

WERTERMITTlung / GUTACHTEN

Gutachten-Nr. 0207-25b / Aktenzeichen 21 K 11/25

**zum Verkehrswert von Grundstück und baulichen Anlagen
Tauberbacher Weg 44-46 (Flurstück 154/13)
56321 Rhens**

Auftraggeber (AG):

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Wertermittlungsstichtag:

28.08.2025

Gutachtenerstellung:

18.09.2025

Ausfertigung:

SK

Inhalt

Allgemeines

1.	Gegenstand der Wertermittlung	3
2.	Zweck der Wertermittlung	3
3.	Unterlagen und Auskünfte.....	3
4.	Auftrag.....	3
5.	Ortstermin.....	3

Feststellungen und Beschreibungen zu der Immobilie

6.	Lage	4
7.	Objektbeschreibung.....	4
8.	Altlasten.....	5
9.	Vereinbarungen, Lasten und Beschränkungen	5
10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).....	5

Wertermittlungen

11.	Bodenwert-Ermittlung	6
12.	Sachwert-Ermittlung	7
13.	Verkehrswert	9

Weitere Angaben / Anlagen	9-14
---------------------------------	------

1. Gegenstand der Wertermittlung

ist die Immobilie bestehend aus dem Grundstück mit der Bezeichnung laut Grundbuch von Rhens Blatt 4066:

- *Lfd. Nr. 3, Gemarkung Rhens, Flur 8, Flurstück 154/13, Tauberbacher Weg 44, 46*
sowie sämtlichen darauf befindlichen baulichen Anlagen.

2. Zweck der Wertermittlung

ist die sachverständige Schätzung des Verkehrswertes der vorgenannten Immobilie zum Zwangsversteigerungsverfahren mit Aktenzeichen 21 K 11/25 des Amtsgericht Koblenz.

3. Unterlagen und Auskünfte

zur Ermittlung sind seitens des Amtsgericht Koblenz ausgehändigter Auftrag und Beschluss vom 09.07.2025 nebst Grundbuchausdruck datierend auf den 22.04.2025, ferner auf meine Anfrage übermittelte Bescheide/Auskünfte der SGD Nord, der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel.

Ferner wurden vorab des Ortstermins von Herrn Peter M. Joras sowie Herrn Michael J. Grünewald Unterlagen der Bauakte (bauaufsichtl. geprüfter Bauplan) sowie ein Wertgutachten des SV Günter Jösch vom 24.06.2020 einschließlich Bildanlage übermittelt.

Weitere Angaben wurden während des Ortstermins am 28.08.2025 mündlich seitens der anwesenden Miteigentümer Herrn Joras sowie Herrn Grünewald gegeben.

Sonstige Unterlagen sind u. a., soweit im Allgemeinen zugrunde zu legen: Aktuelle ImmoWertV, Sachwert- und Ertragswertrichtlinie, NHK-Tabellen, Mietspiegel und Landesgrundstücksmarktbericht, Empfehlungen und Zwischenberichte des örtlichen Gutachterausschusses.

Sämtliche für die Bewertung zu berücksichtigenden Grundstücksbereiche wurden von mir selbst berücksichtigt und dokumentiert. Das bestehende Garagengebäude konnte jedoch lediglich von außen und ungeöffnet in Augenschein genommen werden.

4. Auftrag

ist gemäß schriftlichen Mitteilungen des Auftraggebers (AG), hierbei vertreten durch den Rechtspfleger Herr Mock, die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten sowie sonstigen erhältlichen erforderlichen Unterlagen, mündlichen Angaben und der zum Ortstermin ersichtlichen Fakten.

5. Ortstermin

Zeitpunkt des Ortstermins: 28.08.2025, 15:00 Uhr

Schriftliche Ankündigung des vereinbarten Ortstermins an alle Verfahrensbeteiligte: 15.08.2025

Teilnehmer: Hr. Peter M. Joras, Hr. Michael J. Grünewald, Dipl.-Ing. (FH) Holger Schwab

6. Lage und Erschließung

Die zu bewertende Immobilie befindet sich in der Stadt Rhens im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Die Stadt hat derzeit ca. 2950 Einwohner und befindet sich am Westufer des Rheins etwa 10 km südlich der Groß- und Universitätsstadt Koblenz, hier unmittelbar am Rhein, der Bundesstraße B9 sowie der Hauptbahnstrecke Köln-Mainz.

