

Wolfgang Stöcker

Diplom Betriebswirt (FH)
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (2)	
23. FEB. 2026	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	OKM _____

Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Wimberger Str. 2 a, 94081 Fürstzell
Filchner Str. 46 a, 81476 München

An das
Amtsgericht Landshut
Abteilung Zwangsversteigerung
Maximilianstraße 22

Telefon: 08502 / 917 830
Internet: www.immowert-ws.de
eMail: info@immowert-ws.de

84028 Landshut

Datum: 17.01.2026
Az.: 1K 21/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. A. a. d. § 194 Baugesetzbuch

Einfamilienwohnhaus mit Garage
in 94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
30.01.2026 ermittelt mit rd.

181.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Umweltrisiken.....	6
2.3	Gestalt und Form	7
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Wohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand (wesentliche Annahmen).....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.7	Angebaute Garage.....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16

4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	20
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
4.6.4	Verkehrswert.....	23
5	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	EFH mit Garage
Objektadresse:	94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zeholfing
Katasterangaben:	Gemarkung Zeholfing Flurstück 47

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	anonymisiert
-------------	--------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Teilungsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Energieausweis - auszugsweise
- Bodenrichtwertauskunft
- Recherche – Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besichtigung:

Die Innenbesichtigung wurde von einer Verfahrensbeteiligten verweigert.

Daher werden die Erkenntnisse aus dem Ortstermin nach äußerem Augenschein beurteilt.

D. h. insbesondere die Beurteilung der Ausstattungsstandards beruhen auf plausiblen Annahmen. Einbezogen wurden dabei die überlassenen Fotos des Eigentümers aus dem Innenbereich, Informationen aus einem Exposee, und die Erläuterungen des Eigentümers.

Feststellungen zu den Anfragen des Gerichts:

Hinweis:

Soweit keine Antworten gemacht werden, gab es keine Feststellungen bzw. Anhaltspunkte dafür.

Zu b)

Zuständiger Kaminkehrermeister:

Josef Fritsch, Ödgarten 3, 94574 Wallerfing

Zu h)

Es liegt eine Energiebedarfsrechnung (Auszug aus dem Energieausweis) vor.
Der Ausweis im Original wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
München (ca. 120 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 20, (in der Nähe)

Autobahnezufahrt:
BAB A 92 (ca. 8 km entfernt)
Anschlussstelle Landau a. d. Isar

Bahnhof:
Landau a. d. Isar (ca. 10 km entfernt)
Regionalbahn München - Plattling

Flughafen:
München – Freising (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadt: Landau a. d. Isar;
Ortsteil Zeholfing;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 7 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Hauptort;
Schulen und Ärzte in Hauptort;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) im Hauptort;
Dorfgebiet

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen;
überwiegend offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine ersichtlich

Topografie:

Leicht hängig

2.2 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)	Bemerkung
Starkregen	gering		
Überschwemmung	keine Gefährdung		
Sturm	gering		
Hagel	gering		
Sturmflut	keine Gefährdung		
Erdbeben	keine Gefährdung		
Tornado	keine Gefährdung		
Vulkanismus	keine Gefährdung		
Tsunami	keine Gefährdung		

Quelle: Vgl. K.A.R.L – Pro Kurzbericht in den Anlagen

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 278 m²;

Bemerkungen:
fast regelmäßiger Zuschnitt

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Dorfstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden, befestigt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser,
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Durch die Garage besteht eine Grenzbebauung
zum Nachbargrundstück (Vgl. Lageplan)

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Alt-
lastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Ver-
dachtsfläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende und vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Auszug vom: 14.02.2025

Amtsgericht: Landau a. d. I.

Grundbuch von: Zeholfing

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1499	1	Zeholfing		47	278,00

Gesamtfläche 278,00
davon zu bewerten 278,00

Abteilung I, Eigentümer anonymisiert**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1499	1	1	47	Sonstiges, Baubeschränkung für Fl. St. 46	Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin bewertungsneutral	
1499	2	1	47	Baubeschränkung für Freistaat Bayern	Nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin bewertungsneutral	
1499	5	1	47	Zwangsversteigerung	o. A.	

