

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt
Fax 06151 273297

Amtsgericht
Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main

Az.: 7 K 42/23

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des 867/100.000 Miteigentumsanteils (ME)
an dem Grundstück Gemarkung Offenbach, Flur 20,
Flurstück 102/101, Gebäude- und Freifläche
Friedrichsring 32A, 32, 34, verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten Wohnung; die Wohnung hat eine Größe
von ca. 40,94 m² (lt. Teilungserklärung).



Straßenansicht

Grundbuch- und Katasterdaten:

| | | | |
|------------|-----------|------------|----------------------|
| Grundbuch: | Offenbach | Flur: | 20 |
| Blatt: | xxxxx | Flurstück: | 102/101 |
| Gemarkung: | Offenbach | Fläche: | 3.550 m ² |



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum **Stichtag 07.03.2024** ermittelt mit

rd. 136.000,00 €

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten enthalten.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| 1. Allgemeine Angaben | |
| 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 2. Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 Lage | 5 |
| 2.1.1 Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 Erschließung | 6 |
| 2.4 Verkehrsanbindung | 6 |
| 2.5 Ver-/Entsorgung | 6 |
| 2.6 Baugrund, Bauwasser | 6 |
| 2.7 Rechtliche Gegebenheiten | 6 |
| 2.8 Bauplanungsrecht | 7 |
| 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 3.1 Wohn- und Geschäftshaus | 9 |
| 3.2 Rohbau, Ausführung | 9 |
| 4. Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte | 9 |
| 4.1 Beschreibung der Wohnung | 9 |
| 4.2 baulicher Zustand | 10 |
| 4.3 Besonderheiten zu Wohnungseigentum | 10 |
| 4.4 Sondernutzungsrechte | 10 |
| 4.5 Gemeinschaftliche Außenanlagen | 10 |
| 4.6 Energie Ausweis | 10 |
| 5. Mieten | 10 |
| 6. Verkehrswertermittlung | |
| 6.1 Grundstücksdaten | 11 |
| 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung | 11 |
| 6.3 Bodenwertermittlung | 13 |
| 6.4 Ertragswertermittlung | 15 |
| 6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 15 |
| 6.4.2 Ertragswert | 17 |
| 6.5 Vergleichswertverfahren | 18 |
| 6.5.1 Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts | 19 |
| 6.5.2 Vergleichswertermittlung | 20 |
| 7. Verkehrswert | 21 |
| 8. Literaturverzeichnis | 23 |
| 9. Verzeichnis der Anlagen | 24 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
- Objektadresse: Friedrichsring 34, 63069 Offenbach

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug
 - Flurkarte
 - Baulastenauskunft
 - Altlastenauskunft
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
 - Teilungserklärung (Grundbuchamt Offenbach am 07.03.2024 zur Verfügung gestellt);
 - Vergleichspreise Gutachterausschuss der Stadt Offenbach
- Tag der Ortsbesichtigung: 07.03.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Das Anwesen konnte von mir nur von Außen besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 07.03.2024

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

- Lage des Ortes: Die Stadt Offenbach liegt im Rhein-Main-Gebiet und hat ca. 130.000 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Offenbach liegt mitten im Wirtschaftszentrum Rhein-Main, 5.000 Betriebe, 50.000 Beschäftigte, direkte Autobahn- und S-Bahn-Verbindung zum Flughafen (20 Minuten).
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kultur Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

- Bundesland: Hessen
- Bevölkerungsentwicklung: seit 2011¹⁾: 14,3 %
Über die letzten 5 Jahre: 5,4 %
- Durchschnittsalter: 40,8 Jahre
- Arbeitsplatzentwicklung: 2019: 9,2 %
Über die letzten 5 Jahre: 2020: 0,7 %
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftshäuser
- Wohnlage: mittlere Wohn- und Geschäftslage
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Freizeit- und Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Immissionen: Lärmimmissionen, da sich das Gebäude an einer stark befahrenen Straße befindet.

