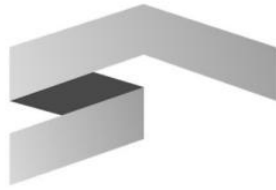


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Wertermittlungsobjekte in

99958 Tonna/ OT Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15

Flurstücke Nr. 60/29 und 60/130

Aktenzeichen: 16 K 8/23



Az.: 71/23

*** Tonna/ OT Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15 ***
*** Flurstücke Nr. 60/29 und 60/130 ***
*** Einfamilienwohnhaus ***

Auftraggeber : Amtsgericht Gotha
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen 16 K 8/23
Justus-Perthes-Straße Nr. 2
99867 Gotha

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 16.05.2023

Verkehrswert : **249.000,00 €** (Flurstück Nr. 60/29)

Verkehrswert : **18.000,00 €** (Flurstück Nr. 60/130)

Umfang : Das Gutachten umfasst 25 Seiten
und 5 Anlagen.
Es wurden 5 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / Einfamilienhaus (Flurstück Nr. 60/29)	10
3.2 Bauwerk / Garage (Flurstück Nr. 60/130)	12
3.3 Außenanlagen	13
4. Bewertung	14
4.1 Vergleichswertverfahren	15
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Bewertung der Grundstücke	16
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	17
4.4 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 60/29)	19
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	22
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
4.5 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 60/29)	23
4.5.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	23
4.5.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	24
4.5.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	24
5. Gesamtwürdigung	25

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwert
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von	:	Gräfentonna	Gräfentonna
Grundbuchblatt	:	2838	2838
Flur	:	13	13
Flurstück Nr.	:	60/29	60/130
Fläche [m ²]	:	687	286
Nutzungsart (lt. Grundbuchauszug)	:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Eigentümer (lt. Grundbuchauszug)	:	siehe Fragebogen	

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gotha, lt. Beschluss vom 26.04.2023, Geschäftszeichen 16 K 8/23.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke in Tonna/ OT Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15, Flurstück Nr. 60/29 und 60/130, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Flurstücke 60/29 und 60/130 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden

Die Ortsbesichtigung erfolgte durch den Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 16.05.2023. Trotz Einladung waren keine weiteren Prozessbeteiligten zum Ortstermin anwesend. Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter kein Zugang zu dem Gebäude möglich war. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen durchgeführt werden.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde auf Bauunterlagen zurückgegriffen. Der Sachverständige muss daher Annahmen treffen und geht von einer einfachen bis mittleren Ausstattung aus.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus vorhandenen Bauunterlagen entnommen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

- Zwangsverwalter : keiner vorhanden
- Mieter / Pächter : keine vorhanden, vermutlich Eigennutzung vom Eigentümer
- Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden
- Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt
- Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt
- Schornsteinfeger : Bezirksschornsteinfegermeister
Herr Berndt Jansen, Grabenstraße Nr. 4
99947 Bad Langensalza
- Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Wertermittlungsrichtlinie, Wert R 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertmittlung nach ImmoWert V, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Wertermittlungsverfahren, Simon 2015
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/
Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2022
- IVD Preisspiegel Thüringen 2022 / 2023
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für
Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Gotha
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses, Stand
01.01.2022
- unbeglaubigter Teilgrundbuchauszug des Amtsgerichtes Gotha, Grundbuch
von Gräfentonna, Blatt 2838 vom 26.04.2023
- Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/29) ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) ist mit einer Einzelgarage bebaut.

- Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Gotha, Verwaltungsgemeinschaft „Fahner Höhe“, Gemeinde Tonna mit ca. 2.917 Einwohnern (Stand 31.12.2021), Ortsteil Gräfentonna, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft
- Lage : im "Wohnpark Gräfentonna" gelegen
- Straße : asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg
- Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage : gute Wohnlage und gute Verkehrsanbindung
- Demografische Entwicklung : Demografietyt 6, Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, leicht sinkende Einwohnerzahl, Bevölkerungsanstieg der vergangenen 5 Jahre von -0,2 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)
- Entfernung :
 - Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe
 - Bahnhof Gräfentonna an der Strecke Kühnhausen-Bad Langensalza ca. 750 m
 - Kurstadt Bad Langensalza ca. 6 km
 - ehem. Residenz- u. Kreisstadt Gotha ca. 19 km
 - Landeshauptstadt Erfurt ca. 25 km
 - Bundesautobahn A 4 ca. 14 km und A 71 ca. 22 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/29) wird als Bauland, Stell- und Verkehrsfläche genutzt. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) wird als Bauland und Stellfläche genutzt. Beide Grundstücke haben überwiegend eine normale Höhenlage und sind befahrbar.