Die meisten Einrichtungen und Güter für den üblichen täglichen Bedarf sind vor Ort verfügbar und überwiegend binnen 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück liegt an einer verkehrsberuhigten Straße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit offener bis zu 2,5-geschossiger Bebauung im südöstlichen Randbereich der Stadt, in nur ca. 50 m Entfernung zur stark befahrenen Bahnstrecke mit Lärmschutzwänden, deren hochgelegte Trasse hier - nebenbei auch als Hochwasserschutzdamm - das Wohngebiet vom Rheinufer trennt. Die erschließende Straße ist asphaltiert, jedoch ohne ausgewiesene Gehwege; das Grundstück ist sowohl öffentlich als auch privatrechtlich voll erschlossen, u. a. Gas und Internetanschluss sind vorhanden, Glasfaserausbau fertig geplant und anstehend.

Die Lage ist bezüglich einer Wohnnutzung allgemein als „gut“ zu bezeichnen; aufgrund der nahen Bahnstrecke ist eine i. d. R. von Anwohnern in diesem Ballungsraum weitgehend hingenommene Beeinträchtigung durch Lärm (Restlärm) gegeben.

7. Objektbeschreibung

Das für Wohnbauzwecke bestens geeignete Grundstück ist betreffend Gebäuden lediglich mit einer massiv errichteten eingeschossigen Sammelgarage fertig bebaut, weitestgehend eben und hierbei näherungsweise rechteckig geformt.

Die Straßenfront des Grundstücks misst ca. 16 m und die Tiefe ca. 42 m. Die Gesamtfläche beträgt laut Grundbuch 658 m².

Die in der Bruttogrundfläche (BGF) ca. 62 m² große Sammelgarage - mit massivem bitumenbahn-gedeckten Flachdach, insgesamt 3 nicht abgeteilten Stellplätzen und 3 Toranlagen - befindet sich grenzständig im rückwärtigen westlichen Eckbereich; die Sammelgarage wurde nach Plandatierung anzunehmend 1981/1982 fertig erstellt.

Unmittelbar der Garage vorgelagert ist eine großzügige mit Betonverbundstein gepflasterte Freifläche mit schmälerer Zufahrt ab Erschließungsstraße. Die übrigen Freiflächen des Grundstücks sind in üblicher landestypischer Weise mit Grünflächen und Einfriedungen, vor dem großen rückwärtigen Anbau des südöstlichen Nachbarn auch mit Wegen und Freiplätzen in Beton- sowie Naturstein fertig angelegt. Es sind einige größere Büsche und Sträucher sowie vereinzelte kleinere Bäume vorhanden, auch im Bereich der anzunehmenden Wohnhausbauungsfläche.

Zur Einfriedung besteht, einseitig zum vorgenannten Nachbarn an dessen vorderen Zufahrtabschnitt sowie anteilig entlang der Straße und der eigenen Zufahrt, ein halbhoher Holzlattenzaun mit daran anschließender kurzer Holzpergola. Ferner ist abschnittsweise zum nordwestlichen Nachbarn ein älterer Maschendrahtzaun an Betonpfosten gegeben, als dessen Eigentümer wird hier der Nachbar vermutet.

Nahezu sämtliche im Nahbereich umgebende Nachbargrundstücke sind mit Wohnhäusern in offener Bauweise, meist Ein- bis Zweifamilienhäuser, sowie auch mit einigen Nebengebäuden und Garagen fertig bebaut.

Der Zustand der baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks ist insgesamt betrachtet gut, es liegen lediglich geringfügige erkennbare Mängel oder Schäden vor (s. Punkt 10. BOG).

8. Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind laut schriftlicher Auskunft der SGD Nord vom 04.09.2025, vertreten durch Herr Wieland, im Bodenschutzkataster nicht kartiert bzw. registriert (s. Anlage). Altlasten sind auch nach vorliegenden Unterlagen nicht zu unterstellen. Es besteht meinerseits kein Verdacht auf wertrelevante Altlasten.

9. Vereinbarungen, Lasten und Beschränkungen

Wertrelevante Baulisten oder Grunddienstbarkeiten sind im zugehörigen Grundbuch Blatt 4066 der Immobilie, Ausdruck vom 22.04.2025, nicht verzeichnet. Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 22.07.2025, hier vertreten durch Frau Kremer, sind im Baulistenverzeichnis keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eingetragen.