2.2 Gestalt und Form

- Grundstücksgröße: 3.550 m²
- Topographische Grundstückslage: eben
- Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Beidseitige Grenzbebauung

1) Quelle: Demographiebericht Kommune Offenbach'

2.3 Erschließung

- Straßenausbau: voll ausgebaute Straße
- Höhenlage zur Straße: normal

2.4 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Die Fernstraßen und Autobahnen sind gut zu erreichen.

2.5 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:

| | | |
|-----------|-------|----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Offenbach | xxxx | 1 |

(Grundbuchauszug vom 08.12.2023)
- Grundstücksbezogene Rechte
Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. der Eintragungen 1:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb, Unterhaltung) einer Schalt- und Transformatorenstation, Versorgungsleitungsrecht für die Firma Energieversorgung Aktiengesellschaft auf die Dauer des Strombezugs und zehn Jahre drüber hinaus; gemäß Bewilligung vom 22.04.1980.

Bewertung der Eintragung:
Die o.g. Eintragung hat im vorl. Fall keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist jedoch zu berücksichtigen.

lfd. Nr. der Eintragungen 3:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

Bewertung der Eintragung:
Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist jedoch zu berücksichtigen.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung: *Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.*

- Altlasten: Altstandorte
Für das Bewertungsgrundstück gibt es in der Altflächendatei der Stadt Offenbach tlw. Eintragungen.
- ALTIS-Nr. 413.000.020-001.957

Bewertung der Eintragung
Die o.g. Eintragung hat über den Bestand des Gebäudes für die derzeitige Nutzung und Bebauung keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

2.8 Bauplanungsrecht

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

Anmerkung: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Anmerkung:

Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Wohn- und Geschäftshäuser

Haus 1: Haus 32

Haus 2: Haus 32a

Haus 3: Haus 34

im vorderen Bereich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Haus 3 „Friedrichsring 34“.

Laut Teilungserklärung sind insgesamt 54 Wohn- und Geschäftseinheiten sowie 35 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren insgesamt 31 Wohneinheiten (Haus 32, Haus 32A und Haus 34), 1 Kindertagesstätte im Erdgeschoss (Haus 32A und Haus Nr. 34) und eine Arztpraxis im 1.OG/Haus Nr. 32, im vorderen Bereich des Grundstücks vorhanden.

PKW-Stellplätze und Garagen sind im hinteren Bereich des Grundstücks vorhanden.

Geplant¹⁾ sind 2 Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 35 PKW-Stellplätzen im hinteren Bereich des Grundstücks.

Das Projekt ist noch nicht realisiert.

1) Siehe Anlage 3

3.1 Wohn- und Geschäftshaus, Friedrichsring 34

- Art des Gebäudes: 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
- (fiktives-) Baujahr: ca. 1982 (lt. Unterlagen)
- Anzahl der Wohnungen: In dem Gebäude befinden sich 15 Wohneinheiten (1.OG-DG) und eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

3.2 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbau
- Dachform: Satteldach
- Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum: Stahlbeton
- Hauseingang: Aluminiumglastür
- Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Sprechanlage, Fernseekabel- und Telefonanschluß.
- Heizung: Gasheizung

4. Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

4.1 Beschreibung der Wohnung

- Lage der Wohnung im Haus: Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.
- Wohnfläche und Raumaufteilung: Die Wohnfläche beträgt rd. 40,94 m² (lt. Teilungserklärung).

Die Wohnung hat folgende Räume:
Wohn- und Schlafzimmer, offene Küche, 1 Bad und Flur.