- Anschlüsse Ver- und Entsorgung : Flurstück Nr. 60/29
- Wasserversorgung vermutlich vorhanden
 - Kanalisation vermutlich vorhanden
 - Strom liegt vermutlich mit 230/400 Volt an
 - Gasversorgung liegt an
 - Telefonnetz liegt an
- (Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht bekannt
Immission	:	keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	geschlossen, z.T. offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden, die Garage auf Flurstück Nr. 60/130 ist leicht auf Flurstück Nr. 60/29 überbaut

Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/29) hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 27 m und einer mittleren Tiefe von ca. 22 m. Das Grundstück (Flurstück Nr. 60/130) hat ebenfalls einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 9 m und einer mittleren Tiefe von ca. 27 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 60/29 und Flurstück Nr. 60/130 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gotha, AZ: 16 K 8/23); eingetragen am 17.03.2023.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Gotha (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 04.05.2023 sind für die beiden Wertermittlungsobjekte keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück mit der Flurstück Nr. 60/29
und Flurstück Nr. 60/130 ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Auftraggeber und dem
Eigentümer ebenfalls nicht bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

WA - Allgemeines Wohngebiet / Ein- und
Zweifamilienhäuser

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabegesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen
der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden
sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus (Flurstück Nr. 60/29)

Baujahr/gesch.Baualter: ca. 1996 / 27 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 53 Jahre

Konstruktionsart : Massiv, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel, steiles Krüppelwalmdach, Garagenanbau mit Flachdach als Terrasse, vollunterkellert als Wohnkeller, von außen begehbar

Wände : vermutlich überwiegend massiv und Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, z.T. Leichtbaukonstruktion, z.T. Dämmung vorhanden

Geschossdecken : vermutlich überwiegend Massivdecken

Fußböden : vermutlich überwiegend Betonböden mit unterschiedlichen Belägen, z.T. ohne Belag

Treppen : vermutlich Massiv- und Holztreppen vorhanden

Innenansichten : vermutlich überwiegend tapeziert und gestrichen, z.T. geputzt und gestrichen, z.T. gefliest

Fenster : überwiegend thermoisolierverglaste PVC- Fenster, z.T. bodentief, überwiegend mit Rollläden, Dachflächenfenster vorhanden

Türen/ Tor : vermutlich Innentüren als Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, PVC-Hauseingangstüren thermoisolierverglast mit Glasausschnitten, Gargentor als Schwingtor vorhanden

Elektroinstallation	: überwiegend unter Putz liegend, z.T. auf Putz liegend
Sanitäre Installation	
Bad	: vermutlich Dusch- und Wannenbäder vorhanden
WC separat	: vermutlich mit WC und Waschbecken vorhanden
Küche	: vermutlich Einbauküche vorhanden, bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt (Annahme: abgeschrieben)
Heizung	: vermutlich Gaszentralheizung (im KG) und Kamin für feste Brennstoffe (im EG) vorhanden (Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft)
Besondere Einrichtungen	: Garagenanbau mit Terrasse vorhanden
Außenansichten	
Sockel	: überwiegend Glattputz gestrichen, z.T. Putzschäden vorhanden
Außenputz	: überwiegend Rauputz gestrichen, z.T. Rissbildungen vorhanden
Schornstein	: vorhanden
Dach	: steiles Krüppelwalmdach mit Falzziegeldacheindeckung, Dachflächenfenster und Dachrinnen vorhanden
Zustand	
Grundrissgestaltung	: vermutlich zweckmäßig Wohnfläche: (ca.) Gesamt: 191,37 m ²
Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen
Wertminderungen	: vermutlich z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Bauwerk Garage (Flurstück Nr. 60/130)