Erschließungskosten oder sonstige Abgaben und Beiträge sind soweit bekannt nicht mehr offen oder zu zahlen. Diese Wertermittlung unterstellt in üblicher Weise einen erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand der Immobilie.

10. Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Mängel und Schäden wurden von mir bei rein visueller Betrachtung vor Ort lediglich in geringem Maße festgestellt, hier in Form von nutzungsbedingten deutlichen Spurrillen im Pflaster der Zufahrt von der Erschließungsstraße bis zur großen gepflasterten Fläche vor der Sammelgarage. Die nach meiner Ansicht für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Behebung angenommenen notwendigen Maßnahmen müssen in der Wertfeststellung durch einen überschlägig ermittelten Pauschalbetrag wertmindernd berücksichtigt werden. Nach meiner Auffassung liegt die entsprechende Größenordnung der Aufwändungen bei überschlägig geschätzten 4.000 €.

Als sonstiger wertbeeinflussender Umstand wurde von mir eine für das Baugebiet eher außergewöhnliche historisch bedingte Grenzbebauung durch südöstlichen Nachbarn im rückwärtigen Grundstücksbereich festgestellt. Die eingeschossige flachgedeckte Bebauung aus 1974, ursprünglich genutzt als Fabrikationsbau und seit Anfang der 1980er Jahren bis vor Kurzem als amtlich begründet nicht genehmigter Wohnbau - weist zum Bewertungsgrundstück hin einige Fenster sowie Wohnungszugangstüren mit vorgelagerter Terrasse und Zuwegung auf.

Durch diese Anordnung ist meines Erachtens für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Privatsphäre des diesseitigen rückwärtigen Grundstücksbereichs erheblich beeinträchtigt bzw. gestört, was den Bodenwert des Grundstücks mindert.

Es ist davon auszugehen, daß baurechtliche Umstände hinsichtlich Erhalt oder erforderlicher Veränderung der Grenzbebauung zunächst aufwändig zu prüfen, daraus resultierende Forderungen gegenüber dem Nachbarn zu stellen und durchzusetzen sind. Als minimale Maßnahme auf Seite des Bewertungsgrundstücks ist der aufwändige Rückbau dortiger nicht selbst benötigter Terrasse und Zuwegung (Anmerkung: Ein Notwegerecht ist für den Nachbarn aufgrund der Lagesituation mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als nicht durchsetzbar anzunehmen) sowie die Erstellung von Sichtschutz, z. B. in Form von geeigneten Wandkonstruktionen und/oder Anpflanzungen, als benötigt anzunehmen.

Den Wert dieses besonderen Umstands schätze ich überschlägig auf Basis vorgenannter annehmender Aufwändungen (Kosten) auf ca. 8.000 €; dieser Wert wird als Wertminderung im nachfolgend ermittelten Bodenwert berücksichtigt.

Anmerkung 1: Die hier ggf. benannten Beträge stellen nicht die tatsächlich anfallenden Kosten im Sinne einer Kostenschätzung für die Beseitigung oder Beschaffung dar, sondern vielmehr einen wahrscheinlichen überschlägigen Wert bei der Kalkulation eines möglichen künftigen Erwerbers.

Anmerkung 2: Die nach Verordnung im Wert dem Grunde nach auszugleichende (historisch bedingte) Überbauung des Grundstücks durch Nachbarn um ca. 11 m² kann vom Eigentümer des belasteten Grundstücks durch erzwingbaren Verkauf - zum Wert der betroffenen Grundstücksfläche im Jahre der Überbauung - abgegolten werden. Aufgrund der sehr geringen Fläche und der hierdurch nur sehr geringen Höher- bzw. Minderwertigkeit, bezogen auf jetzigen zum früheren Stichtagsbodenwert, sehe ich nach überschlägiger Aufrechnung keine für die weiteren Ermittlungen verbleibende Wertrelevanz.

11. Bodenwert-Ermittlung

Nach Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Eine Ableitung und Veröffentlichung von geeigneten Bodenrichtwerten, rückblickend ermittelt aus realisierten Kaufpreisen, werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorgenommen, auf deren Daten meine nachfolgenden Ermittlungen basieren.

