

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé zum
GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
Wohngrundstück, 98574 Schmalkalden, Künkelsgasse 24



VERKEHRSWERT: **108 000,00 €**
zum Bewertungsstichtag: 27.10.2023
Aktenzeichen: 10 K 29/ 23

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. Auszug Planungsunterlagen
8. Auszug d. Schreibens v. 17.11.08 (Unterrichtung Thüringer Landesamt Denkmalpflege)

Das Exposé umfasst 13 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	bebautes Grundstück wohnlich genutztes Grundstück, Zweifamilienhaus
Ort:	98574 Schmalkalden
Straße/ Hausnummer:	Künkelsgasse 24
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung:	Grundbuch von Schmalkalden, Blatt 143
Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Flur 25, Flurstück 307/ 1 mit 180 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	27.10.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.10.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin des Sachverständigen Sachverständiger
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden -Meiningen * Bundesbauindex August 2023 * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Informationen aus dem IVD- Immobilien- preisspiegel (Stand 2020/ 2021) * DIN 277 von 2005 * Bestandsunterlagen

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Kommunale Einordnung:	Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Zentrumslage der Stadt Schmalkalden, die mit ca. 20 000 Einwohnern im Landkreis Schmalkalden- Meiningen liegt und ca. 25 km von der Kreisstadt Meiningen entfernt ist.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Die infrastrukturelle Lage der Stadt kann als „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Bis zur Bundesstraße B 19, einer der Hauptverkehrsadern im südthüringischen Raum, beträgt die Entfernung von Schmalkalden aus ca. 6 km. Von dort sind gute Verbindungen in das nähere Umfeld, in das Bundesland Hessen und in den Freistaat Bayern gegeben. Die Anschlüsse an die Autobahn A 4 "Eisenach- Dresden" sind etwa 35 km sowie im Bereich Suhl/ Zella Mehlis an die A 71 und A 73 ca. 25 km entfernt.
Wirtschaftsstruktur:	Im Laufe der Jahre vollzog sich auch in Schmalkalden die Um-

	<p>strukturierung in Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie. Es wurden ehemalige Hauptproduktionszweige der Stadt, wie das metallverarbeitende Gewerbe und der Bereich der Werkzeugproduktion stillgelegt bzw. umgewandelt. Für die Region stellt Schmalkalden heute mit den zwei größeren Gewerbegebieten ein industrielles Mittelzentrum mit zentralörtlicher und Umlandfunktion dar, wobei die wesentlichen Bereiche der infrastrukturellen Einrichtungen am Standort vorhanden sind. Die Fachhochschule ist ein Faktor für den Standort.</p>
Demografische Lage:	<p>Es ist von einer rückläufigen demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen (bedingt auch durch den eingeschränkten Arbeitsmarkt in der Region). Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.</p>
Ortsbild:	<p>Ortsbereich mit kleinstädtischem Charakter, zentraler Altstadtbereich mit Fachwerkbebauung</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Das Grundstück befindet sich im Zentrumsbereich der Stadt, unmittelbar im historischen Altstadt kern, wo sich auch die hauptsächlichsten Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Dienstleistungen befinden. Die Wohn- und Geschäftslage des Grundstückskomplexes kann, unter Beachtung der lokalen Ortstruktur, mit „gut“ eingeschätzt werden. Die umliegende Bebauung wird überwiegend durch wohnlich und gemischt genutzte Grundstücke gekennzeichnet.</p>
Art der Bebauung:	<p>Im Umfeld ist überwiegend ein- bis mehrgeschossige Bebauung als geschlossene Bauweise vorhanden.</p>
Beeinträchtigungen:	<p>Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen am Standort vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass die Lage des Grundstücks eine nachhaltige Nutzung im gegenwärtigen Bestand ermöglicht. Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.</p>
Eintragungen in das Grundbuch Abteilung II:	<p>Wertrelevante Eintragungen sind nicht vorhanden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Hier sind keine unsichtbaren Belastungen in Form von Abstandsflächen oder Baulasten seitens der Nachbargrundstücke eingetragen.</p>
Bauordnungsrecht/ Bauplanungsrecht:	<p>Die materielle Legalität der baulichen Anlage und die Nutzung werden in der vorliegenden Form unterstellt.</p> <p>Es gilt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt von Schmalkalden (Erhaltungssatzung) vom 27. April 1999, zuletzt geändert am 30. Januar 2002, § 1 Räumlicher Geltungsbereich (1). Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Teilgebiet der Stadt Schmalkalden, in dem auch das Grundstück liegt.</p> <p>Außerdem gibt es die Satzung über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB (Sanierungssatzung) vom 18. September 1996, § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes. Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen flächendeckend städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und in Teilbereichen umgestellt werden. Das insgesamt ca. 55 ha umfassende Gebiet wird hiermit als</p>