Baujahr/gesch.Baualter:	ca. 1998 / ca. 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: (nach überwiegender Bauweise)	50 Jahre
eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre
Konstruktionsart	: Stahlblechkonstruktion (Fertigteilgarage, Hersteller Gewa, Modell 33 c) eingeschossig, nicht unterkellert, flaches Pultdach
Wände	: überwiegend Stahlblechkonstruktion
Geschossdecken	: Dach gleich Decke, Trapezblech
Fußböden	: vermutlich Betonfußboden
Innenansichten	: vermutlich wie außen, Profilbleche sichtbar
Tor	: mechanisches Schwingtor vorhanden
Besondere Einrichtungen	: nicht vorhanden
Außenansichten	Profilbleche, z.T. gestrichen
Dach	: flaches Pultdach mit Trapezblechen
Zustand	
Grundrissgestaltung	: zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel	: nicht ersichtlich
Wertminderungen	: z.T. Dach, z.T. Fassade, z.T. Fußboden, z.T. Tor, z.T. malermäßige Instandsetzung

3.3 Außenanlagen

Flurstück Nr. 60/29

- Außenbauwerke - div. Stützmauern und Treppenanlagen vorhanden
- befestigte Flächen - gepflasterte Pkw-Stellplatzfläche (ca. 3 Pkw) vor dem Haus, mit Rasengittersteinen ausgelegte Zuwegungen, geflieste Flächen vorhanden
- Parkplatz - für 3 - 4 Pkw auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - z.T. Heckenbepflanzung, z.T. Drahtzaun, z.T. keine
- Grünanlagen - überwiegend Rasenflächen, z.T. Rabatten
- Bäume - Kirschbaum, Nadelbäume und Koniferen vorhanden
- Besonderheiten - keine

Flurstück Nr. 60/130

- Außenbauwerke - keine vorhanden
- befestigte Flächen - keine vorhanden
- Parkplatz - auf dem Grundstück vorhanden
- Einfriedung - z.T. Heckenbepflanzung, z.T. Drahtzaun, z.T. Stabmattenzaun, z.T. keine
- Grünanlagen - überwiegend Rasenflächen, z.T. Rabatten
- Bäume - Koniferen und Büsche vorhanden
- Besonderheiten - keine

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen prinzipiell drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

Bei den Bewertungsobjekten Flurstück Nr. 60/29 und Nr. 60/130 kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um eigen genutzte Objekte handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird nicht herangezogen, da keine brauchbaren vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichswerte für „Weiterveräußerungen“ von freistehenden Einfamilienwohnhäusern im unmittelbaren Umkreis zur Verfügung standen. Die vom Gutachterausschuss am 23.05.2023 übermittelten Kaufpreisauskünfte beziehen sich überwiegend auf Erstverkäufe im Jahr 2019 - 2020 und bewegen sich in einer Spanne von rd. 1.133,33 €/m² bis rd. 2.424,24 €/m² und dienen allenfalls als grobe Orientierung.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **62,00 €/m²** für die Region der Wertermittlungsobjekte (**Stand 01.01.2022**).

Dieser Wertannahme kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird von sanierungsunbeeinflussten Bodenwert von 62,00 €/m² ausgegangen. Abweichungen von diesem Richtwert, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen.

	Flurstück Nr.:	60/29	60/130
1. Erschließungszustand		+/- 0 %	+/- 0 %
2. Grundstückslage		+/- 0 %	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (eingeschränkte Nutzung)		+/- 0 %	- 10 %
4. Bodenbeschaffenheit		+/- 0 %	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße (Grundstücksgröße, kleines Grundstück)		+/- 0 %	- 10 %
6. Immissionsbelastung		+/- 0 %	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen		+/- 0 %	+/- 0 %
8. Vermessungszustand		+/- 0 %	+/- 0 %
Gesamt		+/- 0 %	- 20 %

Bodenrichtwert : Zone 670007 62,00 €/m²
WA-E/Z-o-I-550-30

Diese Ausweisungen bedeuten :