Der Bodenrichtwert ist im Allgemeinen ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der angegebene Wert ist bezogen auf 1 Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken je nach Grad der Abweichung entsprechende Veränderung dessen Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grund- bzw. Flurstück befindet sich wie auch das Vergleichsgrundstück in der Richtwertzone 1200 und ist vollflächig als Bauland zu beurteilen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (durchschnittliche zonale Lage) 175 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land, fertig hergerichtet und bebaut
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land, fertig hergerichtet, nur mit Garage bebaut
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 658 m ²

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= b/a-frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen, in €/m ²)	= 175	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	x 0,95	

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				Erläuterung
stichtagsangepasster b/a-freier Bodenrichtwert (aus I. u. II.)				= 166,25
GFZ	k. A.	k. A.	x 1,00	
Fläche Grundstück (m ²)	600	658	x 0,99	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Grundstückstiefe (m)	k. A.	ca. 42	x 1,00	
Grundstücksbreite (m)	k. A.	ca. 16	x 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
relativer objektspezifisch angepasster b/a-freier Bodenrichtwert				= 164,59

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer objektspezifisch angepasster b/a-freier Bodenrichtwert (aus III., in €)	= 164,59	
Fläche Grundstück (m ²)	x 658	
vorläufiger b/a-freier Bodenwert des Grundstücks (in €)	= 108.298,58	

Aufgrund unter Punkt 10. angeführten besonderen Umständen (störende Grenzbebauung) ist auf den ermittelten vorläufigen Bodenwert noch eine Wertminderung um hierzu geschätzte 8.000 € vorzunehmen. Aus den vorgenannten Berechnungen ergibt sich somit abschließend als

Ermittelter Bodenwert, b/a-frei sowie unbelastet: 100.298,58 €

12. Sachwert-Ermittlung

Die Ermittlung des zusätzlich zum vorgenannten Bodenwert zu berücksichtigen Gesamtwerts der bestehenden baulichen Anlagen erfolgt hier - eine anzunehmende Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigend - in vereinfachter Weise durch Findung des Sachwerts als stichtagsbezogener Zeitwert.

Basis für die Ermittlung des Gebäudewerts sind dessen aktuelle Neuherstellungskosten incl. BNK, abgeleitet von den Normalherstellungskosten aus amtlicher Tabelle NHK 2010 und bezogen auf die gegebene Bruttogrundfläche (BGF).

Der Wert der übrigen baulichen Außenanlagen wird von mir überschlägig geschätzt unter Berücksichtigung deren Art, Alter und Menge bzw. Größe.

Unter Punkt 10. diesbezüglich angeführte wertrelevante Umstände werden zudem eingerechnet.

Die Sammelgarage klassifiziere ich nach unter Punkt 7. genannten Eigenschaften als Mehrfachgarage Typ 14.1 mit Standardstufe 4 der NHK-Tabelle. Es ergibt sich folgende Berechnung des Sachwerts:

Garage:	Gebäude-NHK 2010	62,00	m ²	485	€/m ²		
	Baukostenanpassung			189,0	%	30.070,00	€
	Regionaler Korrekturfaktor			1,00	x	56.832,30	
	Ortsspezifischer Korrekturfaktor			1,00	x	56.832,30	
	Neuherstellungskosten					56.832,30	€
	RND/GND	17	J.	60	J.	16.102,49	€
	Gebäudewert (Zeitwert)					16.102,49	€

Der anzunehmende Gesamtwert der sonstigen diversen baulichen Anlagen - hier im Wesentlichen Pflasterungen im Umfang von ca. 360 m² sowie Zaunanlage und Pergola - wird auf Basis grob ermittelten Umfangs bzw. Menge und Bautypen von mir überschlägig als stichtagsbezogenen Sach- bzw. Zeitwert ermittelt. Den Zeitwert schätze ich, unter Berücksichtigung einer unterstellten noch etwa hälftig verbliebenen Restnutzungsdauer (RND) in Bezug auf die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND), insgesamt auf ca. 16.000 €.

Aufgrund den unter Punkt 10. angeführten Mängel und Schäden ist ferner ein Minderwert bzw. Abzug von geschätzten 4.000 € zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Beurteilungen ergibt sich somit abschließend als zusammengefasster **Zeitwert der baulichen Anlagen: 28.102,49 €**

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Immobilie ergibt sich aus dem im Vergleichswertverfahren ermittelten und für die Immobilie wesentlichen Bodenwert des Grundstücks, zuzüglich des überschlägig ermittelten Zeitwerts der baulichen Anlagen (Garage und Außenanlagen), unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt. Der Gesamtwert aus bisheriger Ermittlung beträgt 128.401,07 €.