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Baubeschränkung für Flurstück Nr. 47
- Baubeschränkung Freistaat Bayern
- Zwangsversteigerungsvermerk

In Bewertung bleiben diese Lasten unberücksichtigt

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation**2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Eingabepläne stammen aus dem Jahre 1963.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt durch die Eigentümerin (1/2 Anteil)

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Hinweis: Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Der Eigentümer übergab noch eigen erstelltes Fotomaterial, das zur Bewertung herangezogen wurde und auf Plausibilität geprüft wurde.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

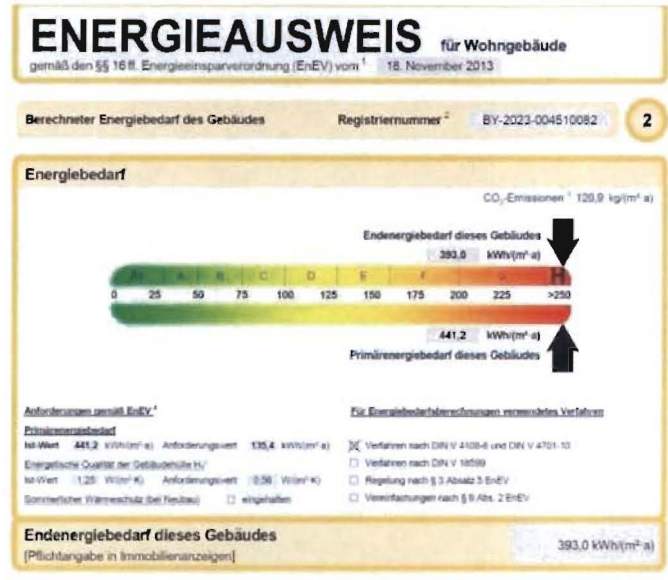
Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Giebeldach; mit einer Einzelgarage angebaut;
Modernisierung:	Von außen keine wesentlichen ersichtlich; Nach den Angaben des Eigentümers wurden einige Maßnahmen in den Jahren 2016 und 2019 vollzogen. (Vgl. Erläuterung zum Sachwert).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Vorgelegt wurde nur ein Auszug mit der Berechnung des Energiebedarfs; (Vgl. nachfolgende Grafik)

Die Klassifizierung in der Effizienzklasse H erscheint anhand des Baujahres plausibel.



Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Nutzräume

Erdgeschoss:
Wohnräume

Dachgeschoss:
Wohnräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

tragende Bodenplatte, Beton

Umfassungswände:

Massive Wände (Ziegelwände)

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton bei der Decke über KG
Holzbalkendecke über dem EG

Treppen:

Geschosstreppe:
Holztreppe zum OG

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (wesentliche Annahmen)

Bodenbeläge:	Einfach bis mittel vermutet
Wandbekleidungen:	Einfach vermutet
Deckenbekleidungen:	Einfach vermutet
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff
	<u>Zimmertüren:</u> einfach vermutet
sanitäre Installation:	Einfach vermutet
besondere Einrichtungen:	Klimageräte (ohne Bewertungsansatz)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Im Innenbereich „ohne“ vermutet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Keine wesentlichen ersichtlich im Rahmen der äußeren Augenscheinnahme

Allgemeinbeurteilung: Der äußere bauliche Zustand ist aufgrund des Gebäudealters normal.

Im Innenbereich keine Beurteilung möglich.

3.2.7 Angebaute Garage

Angebaute Garage in konventioneller Bauweise mit Kipptor;

3.3 Außenanlagen

Im Wesentlichen:

- Ver und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen
- Einzäunung
- Geräteschuppen
- Wegebefestigungen (Gehweg gepflastert)
- Gartenhaus

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in **94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4**

zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 ermittelt.

Die Daten des Grundbuchs werden hier nicht voll umfänglich aufgeführt. Es wird empfohlen Einsicht in das Grundbuch zu nehmen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der Sachwert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

4.3 Bodenwertermittlung

Grundstücksteifläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	278	80,00					Ja	22.240

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

22.240

Entspricht 13% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Grundstück

Bodenrichtwert: 80,00 EUR/m²

Quelle: GAA Landkreis Dingolfing - Landau / Stand: 01.01.2024

Der Wert kann als marktkonform übernommen werden.

Weitere Anpassung können vernachlässigt werden.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 insgesamt **22.240,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. Gebäude	Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1963	80	35	187,84 m ² BGF	1.227	17,00	Linear	56,25	117.976
2	Garage	unbe- kannt	60	35	1,00 Stk.	20.000	17,00	Linear	41,67	13.649

Σ 131.625

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	131.625
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00% 10.530
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	142.155
+ Bodenwert	22.240
Vorläufiger Sachwert	164.395
± Marktanpassung	10,00% 16.439
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	180.834
SACHWERT	180.834

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ermittlung der BGF

In Gebäude	Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
Grundfläche	3,00	8,36	7,49		187,84	187,84
Summe Wohnhaus						187,84
Summe gesamt						187,84

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,27 (Einstufung nach äußerem Augenschein)

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	73,26
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	73,26
Fußböden		1,0	0,5			5	32,51
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	59,94
Heizung		0,5	0,5			9	59,94
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		∑ 644

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	644 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	644 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.227 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg.	10.530,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Unterstellte Modernisierungsmaßnahme verjüngen das Gebäude. Im Ergebnis wird eine RND von 35 Jahren für angemessen und sachgerecht beurteilt.

Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:

	Jahr	Umfang
Modernisierung der Fenster	2016	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2016	einfach
Modernisierung von Bädern	2019	einfach
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2019	mittel

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktanpassung

Die angesetzte objektartspezifische Marktanpassung wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt, nachdem vom örtlichen GAA keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht werden.

Im bewertungsrelevanten Fall ist eine Marktanpassung von 10 % angemessen und sachgerecht.

Der zuständige GAA des Landkreise Dingolfing / Landau weist keine eigenen Marktanpassungsfaktoren aus. Mit Hilfe des u. g. Vergleichspreisrecherche kann die Marktanpassung als bestätigt beurteilt werden, da der daraus resultierende Vergleichspreis innerhalb der üblichen Preisspanne für annähernd vergleichbare Objekte liegt.

(Quelle: Auszug aus Sprengnetter - ImmoWertReport).

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.182 €/m ²	2025	ca. 100 m	freistehend	1954	110 m ²	416 m ²	einfach	★ ★ ★ ★ ★
2	2.837 €/m ²	2020	ca. 1.000 m	k. A.	1972	104 m ²	765 m ²	k. A.	★ ★
3	2.312 €/m ²	2020	ca. 1.050 m	k. A.	1977	125 m ²	849 m ²	mittel	★ ★
4	2.968 €/m ²	2025	ca. 2.400 m	freistehend	1963	94 m ²	769 m ²	k. A.	★ ★ ★ ★ ★
5	1.860 €/m ²	2022	ca. 3.300 m	Doppelhaus	1968	100 m ²	441 m ²	k. A.	★ ★
6	2.223 €/m ²	2024	ca. 3.600 m	freistehend	1966	130 m ²	790 m ²	mittel	★ ★ ★
7	1.656 €/m ²	2024	ca. 3.700 m	freistehend	1951	90 m ²	1.093 m ²	k. A.	★ ★ ★
8	2.376 €/m ²	2025	ca. 4.200 m	freistehend	1993	250 m ²	774 m ²	mittel	★
9	1.871 €/m ²	2025	ca. 4.450 m	Doppelhaus	1961	101 m ²	1.063 m ²	einfach	★ ★ ★ ★
10	2.176 €/m ²	2025	ca. 4.550 m	Doppelhaus	1957	108 m ²	272 m ²	einfach	★ ★ ★ ★

Unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks, der angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird eine **Preisspanne von €/m Wfl. mit 2.070 bis 2.300** für plausibel beurteilt.

Vergleichsparameter für das
Bewertungsobjekt

2.130,00 EUR/m² WNFI.

Der in der Berechnung ermittelte Vergleichspreis liegt innerhalb der o. g. Preisspanne.

Aufgrund der o. g. Vergleichspreisrecherche kann die Marktanpassung als hinreichend bestätigt beurteilt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	35	2,50	1	85,00		8,50	8.670	538
w	2	35	2,50	1			25,00	300	19
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 2,50	Σ 2	Σ 85,00			Σ 8.970	Σ 557

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Modernisierungsrisiko + BWK	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR	% RoE
w	1	1.734	20,00
w	2	60	20,00
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten		Σ 1.794	Ø 20,00

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	8.670	1.734	6.936	538	6.398	23,1451	148.082
w	2	300	60	240	19	221	23,1451	5.115
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 8.970	Σ 1.794	Σ 7.176	Σ 557	Σ 6.619		Σ 153.197

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

153.197

+ Bodenwert

22.240

ERTRAGSWERT

175.437

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen aus den Bauunterlagen wurden von mir plausibilisiert. Die Flächen im DG wurden mit 2/3 der Flächenangaben in Ansatz gebracht.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den üblichen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile 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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzerobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in das Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	22.240
	Sachwert	180.834
	Ertragswert	175.437
Marktwert		181.000
	Ableitung vom Sachwert	
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.130
	x-fache Jahresmiete	20,20
Mietfläche	Wohnfläche	85m ²
	Nutzfläche	

4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Wert bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in
94405 Landau a. d. Isar, OT Zeholfing, Closenstraße 4

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit rd.