670007	Nr. der Bodenrichtwertzone
62,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
E / Z	Bauweise / Einzel- und Zweifamilienhäuser
o	offene Bebauung
I	eingeschossig
550	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²
30	Tiefes des Richtwertgrundstückes in m ²

4.2.1 Bewertung der Grundstücke

Aus den o.g. Parametern ergeben sich für die Flurstücke folgende Bodenwerte:

Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
13	60/29	687	Bauland	62,00	+/- 0 %	42.594,00 €
13	60/130	286	Bauland	62,00	- 20 %	14.186,00 €

4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die Kosten in kalkulierter Höhe sind nur in Verbindung mit den berechneten Normalherstellungskosten verwendbar. Sollte der Instandsetzungsrückstau für andere Betrachtungen verwendet werden, ist der Wertansatz der Normalherstellungskosten zu prüfen.

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Einfamilienwohnhaus (Flurstück Nr. 60/29)

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Putzarbeiten, Vollwärmeschutz	30,00 €/m ²
- Zimmer- und Schreinerarbeiten	20,00 €/m ²
- Dachdecker- und Klempnerarbeiten	10,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	20,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	20,00 €/m ²
- Elektroinstallation	20,00 €/m ²
- Fenster (inkl. Glas)	10,00 €/m ²
- Estricharbeiten	10,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	20,00 €/m ²
- Malerarbeiten (i./a.)	30,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten / Bauwerksisolierung	10,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	20,00 €/m ²
Baukosten gesamt	260,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

191 m² (Wfl.) x 260 €/m² = rd. **49.660,00 €**

b) Garage (Flurstück Nr. 60/29)

Bauteile (Kleiber/Simon)	Anteil der Bauarbeit (%) B	eingeschätzter Instandhaltungs- rückstau Dr (%)	$D_R = \frac{B \times Dr}{10000}$
Dach	16,0	20,0	0,032
Decken	9,0	20,0	0,018
Wände Be- und Entwässerung Gründung	19,0	20,0	0,038
Fußboden	4,0	30,0	0,012
Putz Elektro Maler	11,0	30,0	0,033
Treppen	2,0	---	---
Fenster Türen	13,0	20,0	0,026
Heizung Sonstige	26,0	30,0	0,078
			$D_R = 0,237$

Eingeschätzter Instandhaltungsrückstau als Anteil
 der Gebäudeherstellungskosten ca. 23,7 %.

8.665,00 € x 23,7 % rd. 2.054,00 € rd. **2.054,00 €**

c) Garage (Flurstück Nr. 60/130)

Eingeschätzter Instandhaltungsstau (pauschal) , **200,00 €**

4.4 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 60/29)

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

Beim gegebenen Wertermittlungsobjekt ergibt sich die Restnutzungsdauer rechnerisch aus dem Baualter.

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau. Das Einfamilienwohnhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 1.01 - Einfamilienwohnhaus, die Garage in etwa der Gebäudeart 14.1 - Einzelgarage.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Bei der Garage erfolgt eine Zuordnung des mittleren Standards.

a) Einfamilienwohnhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtung			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (€/m ² BGF)	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
--	--------	--------	--------	----------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m ² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	192,00
Dächer	$(1,0 \times 15 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	125,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	92,00
Innenwände und -türen	$(1,0 \times 11 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	92,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(1,0 \times 11 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	92,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	42,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	75,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	75,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 835,00 \text{ €/m}^2) =$	50,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	835,00

rd. 249,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 835,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 1.01)

Zu- /Abschläge: 0% lt. Modellbeschreibung

Ausgangswert: 835,00 €/m² x 249,00 m² BGF 207.915,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. April 2023 = 158,9%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	207.915,00 €
2023	=	158,9%	367.085,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter) ca. 1996 / 27 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (eingeschätzt) 53 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,6625

367.085,00 € x 0,6625 rd. **243.194,00 €**

b) Garage

rd. 22,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 485,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 14.1)

Zu- /Abschläge: 0% lt. Modellbeschreibung

Ausgangswert: 485,00 €/m² x 22,00 m² BGF 10.670,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. April 2023 = 158,9%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	10.670,00 €
2023	=	158,9%	18.838,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter) ca. 1996 / 27 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre

Restnutzungsdauer (eingeschätzt) 23 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear) 0,4600

18.838,00 € x 0,4600 rd. **8.665,00 €**

Bodenwert (Flurstück Nr. 60/29) (vgl. 4.2.1)		42.594,00 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		
- Einfamilienwohnhaus	+ 243.194,00 €	
- Garage	+ 8.665,00 €	
Wertanteil der Außenanlagen		
Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.		
	+ 0,00 €	
Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen	251.859,00 €	251.859,00 €
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		294.453,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

vorläufiger Sachwert 294.453,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und wird gewichtet mit 1,02 herangezogen.

Sachwertfaktor 1,02

Daraus ergibt sich:

294.453,00 € x 1,02

vorläufiger marktangepasster Sachwert 300.342,00 €

4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert 300.342,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 a) - 49.660,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 b) - 2.054,00 €

Sachwert (Flurstück Nr. 60/29) 248.628,00 €

4.5 Sachwertermittlung (Flurstück Nr. 60/130)

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

Beim gegebenen Wertermittlungsobjekt ergibt sich die Restnutzungsdauer rechnerisch aus dem Baualter.

4.5.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist eine freistehende Garage. Die Garage entspricht in etwa der Gebäudeart 14.1 - Einzelgaragen.

Nach sachverständiger Einschätzung erfolgt bei der Garage eine Zuordnung des einfachen Standards.

a) Garage

rd. 18,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 245,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 14.1)

Zu- /Abschläge: 0% lt. Modellbeschreibung

Ausgangswert: 245,00 €/m² x 18,00 m² BGF 4.410,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2015 = 100 (entspricht 2010 = 90,0 % bzw. April 2023 = 158,9%).

Indexierung:

2010	=	90,0%	4.410,00 €
2023	=	158,9%	7.786,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	ca. 1998 / 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5000

7.786,00 € x 0,5000 rd. **3.893,00 €**

Bodenwert Flurstück Nr. 60/130 (vgl. 4.2.1) 14.186,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Garage + 3.893,00 €

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 3.893,00 € 3.893,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 18.079,00 €

4.5.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Sachwertfaktoren für Objekte dieser Art vor, daher wird keine Sachwertanpassung vorgenommen.

vorläufiger Sachwert 18.079,00 €

4.5.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger Sachwert 18.079,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.3.1 c) - 200,00 €

Sachwert (Flurstück Nr. 60/130) 17.879,00 €

5. Gesamtwürdigung

Sachwert (Flurstück Nr. 60/29)	248.628,00 €
Sachwert (Flurstück Nr. 60/130)	17.879,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB die Verkehrswerte.

„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.“

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der Grundstücke Tonna/ OT Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15, Flurstück Nr. 60/29 und 60/130, wurden nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehenden Werten ermittelt.

(Flurstück Nr. 60/29)	gerundet 249.000,00 €
(Flurstück Nr. 60/130)	gerundet 18.000,00 €