	<p>Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Sanierungsgebiet Innenstadt Schmalkalden" (Kernstadt Schmalkalden). Das Sanierungsgebiet umfasst auch das Bewertungsgrundstück.</p>
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis:	<p>In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen. Nach Information vom Auftraggeber sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen ist eine Eintragung im Denkmalschutzbuch vorhanden. Das Gebäude erfüllt die Voraussetzungen im Ensemble des § 2 Abs. 1. ThürDSchG und ist somit Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Stadtbildpflege. Somit sind die denkmalpflegerischen Belange besonders zu beachten.</p>
Entwicklungszustand:	<p>Es handelt sich bei dem bebauten Grundstück um baureifes, voll erschlossenes Bauland (§ 2 ImmoWertV2021).</p>
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:	<p>Es wird davon ausgegangen, dass zum gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Forderungen und steuerlichen Abgaben anstehen.</p>
Ausdehnung und Grenzverhältnisse:	<p>Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform. Die Vermarkungssteine waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden jedoch anhand der Kopie der Liegenschaftskarte vor Ort nachvollzogen. Das Grundstück ist vollständig überbaut.</p>
Baugrund:	<p>Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des bebauten Grundstücks normal tragfähiger Baugrund ansteht.</p>
Topographische Lage:	<p>Die Geländelinie des Grundstücks kann als relativ eben bezeichnet werden.</p>
Tatsächliche Nutzung:	<p>Auf dem Grundstück sind ein Zweifamilienhaus und eine Garage vorhanden.</p>
Erschließung:	<p>Der Grundstücksbereich ist erschlossen und mit Elektro-, Wasser- Erdgas- sowie Telefonanschlüssen versorgt. Die anfallenden Abwässer gelangen direkt in die örtliche Vorflut.</p>
Straßenausbau:	<p>Die angrenzende Straße ist einfach ausgebaut und dient der Erschließung.</p>
Stellplatzsituation:	<p>Es sind keine weiteren Stellplatzmöglichkeiten, jedoch eine Garage auf dem Grundstück vorhanden. Parken ist überwiegend im angrenzenden Straßenraum möglich.</p>
Außenanlagen:	<p>Das Grundstück hat nur geringfügige Außenanlagen, so ist die Auffahrt zur Garage befestigt. Hinter dem Haus befindet sich eine kleine eingezäunte Hoffläche, die durch den Sachverständiger nicht eingesehen werden konnte.</p>
Kontaminationen/ Altlasten:	<p>Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standortes ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben.</p>

3. OBJEKTESCHREIBUNG

3.1. Wohnhaus

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Es wurde um 1900 errichtet und später durch einen massiven zweigeschossigen Anbau ergänzt. Es kann durch den Sachverständigen nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht auf ein Zwei- oder Dreifamilienhaus geschlossen werden. Nach den übergebenen baulichen Unterlagen der Gläubigerin ist das Dachgeschoss (Stand 2019) wohnlich nicht ausgebaut.

3.1.1. Funktionelle Beschreibung

(nach übergebenen Bestandsunterlagen)

Kellergeschoss:	vermutlich Funktionsnebenräume
Erdgeschoss:	Eingang, Flur- und Treppenraum zur TUK und den Obergeschossen, 2 Abstellräume eine Wohnung bestehend aus: Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad
1. Obergeschoss:	Flur- und Treppenraum, eine Wohnung bestehend aus: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad (im Anbau)
Dachgeschoss:	Flur- und Treppenraum, 4 Räume (laut Unterlagen der Gläubigerin)

3.1. 2. Baukonstruktive Beschreibung

Fundamente:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Fachwerk, Anbau mit Hbl. Mauerwerk
Innenwände:	analog der Außenwände
Außenwandbehandlung:	einfacher Rauputz
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach, zimmermannsmäßiger Abbund mit Ziegeleindeckung, Gaubenausbildung
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken und massive Deckenbereiche
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermoverglasung; tlw. noch einige Holzverbundfenster
Türen:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich massive Eingangstreppe mit Überdachung
Fußböden:	keine Angaben möglich
Wand- und Deckenbehandlung:	keine Angaben möglich
Sanitärinstallation:	keine Angaben möglich
Elektroinstallation: Heizung:	keine Angaben möglich vermutlich Zentralheizung auf Gasbasis

3.1.3. Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Einzelgarage, die unmittelbar an das Nachbargebäude (Künkelsgasse 16) angebaut wurde. Sie wurde vermutlich in massiver Bauweise errichtet, ist verputzt und hat ein zweiflügliges Garagentor aus Holz. Das flach geneigte Dach ist mit Wellasbestzementtafeln eingedeckt. Weitere Angaben sind nicht möglich. Über die Nutzung der Garage können keine Angaben gemacht werden!