181.000,00 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Fürstenzell, den 17.02.2026



W. Stöcker

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

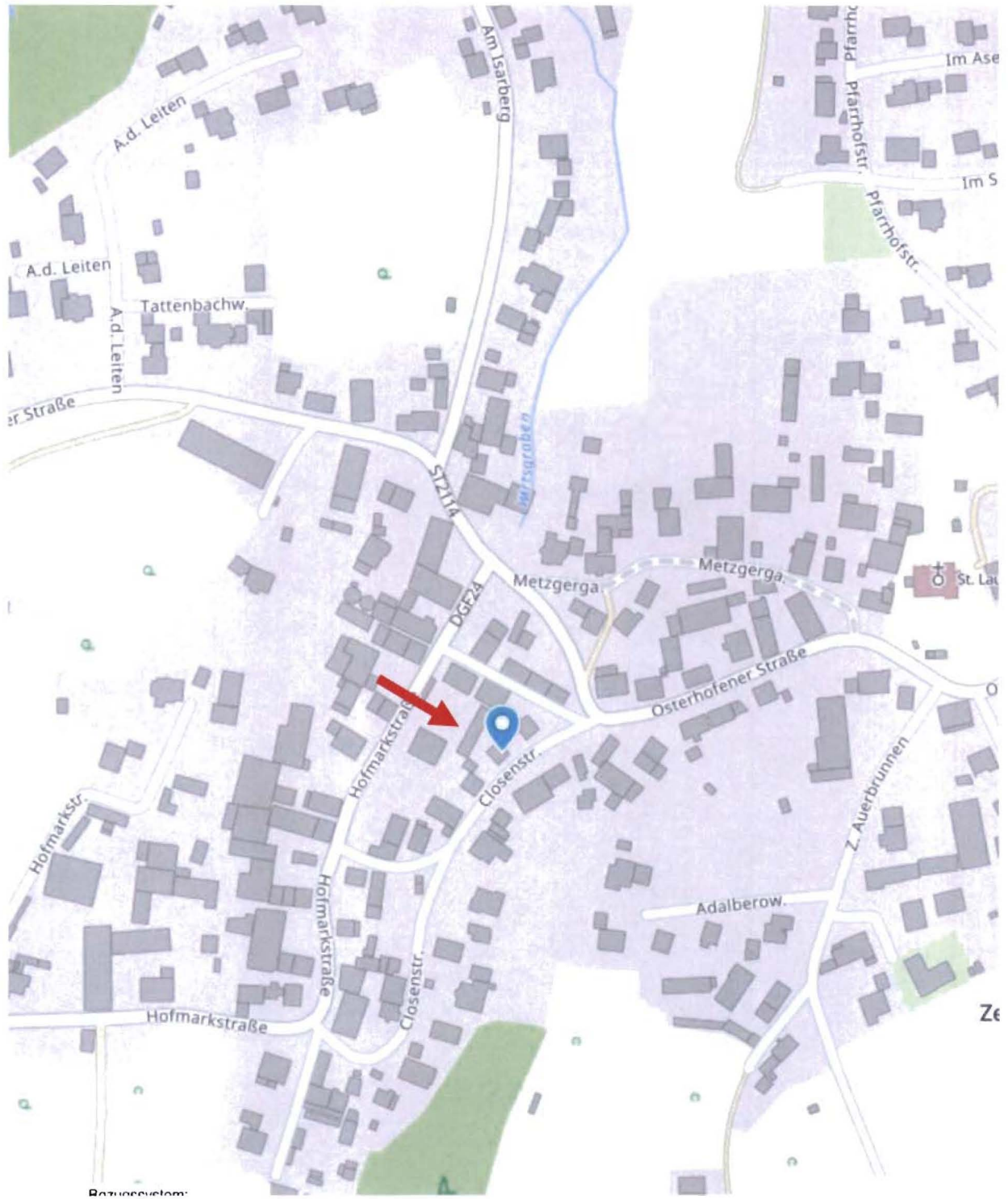
5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Grundrisse / Schnitt
- Anlage 5: Umweltrisiken
- Anlage 6: Fotos