Schlussbemerkung

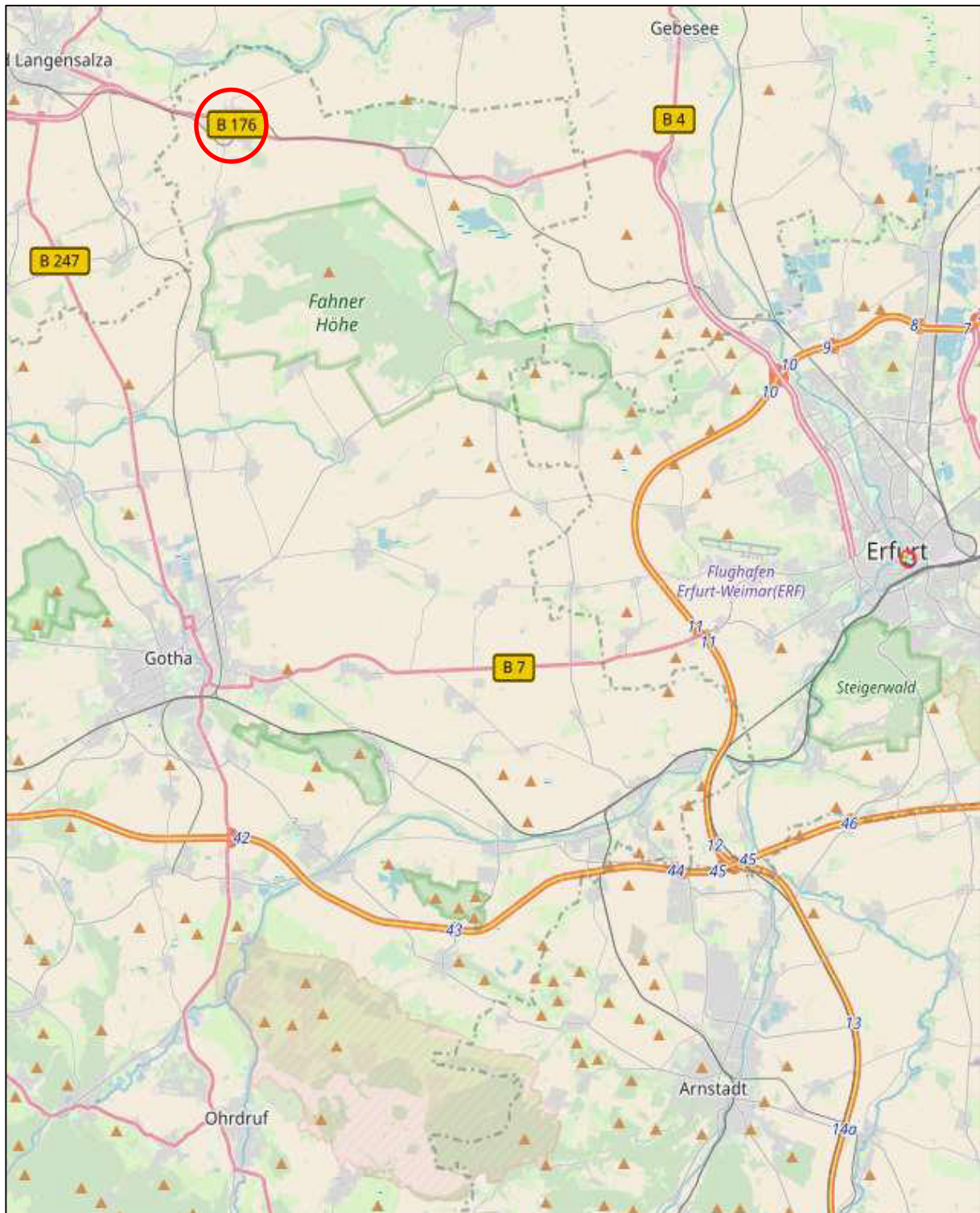
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort - Gräfentonna