3.2. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besondere Bauteile: Dachgauben, überdachte Eingangstreppe

Schäden und Mängel: Der allgemeine Bau- und Ausbauzustand des Wohngebäudes wird durch Unterzeichnenden unter Berücksichtigung der Erbauungszeit sowie der Materialauswahl nach äußerer Inaugenscheinnahme **zum Bewertungsstichtag** mit „durchschnittlich bis mäßig“ bezeichnet.

Die Rückseite des Gebäudes ist nur teilweise verputzt, die Dach-
eindeckung und einige Fenster sind im Altzustand. Ansonsten
sind aufgrund der Nichtbesichtigung der Gebäude keine Angaben
zu Schäden und Mängeln möglich.

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten der Beseitigung
des Reparaturstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wieder-
herstellung des altersgemäßen Normzustandes erforderlich sind.
Da mit den Reparaturarbeiten in der Regel auch
Modernisierungsleistungen verbunden sind, können hier nur
pauschale Erfahrungssätze herangezogen werden, die nicht
unbedingt den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung des
bestehenden Instandhaltungsstaus entsprechen. Über zu
tätigende, mögliche Instandsetzungsmaßnahmen hinaus würde ein
zukünftiger Erwerber vermutlich auch Arbeiten ausführen (Umbau
und Modernisierung), die gegenwärtig nicht nachzuvollziehen sind.

4. Wertermittlungsergebnisse

Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Anteiliger Renovierungs- und Instandhaltungsstau der Bausubstanz (siehe Punkt 4.3.)

Im Rahmen der Bewertung werden nur Kosten für die Beseitigung des Renovierungsstaus insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des **baualtersgemäßen Normalzustandes** ! ohne werterhöhenden Charakter erforderlich sind. **Da eine Instandsetzung im Allgemeinen auch mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommen in der Regel noch zusätzliche Kosten hinzu, die allerdings werterhöhend in den Ansätzen wären.** Nach freier sachverständiger Würdigung werden die Kosten zur Revitalisierung der Substanz im Bestand **auf ca. 29 000,00 €** (ca. 144 m² Wohnfläche (nach Angaben der Gläubigerin) * 200,00 €/ m²) zur Sicherung der baulichen Nutzungseinheit, der Restwertzeit und durchschnittlichen Reparaturaufwand im Bestand berücksichtigt.

4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert

Sachwert der baulichen Anlage

Wohnhaus:	107 000,00 €
Garage:	4 200,00 €
besondere Bauteile:	0,00 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen:	500,00 €
Bodenwert:	8 300,00 €
	120 000,00 €

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Schmalkalden- Meiningen 2021 sind entsprechend der speziellen Nutzungsform keine Sachwertfaktoren ausgewiesen bzw. ausgewertet (§ 21 Abs.1, § 8 Abs.2 Nr.1, § 14 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021).

Nach bürointernen Auswertungsdaten und aufgrund der „Nutzungs- sowie Verwertungsmöglichkeit“ wird ein (gewichteter) Sachwertfaktor unter Beachtung des gegenwärtigen Verkäufermarktes von:

1,14 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des bebauten Grundstücks: **136 800,00 €**
Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021):

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsstau: **- 29 000,00 €**

107 800,00 €

marktangepasster Verfahrenswert gerundet (§ 21 Abs.1 ImmoWertV): **108 000,00 €**