Zur Wohnung gehört keinen Kellerraum.
(lt. Teilungserklärung)

Anmerkung: *Der Sachverständigen war der Zugang zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich, sodass kein Aufmaß zur Überprüfung vorgenommen werden konnte; es wurde lediglich eine Bewertung anhand der Bauunterlagen vorgenommen.*

4.2 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel
am Sondereigentum: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen
besichtigt werden. Der Zustand des Sonder-
eigentums ist nicht bekannt.
- Bauschäden und Baumängel
am gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt

4.3 Besonderheiten zu Wohnungseigentum

- Erträge aus gemeinschaft-
lichem Eigentum: Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.
- Instandhaltungsrücklagen: Diesbezüglich liegen keine Informationen vor. Es
wurde mehrmals –telefonisch und schriftlich-
versucht die Hausverwaltung zu erreichen, leider
liegen keine Unterlagen und Auskünfte vor.
- Hausgeld: Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen
besichtigt werden, da der Eigentümer zu dem
angesetzten Ortstermin nicht erschienen ist.

Es wird lediglich eine Bewertung auf der Grundlage
der vorhandenen Daten und Informationen
durchgeführt.

4.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom
Hausanschluß bis an das öffentliche Netz,
Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für
Mülltonnen.

4.5 Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)

- Sondernutzungsrechte: keine

4.6 Energieausweis

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt
werden. Diesbezüglich liegen keine Informationen
vor.

5. Mieten

Die Vermietungssituation des Bewertungsobjekts ist
der Sachverständigen nicht bekannt, da der
Eigentümer zu dem angesetzten Ortstermin nicht
erschieden war.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|----------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | | |
| Offenbach | xxxxx | | |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u> |
| Offenbach | 20 | 102/101 | 3.550 m ² |

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
 - das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
 - das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Zu dem Ortstermin war niemand erschienen, das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden.

Nach Anweisung des Gerichts ist das Gutachten für den Fall, dass der Zutritt zum Gebäude verwehrt wird, nach äußerem Eindruck zu erstellen.

Ob Bauschäden, Baumängel oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände bestehen kann von der Sachverständigen nicht bestätigt werden.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein **Abschlag von rd. 5 %** für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) 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. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 einen Richtwert von 1.175,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Beschreibung des Bodenrichtwerts

| | |
|--|-----------------|
| Stichtag | = 01.01.2022 |
| Baufläche/Baugebiet | = Wohnbaufläche |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| WGFZ | = 1,50 |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|--|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 07.03.2024 |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Grundstücksfläche | = 3.550 m ² |

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | |
|---|-----------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 1.175,00 €/m ² |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.175,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | | 07.03.2024 | × 1,00 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
|--|------|------|---------------------------------|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag | | = | 1.175,00 €/m ² |
| WGFZ | 1,50 | 1,50 | × 1,00 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | = | 1.175,00 €/m ² |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | - | 0,00 €/m ² |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 1.175,00 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | |
|---|-----------------------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert | = 1.175,00 €/m² |
| Fläche | × 3.550,00 m ² |
| vorläufiger abgabenfreier Bodenwert | =4.171.250,00 € |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert | - 0,00 € |
| abgabenfreier Bodenwert | <u>=4.171.250,00 €</u> |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.03.2024 insgesamt 4.171.250,00 €.

6.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 7) zugehörigen 867/100.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil: $867/100.000 \times 4.171.250,00 \text{ €} = 36.164,74 \text{ €}$

rd. 36.165,00 €

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und aus dem Mietspiegel der Stadt Offenbach als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

| Wohnfläche m ² | Miete €/m ² Bj 1979-1994 | Wohnlage |
|------------------------------|--|----------|
| 35-59 | 8,10-10,65 | mittel |
| 35-59 | 8,90-11,90 | gut |

Bewertungsobjekt, Baujahr ca. 1982, Wohnfläche: ca. 40,94 m²

Angemessene, nachhaltig erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 11,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Sätze der Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt.

| | | | | | |
|------------------------|----------------------|---|------------------------|---|-----------------|
| Instandhaltungskosten: | 40,94 m ² | x | 13,48 €/m ² | = | 551,87 € |
| Verwaltungskosten: | 1 WE | x | 334,00 € | = | 334,00 € |
| Mietausfallwagnis: | 2 % | x | 5.404,00 € | = | <u>108,08 €</u> |
| | | | | | 1.003,95 € |

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 1.003,95 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 19 % der nachhaltig erzielbaren Miete entspricht.