Standort – Gräfentonna, Lilienweg Nr. 15

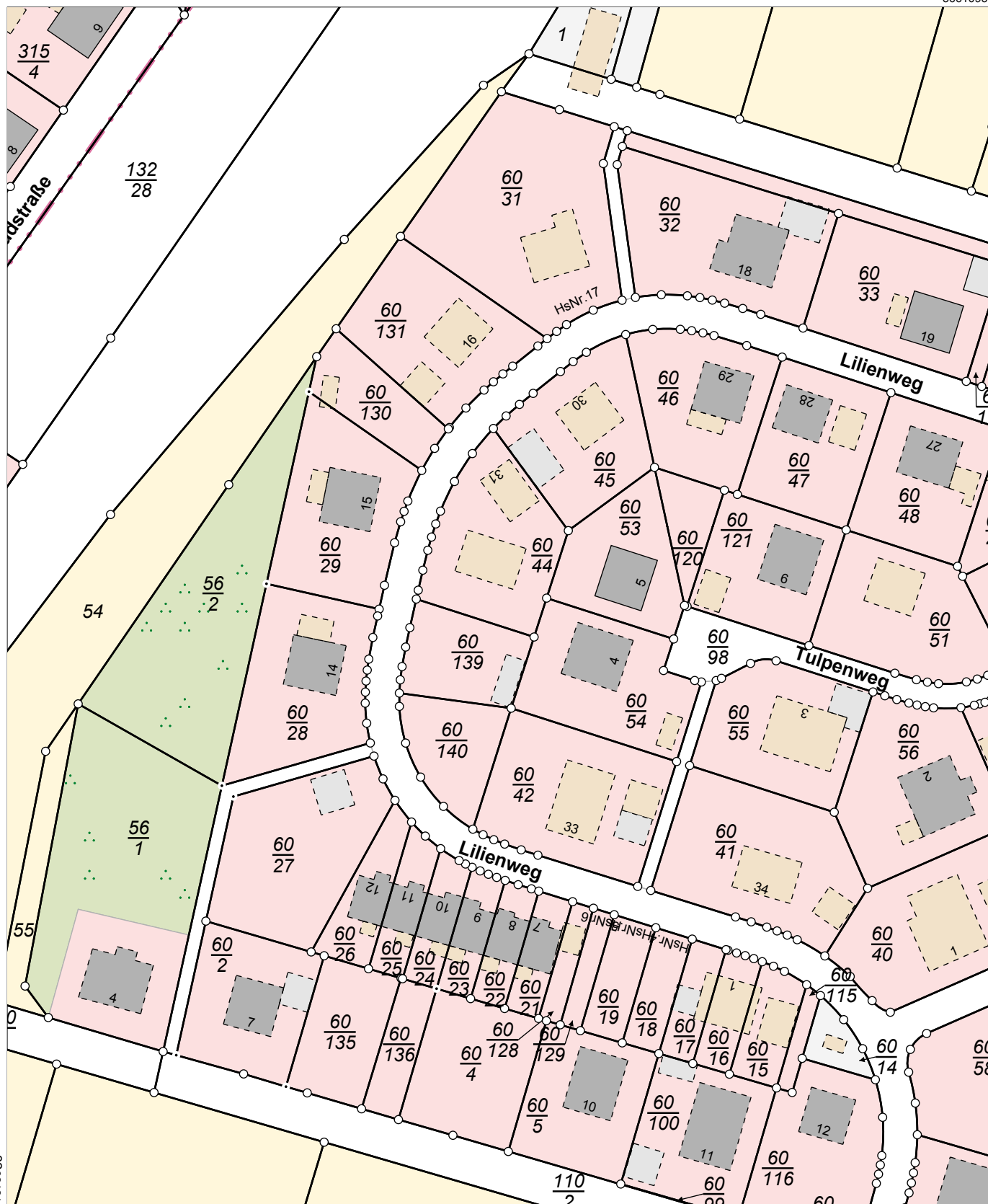




Flurstück: 60/29 Gemeinde: Tonna
Flur: 13 Kreis: Gotha
Gemarkung: Gräfontonna

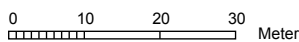
5661095

32621424



32621244

5660875



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

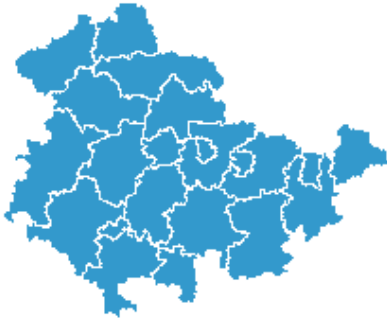


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Gotha und des Wartburgkreises