4.2. Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes nach dem Ertragswert

Im Allgemeinen wird als Vergleich, zur Ermittlung und Herleitung des Verkehrswertes, der Ertragswert bestimmt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens sind Annahmen und Festlegungen zu treffen, die wie folgt definiert werden. Vorausgesetzt wird, dass durch Instandhaltung und entsprechende Reparaturmaßnahmen der Gebäude eine wirtschaftliche Lebensdauer von **mindestens 25 Jahren** erreicht wird. Aufwendungen zur Gewährleistung der zukünftigen Nutzung werden überschlägig ermittelt und stehen unter dem Gesichtspunkt einer Werterhaltung, ohne werterhöhenden Charakter. Aufwendungen zur Sanierung und Reparatur nutzbarer Flächen werden aus der im Sachwertverfahren ermittelten Wertminderung in Ansatz gebracht bzw. Kosten für Aufwendungen zur Nutzbarmachung von Flächen zugrundegelegt. Zur Gewährleistung der angenommenen Ertragserzielung werden im Allgemeinen Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt, welche in Zeiträumen von jeweils 25-30 Jahren anfallen. Diese Investitionen sind notwendig, um verschlissene Anlagen und Teile zu ersetzen. Werden Erneuerungsinvestitionen unterlassen, so ist mit einem Ertragsrückgang zu rechnen.

Es wird keine ertragsorientierte Nutzung unterstellt, um die Ansätze für eine marktgängige Verwertung abzuleiten. Im Grunde genommen handelt es sich unter Beachtung der Standortbedingungen um ein Grundstück, bei dem auch der Ertragswert zu wichten ist, da nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten auch nachhaltig verwertbar sind. Die zu berücksichtigende anrechenbare **Wohnfläche** wurde mit Hilfe von Kennzahlen aus der Bruttofläche mit hinreichender Genauigkeit für dieses Gutachten ermittelt.

WOHNFLÄCHE: **ca. 144 m² (ohne Balkon)**

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation:

FIKTIVE MIETE WOHNUNG: **5,50 €/ m²**

(Der IVD- Immobilienpreisspiegel Thüringen 2020/21 weist für den Ort selbst nur großräumige Angaben zu den Mietpreisen aus. Es wird Bezug genommen auf Vergleichsmieten als durchschnittliche Nettokaltmieten im ländlichen Raum für Wohnflächen/ Dienstleistungen, gemittelte Miete bezogen auf die Nutzungsdauer, für einfache bis normale Ausstattung; bürointerne Auswertungen)

Im durchschnittlichen Mietansatz finden Kriterien, wie die großräumige Lage, die Ortsstruktur, die infrastrukturelle Anbindung und die mögliche Ausstattung Berücksichtigung, wobei aus Vergleichswerten in der Region ableitbar ist, dass die hier angesetzte Netto- Kaltmiete einen marktüblichen

nachhaltigen Ansatz darstellt, der in der Bandbreite der erzielbaren Mieterträge liegt. Auf eine Differenzierung zum Mietansatz für die unterschiedlichen Etagen wird verzichtet, es handelt sich um einen Durchschnittswert.

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

(§ 33 ImmoWertV2021; objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, entsprechend der Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2,5 % bis 3,5 %)

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV2021):

144 m² * 5,50 €/ m² * 12 Monate = 9 504,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

hier nach Anlage 3 ImmoWertV2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Verwaltung für zwei Wohnungen (2 * 339,00 €) - 678,00 €

Instandhaltung (Wohnung): 144 m² * 13,30 €/ m² gewichtet - 1 915,20 €

Mietausfallwagnis (Wohnnutzung) 2 % vom Rohrertrag - 190,08 €

Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV):

6 720,72 €

Verzinsung Bodenwert:

3,0 % von 8 300,00 € - 249,00 €

Jahresertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:

6 647,72 €

* Barwertfaktor: 17,41

bei n = 25 Jahre, p = 3,0 %,

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 28 ImmoWertV):

115 736,80 €

Bodenwert (§ 14 ImmoWertV2021):

+ 8 300,00 €

vorläufiger Ertragswert:

124 036,80 €

Marktanpassungsfaktor

Es wurden bereits marktrelevante Einflüsse im Mietansatz berücksichtigt, somit wird nach freier sachverständiger Würdigung eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes mit dem „Marktanpassungsfaktor“ 1,0 angesetzt.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

124 036,80 €

(Werteinfluss sonst. bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale

abzüglich Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand:

- 29 000,00 €

ImmoWertV2021)

Ertragswert:

95 036,80 €

Verfahrenswert aus dem marktangepassten Ertragswert gerundet:

95 000,00 €

5. Auszug Bodenrichtwertinformation



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Schmalkalden
Bodenrichtwertnummer	360008
Bodenrichtwert [Euro/m²]	46
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	geschlossen
Fläche [m ²]	250



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
02.10.2023

6. Fotos

**FOTO 1 NORDANSICHT
VON STRAßENRAUM**



FOTO 2
HINTERRAUMANSICHT

7. Auszug Planungsunterlagen (Auszug unmaßstäblich)