Ertragswert / Rentenbarwert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wert-verhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

- Wohnungseigentum Wiederverkauf

| Boden-Bereich > 1.000 €/m ² | Iz % |
|--|-------|
| Wohnungseigentum | 1,9 |
| Standardabweichung | ± 1,7 |

(Quelle: vgl. [3], Gutachterausschuss Offenbach)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktsituation, Art und Lage des Objekts ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % angesetzt.

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 und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre
(Fiktives) Baujahr = 1982
Gebäudealter = 2024- 1982 = 42 Jahre
Restnutzungsdauer = 70 J. – 42 J. = 28 Jahre

6.4.2 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag 07.03.2024

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäftshaus | Wohnung 1.OG | 40,94 | 11,00 | 450,34 | 5.404,08 |
| Summe | | 40,94 | | 450,34 | 5.404,08 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 5.404,08 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 1.026,78 € |
| jährlicher Reinertrag | = 4.377,30 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 36.165,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 452,06 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 3.925,24 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer | × 23,503 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 92.254,92 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 36.165,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 128.419,92 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 0,00 € |
| Ertragswert | = 128.419,92 € |
| | rd. 130.000,00 € |

6.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren (§§ 24-26 ImmoWertV 21) vorgenommen werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 WertV21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden.

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale für das Wohnungs- und Teileigentum sind:

- Lage des Grundstücks
- Baujahr bzw. Alter
- Ausstattung/ Zuschnitt des Sondereigentums
- Größe des Sondereigentums
- Gebäude- bzw. Objektart/ Gebäudekonzeption
- Lage der Wohnung innerhalb des Objekts/ der Anlage
- Freiflächen, Ausstattung der Außenanlagen
- Garagen/ Stellplätze
- Lasten/ Kosten
- Bodenwert
- Gebrauchsregelung
- Miteigentumsanteil
- Besondere Vereinbarungen
- Rechtliche Gegebenheiten

Im vorliegenden Fall stehen für die Ermittlung des Vergleichswertverfahrens ausreichen Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Somit ist die Durchführung des Vergleichswertverfahrens aufgrund ausreichend vorhandener und geeigneter Vergleichskaufpreise möglich.

Die Vergleichskaufpreise wurden von dem Gutachterausschuss der Stadt Offenbach zur Verfügung gestellt. Die Kaufverträge wurden alle im Jahr 2022 und 2023 abgeschlossen. Preisanteile für Stellplätze (Sondernutzungsrecht) sind in den Vergleichskaufpreisen nicht enthalten.

Bei der Heranziehung der Vergleichskaufpreise werden die wertrelevanten Eigenschaften der Vergleichsobjekte den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum.

Des Weiteren werden die Vergleichspreise mittels Umrechnungskoeffizienten an

- die Wohnungsgröße
 - Lagewert
- des Bewertungsobjekts angepasst.