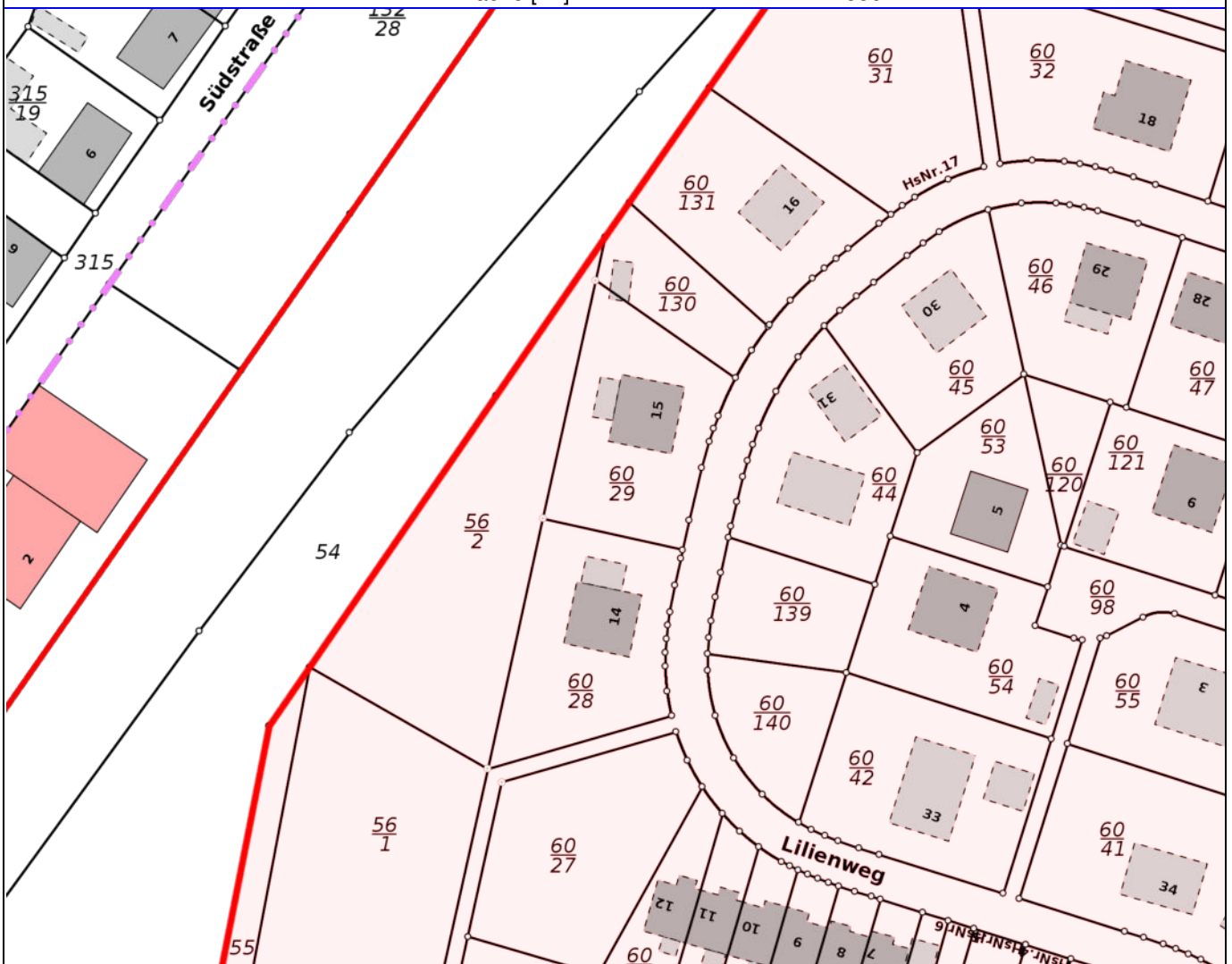
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Schloßberg 1, 99867 Gotha
Telefon: 0361 57 4016-330, E-Mail: gutachter.gotha@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Tonna
Gemarkung	Gräfontonna
Bodenrichtwertnummer	670007
Bodenrichtwert [Euro/m²]	62
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	1
Tiefe [m]	30
Fläche [m ²]	550



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
03.05.2023

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/29



Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/29



Nordansicht – Einfamilienwohnhaus



Außenansicht – Hauseingang

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/29



Außenansicht – Hauseingang Kellergeschoss



Außenansicht – Garagenanbau mit Terrasse

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/29



Außenansicht – Grundstückszufahrt



Außenansicht – Garten

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/130



Südostansicht – Grundstück



Südostansicht – Grundstück

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/130



Westansicht – Grundstück



Westansicht – Grundstück mit Fertigteilgarage

Gräfentonna
Lilienweg Nr. 15

Flurstück Nr. 60/130



Fertigteilegarage



Fertigteilegarage