Weitere Korrekturen zur Findung des Verkehrswertes bezüglich Lage auf dem Grundstücksmarkt oder Sonstiges sind meines Erachtens hier nicht erforderlich, da die wesentlichen zu berücksichtigenden Marktfaktoren und eventuelle besonderen Umstände in den Berechnungen bzw. Vorgaben zu den Berechnungen bereits eingeflossen sind.

Somit wird abschließend, nach üblicher kaufmännischer Rundung, folgender Gesamtwert als Verkehrswert festgestellt:

Verkehrswert: 128.000 €

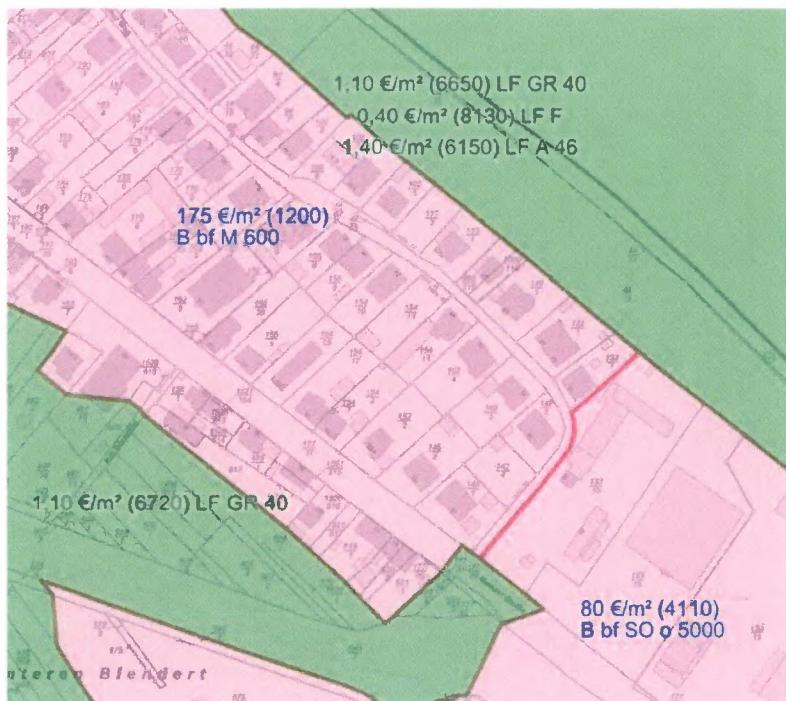
Dieses Gutachten umfasst 9 Seiten zzgl. 5 Seiten nachstehend gemäß Reihenfolge angeführten Anlagen.