6.5.1 Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte

| Nr. | KP €/m ² | Etage | Datum | Index | Ko ²⁾ | Fläche | Ko. | K ³⁾ | BRW €/m ² | Lagewert ⁴⁾ | Kaufpreis ⁵⁾ |
|--------------------------|---------------------|-------------|---------|--------------|------------------|--------------|-------------|-----------------|----------------------|------------------------|---|
| 1 | 3.529,00 | 2.OG | 05.2022 | 201,2 | 0,92 | 56,64 | 1,02 | 1,04 | 1.625,00 | 0,96 | 3.256,47 |
| 2 | 4.001,00 | 3.OG | 03.2022 | 198,3 | 0,94 | 59,53 | 1,02 | 1,04 | 1.125,00 | 1,00 | 3.902,10 |
| 3 | 4.450,00 | EG | 03.2022 | 198,3 | 0,94 | 40,00 | 1,06 | 1,00 | 1.050,00 | 1,00 | 4.176,22 |
| 4 | 3.428,00 | 3.OG | 06.2022 | 201,2 | 0,92 | 39,96 | 1,06 | 1,00 | 875,00 | 1,04 | 3.297,56 |
| 5 | 3.579,00 | EG | 07.2022 | 202,6 | 1,00 | 39,96 | 1,06 | 1,00 | 875,00 | 1,04 | 3.722,16 |
| 6 | 3.540,00 | EG | 12.2022 | 186,0 | 1,00 | 56,69 | 1,02 | 1,04 | 1.250,00 | 1,00 | 3.678,82 |
| 7 | 2.880,00 | 1.OG | 05.2023 | 193,0 | 1,00 | 52,09 | 1,03 | 1,03 | 875,00 | 1,04 | 3.082,44 |
| 8 | 3.810,00 | 2.OG | 08.2022 | 202,6 | 0,92 | 38,85 | 1,06 | 1,00 | 1.100,00 | 1,00 | 3.499,71 |
| 9 | 2.177,00 | EG | 07.2022 | 202,6 | 0,92 | 59,61 | 1,02 | 1,04 | 1.150,00 | 1,00 | 2.078,12 |
| 10 | 2.479,00 | EG | 02.2023 | 193,2 | 0,96 | 46,28 | 1,04 | 1,02 | 1.150,00 | 1,00 | 2.433,82 |
| Bewertungs-Objekt | | 1.OG | | 186,1 | | 40,94 | 1,06 | | 1.175,00 | 1,00 | 31.049,30 i. M. 3.449,92 |

Vergleichskaufpreise, die um mehr als +/- 30 % vom Mittelwert abweichen, werden von der Wertermittlung ausgeschlossen.

Der Mittelwert aus allen Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert wurde mit rd. 3.450,00 €/m² errechnet.

2) Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum, Quelle: Pfandbriefbank (vdp-Index)
 3) Die Vergleichspreise werden mittels Umrechnungskoeffizienten an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. [1] Band II).
 4) Lage Anpassung auf Bodenwertniveau/Lageumrechnung, aufgrund der rel. Mietabweichung des Vergleichs- und Bewertungsobjekts gegenüber der durchschnittlichen Miete von Wohnungseigentum; vgl. [1] Band II, Abschnitt 9/1/4.1/2
 5) angepasster Vergleichspreis

6.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Aufgrund der Art, Größe, Beschaffenheit und Lage der Wohnung innerhalb des Objekts, sowie unter der Berücksichtigung der Marktlage, ist der u.a. Quadratmeterpreis angemessen.

Angemessener Quadratmeterpreis: rd. 3.500,00 €/m²

Vergleichswert 40,94 m² x 3.500,00 €/m² = 143.290,00 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums 143.000,00 €

7. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Vergleichswert und Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 143.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 130.000,00 €.

Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Marktwert/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der Verkehrswert¹⁾ des 867/100.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in der Friedrichsring 32A, 32, 34 in 63069 Offenbach am Main

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|----------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | | |
| Offenbach | xxxxx | | |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u> |
| Offenbach | 20 | 102/101 | 3.550 m ² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung (die Wohnung hat eine Größe von ca. 40,94 m² lt. Teilungserklärung) bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer, offene Küche, 1 Bad und Flur, wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Stichtag 07.03.2024 mit

rd. 136.000,00 €

geschätzt.

¹⁾ 143.000,00 € x 5 % = 7.150,00 €
143.000,00 € - 7.150,00 € = 135.850,00 €, rd. 136.000,00 €

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 08. April 2024

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, 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.

8. Literaturverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982) m.W.v. 12.11.2022 | Gesetz vom 15.03.1951.

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum*
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

Kleiber

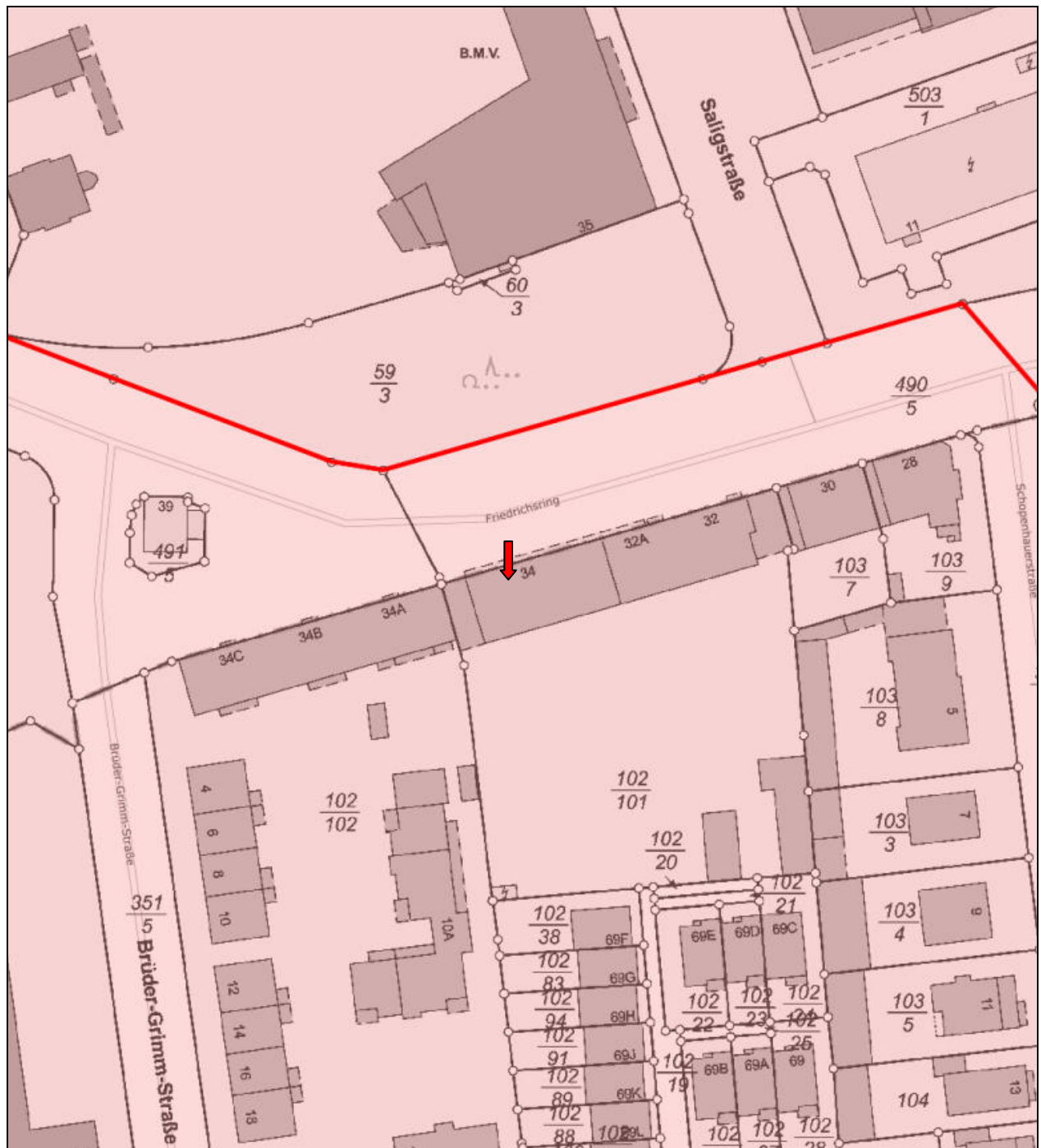
ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2023:**