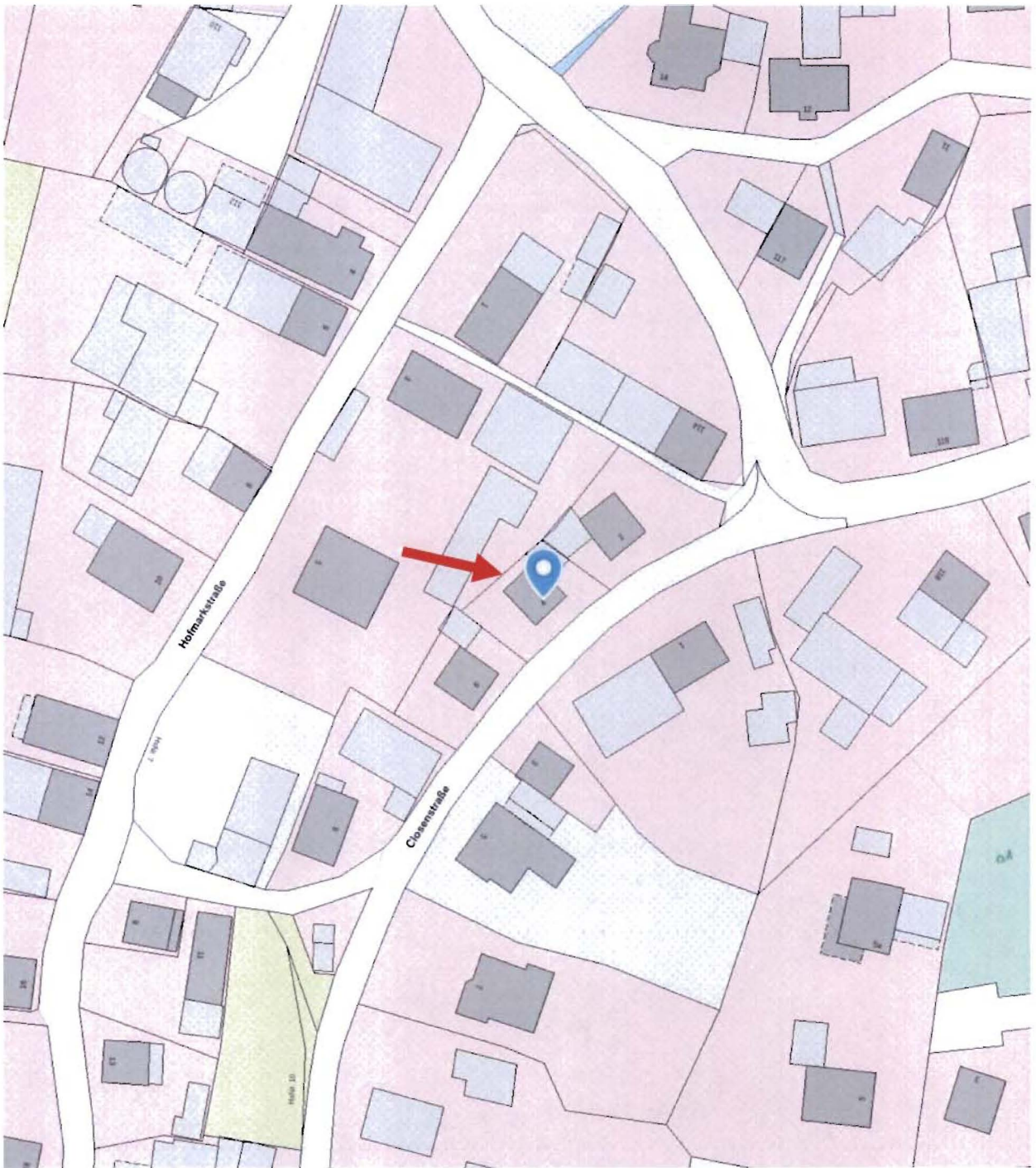
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



