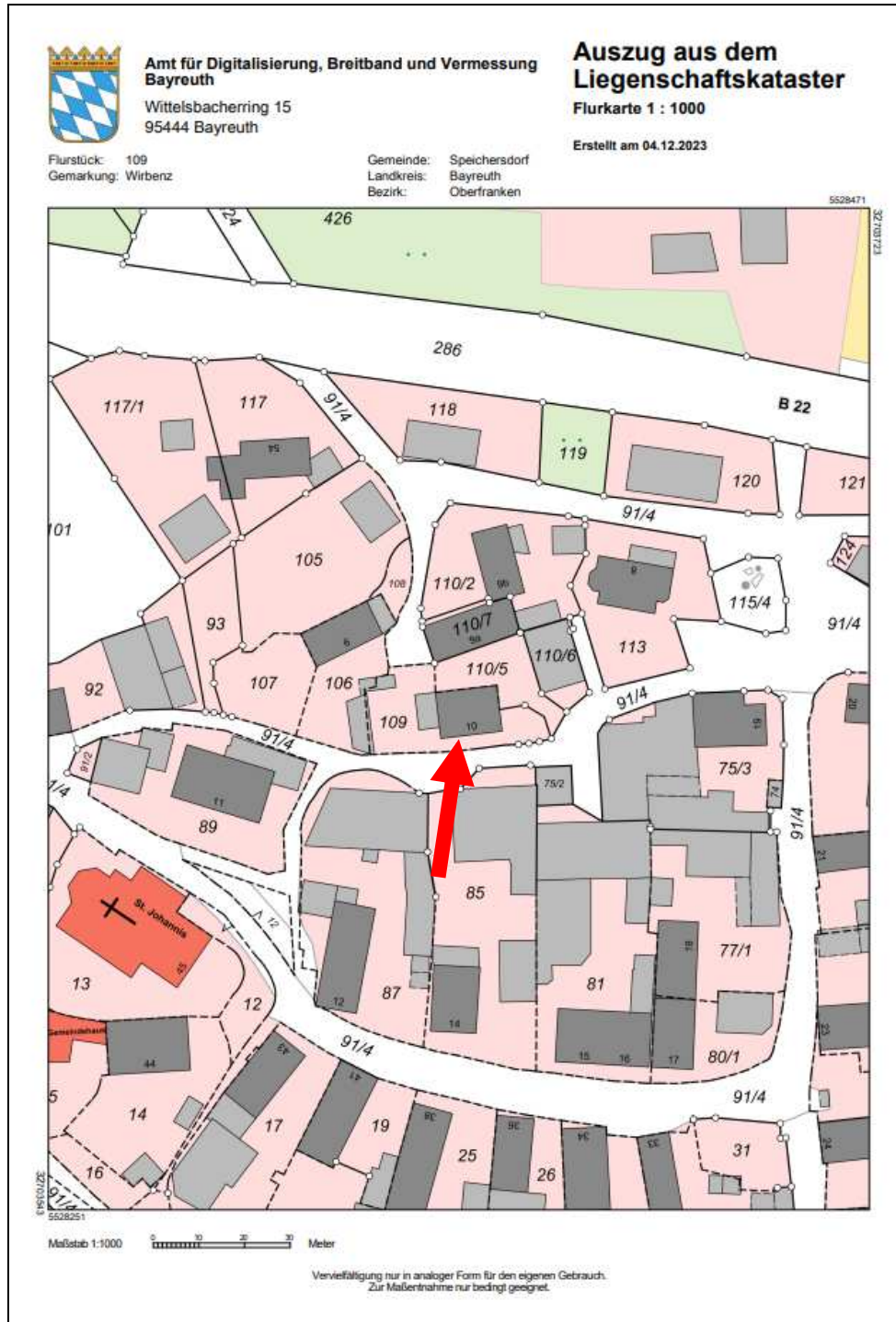
Zeitwert des Zubehörs

Hierzu ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht gewährt wurde.



Anlagen








Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
-  Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
-  Friedhof
-  Landwirtschaft
-  Ackerland
-  Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Süden



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht



Bild 4: Süd-Ansicht der Garage