Gutachterausschuss Offenbach

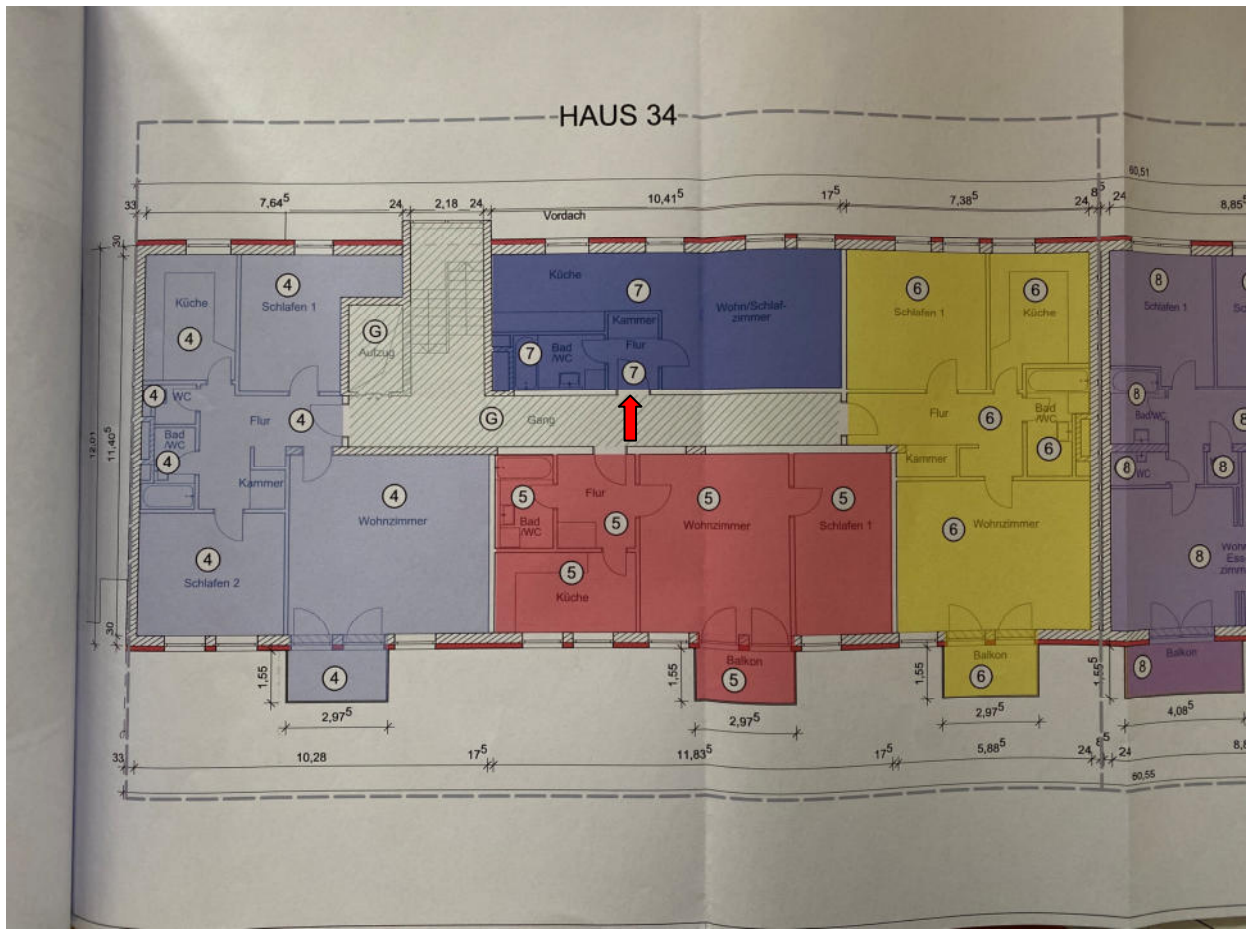
9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)
Anlage 2: Grundriss (ohne Maßstab)
Anlage 3: Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 2



Anlage 3

Lageplan mit geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück
* noch nicht realisiert