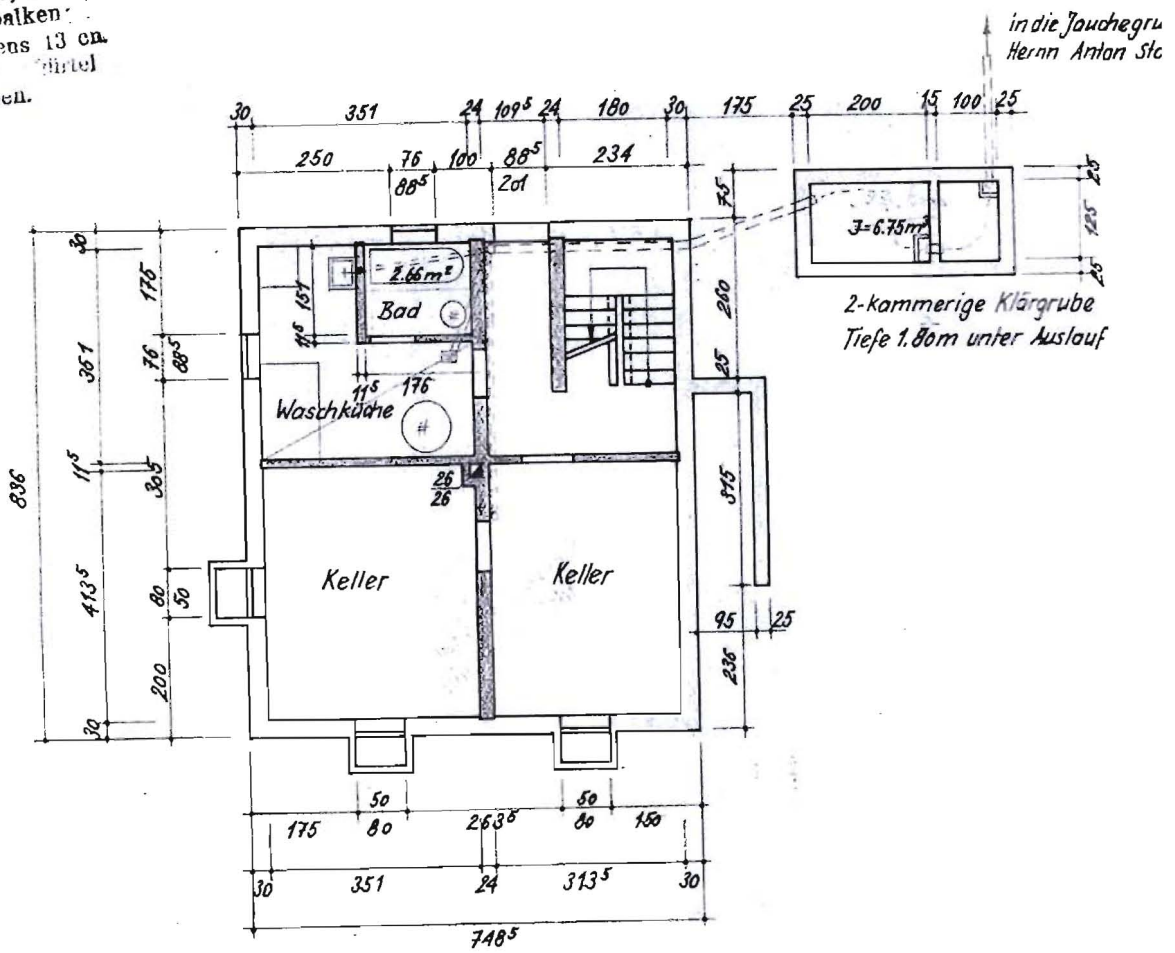
Anlage 4: Grundrisse

gen wird die Verwendung
ingend empfohlen. Kamine
jen mit mehr als 20000 WE/h
Nangenstärke auszuführen.

st (sind) beim
Holzhaken
indestens 13 cm
Bau... Mittel
angeben.

Der neue Kamin ist ringsum aus gelegten Backsteinen
in regelrechtem Verband, vollkommen holzfrei aufzu-
mauern und allseits gediegen zu verputzen. Bestehen-
des altes Mauerwerk darf nicht als Kaminwandung
dienen.