Koblenz, den 18.09.2025

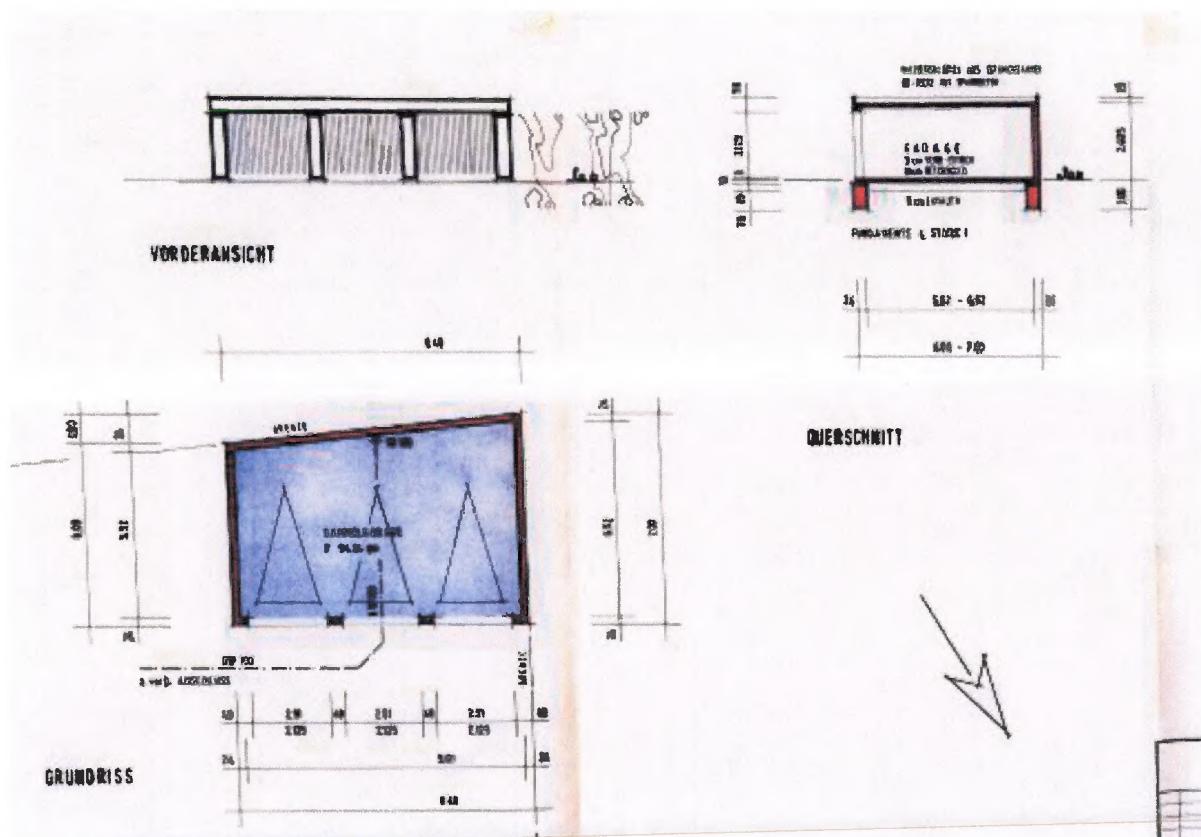
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schwab

Anlagen: Auszug Bodenrichtwertkarte
Bauplan Garage
Auskunft Baulasten
Auskunft Altlasten
Bilddokumentation

Anlage Auszug Bodenrichtwertkarte



Anlage Bauplan Garage



Anlage Auskunft Baulasten (Auszug)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz
-Baulisten / Bauleitplanung.

Herrn
Dipl.-Ing. Holger Schwab
In der Goldgrube 11
56073 Koblenz



Aktenzeichen:	BL-63 - 2025 - 2418	Auskunft erteilt:	Frau Kremer	Datum:	22.07.2025
Zimmer-Nr.:	421	Telefon:	0261 108-10468		
Telefax:	0261 108-8-468	E-Mail:	baulisten@kvmyk.de		
Vorhaben in:	Rhens, Tauberbacher Weg 48				
Gem. Flur-Flurst.:	Gemarkung Rhens, Flur 8, Flurstücke 154/11, 154/13				
Verfahrensart:	Baulisten (§ 86 LBauO)				
Vorhaben:	Erteilung einer Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis				

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schwab,

aufgrund Ihrer Anfrage, hier eingegangen am 17.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass im Baulistenverzeichnis unter den o. g. Grundstücksangaben keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen in Form von Baulisten gem. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz – LBauO- vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365); in der zurzeit geltenden Fassung, eingetragen sind.

Diese schriftliche Auskunft (Negativattest) aus dem Baulistenverzeichnis ist gebührenpflichtig.

Anlage Auskunft Altlasten (Auszug)

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR UMWELT

Report A6: Flurstücksbezogene Auskunft aus dem Bodenschutzkataster**Ergebnisübersicht**

Flurstück	1387 - 008 - 00 154 / 0011	Gemarkung Rhens, Ortsgemeinde Rhens
Bodenschutzfläche	Auf diesem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.	
Flurstück	1387 - 008 - 00 154 / 0013	Gemarkung Rhens, Ortsgemeinde Rhens
Bodenschutzfläche	Auf diesem Flurstück sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.	

Hinweis

Die Einstufungen, Abgrenzungen und Festlegungen sind auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter Zugrundelegung der maßgeblichen Nutzung im Sinne von § 4 (4) BBodSchG durchgeführt worden. Die Auskunft berücksichtigt lediglich die bisher im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz hinterlegten Daten und hierzu vorliegende weitere Akteninformationen. Somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Aktualität der Daten übernommen werden.

Anlage Bilddokumentation (Auszug von SV-Ortstermin)

Straßenseitige Ansicht



Ansicht Zufahrt Garage



Ansicht Garage



Teilansicht Grenzbe-/überbauung mitte



Teilansicht Grenzbe-/überbauung hinten