Grundriß - K6

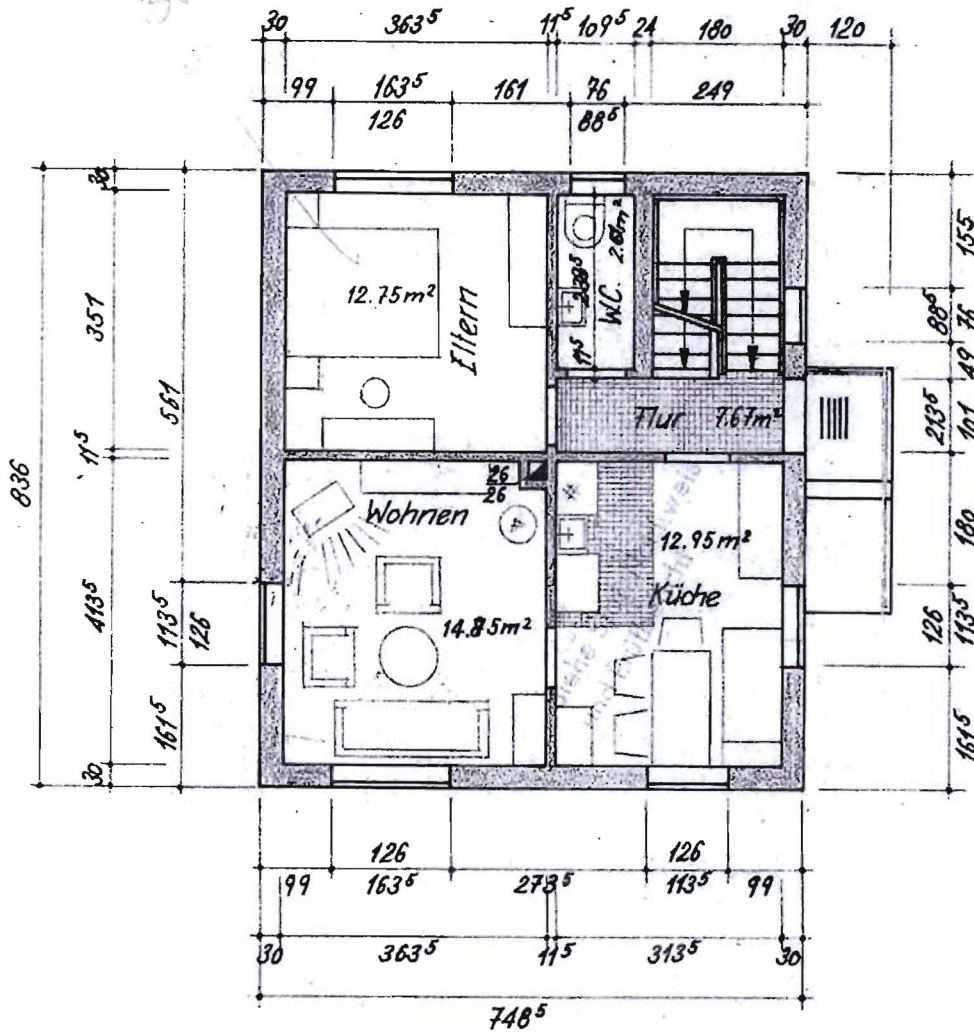


Kellergeschoss

Für
vo
fö

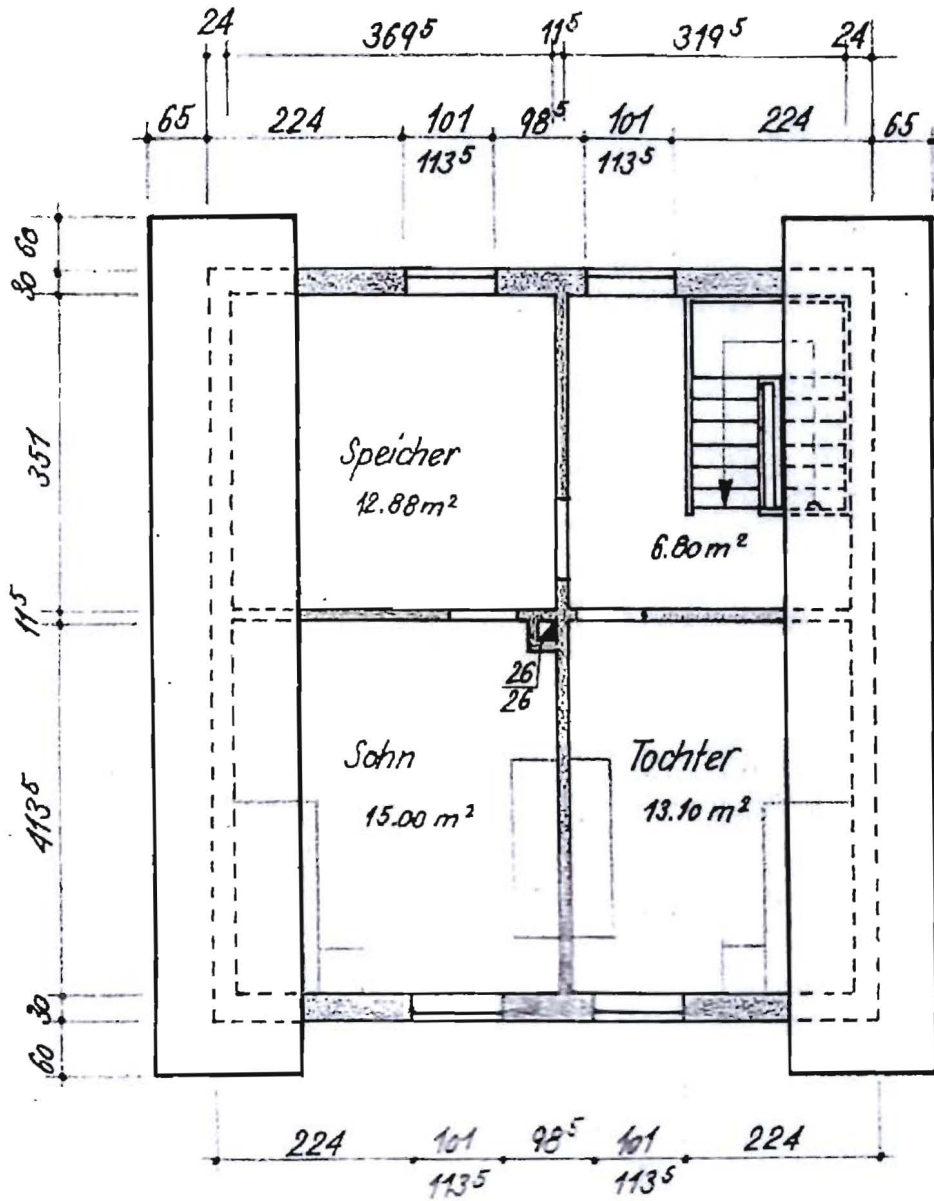
Grundriß - EB

Der (die)
Durchgar
decken 1
breiten I
an Decke



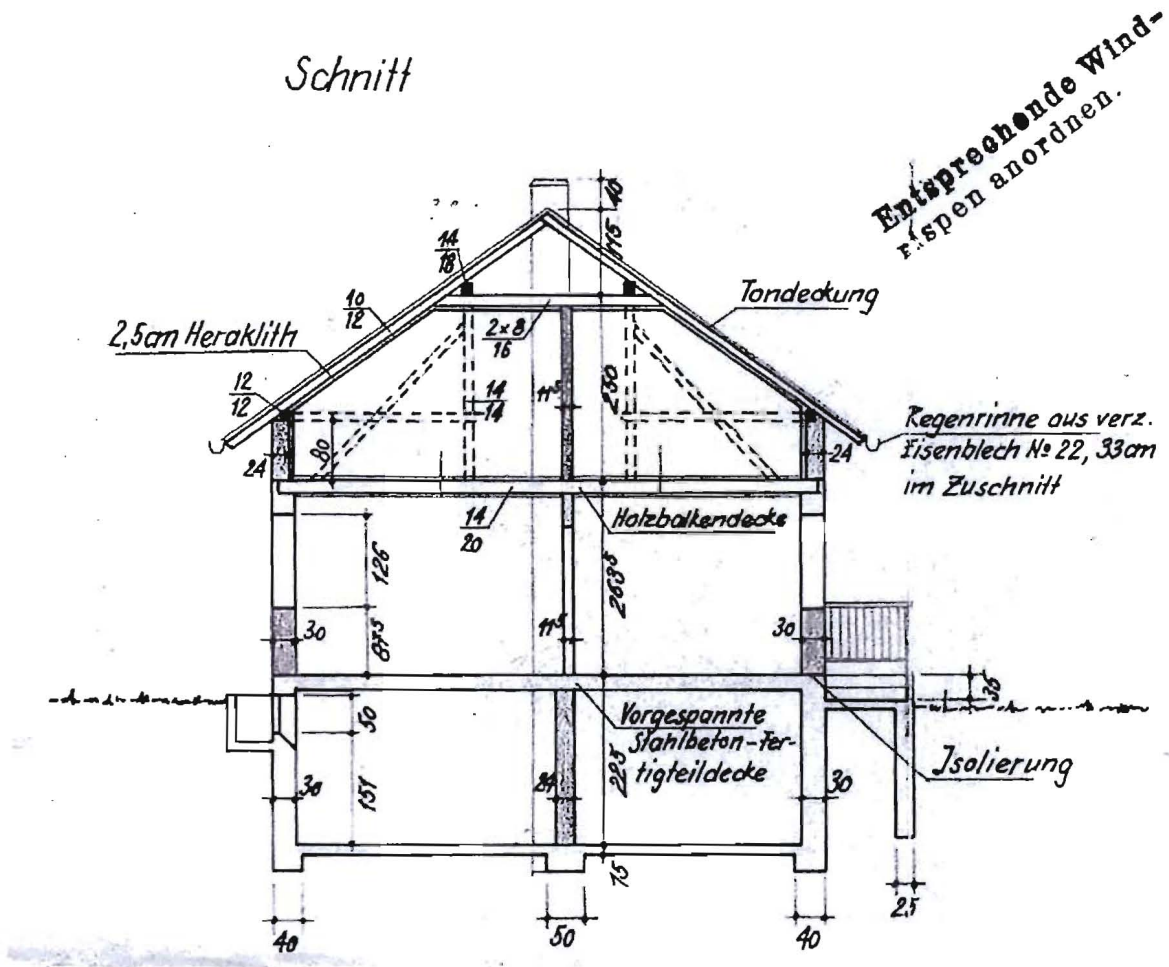
Erdgeschoss

Grundriß - Dachgeschoß



Dachgeschoss

Schnitt



Entsprechende Wind-
rispen anordnen.

Sämtliche Mauern sind auf festem Grund unter
Frosttiefe zu fundieren. (Frosttiefe = mind.
1,00 m unter Terrain.)

Schnitt Wohngebäude

Anlage 5: Umweltrisiken

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 94405 Landau a.d.Isar Closenstr. 4 - 94405 Landau a.d.Isar Closenstr. 4
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	48,683458	Longitude (Länge)	12,760115
Geländehöhe (K.A.R.L.)	365,30 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.[®]-Version	6.0.0.2	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0020	475	0,07
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,1269	200	2,67
Tornado		0,0097	-	-
Hagel		0,0112	200	0,70
Starkregen ⁶		0,0493	200	0,58

- ¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.
- ²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.[®] geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.
- ³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.
- ⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.
- ⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).
- ⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.
Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung wider.
Informationen über Schadenergebnisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.
WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.
Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.
Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.[®]-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.[®] integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenergebnisse größeren Ausmaßes eintreten.

Außen
Straßenansicht des Gebäudes
mit Garagenanbau



Außen
Vorgarten zur Straße



Außen
Ansicht von Südwesten
mit Gartenanteil



Außen
Teilansicht mit Garage



Außen
Bebauung in der Straße



Außen
Teilansicht Gartenanlagen



Außen
Zugang zum Kellergeschoss



Außen
Teilansicht Außenanlagen mit Gerätehaus

