

**HBS**

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: [www.hauskauf-beratung-siegen.de](http://www.hauskauf-beratung-siegen.de)

# Immobilienbewertung



Wohnung  
Gartenstraße in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 83.000 €

---

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| 1.) Einleitung                            | Seite 3 |
| 1.1) Auftrag                              |         |
| 1.2) Erläuterung zum Umfang               |         |
| 2.) Lage                                  | Seite 4 |
| 3.) Wertermittlungsobjekt                 | Seite 5 |
| 3.1) Gebäude und bauliche Anlagen         |         |
| 4.) Verfahrenswahl und Begründung         | Seite 6 |
| 5.) Bodenwert                             | Seite 7 |
| 5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung   |         |
| 5.2) Ermittlung des Bodenwerts            |         |
| 6.) Sachwertverfahren                     | Seite 8 |
| 6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad |         |
| 6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile |         |

## 1.1 Auftrag

|                                         |                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber der Wertermittlung:        | Dr. Christian Krug<br>Holzstra. 39<br>80469 München<br>Deutschland |
| Eigentümer des Wertermittlungsobjektes: | Nicht bekannt                                                      |

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Anlass der Verkehrswertermittlung:</b>        | Bewertung Verkauf |
| <b>Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:</b>  | 06.2022           |
| <b>Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:</b> | 27.04.2022        |

## Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertermittlungsstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.05.2022

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Verkehrsanbindung: | keine               |
| Einwohner:         | 2580                |
| Stadt / Ort:       | Königshain-Wiederau |
| Bundesland:        | Sachsen             |
| Landkreis:         | Mittelsachsen       |



Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

---

### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Gebäudetyp:     | Mehrfamilienhaus, freistehend                 |
| Baujahr:        | 1987                                          |
| Unterkellerung: | Unterkellert                                  |
| Vollgeschosse:  | 4                                             |
| Wohneinheiten:  | 20                                            |
| Grundriss:      | Dreispänner                                   |
| Dach:           | Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig |
| Garage(n):      | Nicht vorhanden                               |

#### Allgemeine Angaben

|                  |                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkon:          | Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.                                        |
| Weiterer Balkon: | Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet. |

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den Wohnungen durchgeführt:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuert mit Trockenbau, Sockelleisten montiert, Wände gestrichen, Trockenbalken für Spots gefertigt und montiert, Fliesenspiegel Küche erneuert, Fliesen im Badezimmer erneuert, Misch- und Duschbatterien gewechselt, Laminatböden verlegt, Silikonfugen gezogen, Einhebelwannenfüll und Brausebatterien Typ Vigor Derby Plus montiert, Waschmaschinenanschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montiert, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzt, Vorwandelement montiert, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen wurden unter BOG zusammengefasst und beruhen auf den durchschnittlichen Berechnungen des Verwalters die dem Unterzeichnenden zur Verfügung gestellt wurden.

## Gebäudetechnik

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Belüftung:  | Konventionell                 |
| Heizung:    | Zentralheizung Gas            |
| Warmwasser: | Bereitung über Zentralheizung |

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit neuwertigem und aktuellem Standart renoviert.

### Innenausstattung / Einrichtung:

Beschreibung einzelner Zimmer, Sanitäre Einrichtungen, Türen, Fenster, Ausstattungen, ...

Kunststoff Isolierfenster, neue Badezimmer, Küchenbefliesungen erneuert, sämtliche Böden erneuert (Laminat), Wände und Decken erneuert, geputzt oder gestrichen, Sanitäre Einrichtung erneuert.

### Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

### Barrierefreiheit:

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

### Energieeffizienz / Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Bodenrichtwert

|                                            |                                        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:    | 3386 m <sup>2</sup>                    |
| Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert: | 12 €/m <sup>2</sup>                    |
| Herkunft des Bodenrichtwertes:             | Gutachterausschuss Königshain-Wiederau |

### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (12,00 €/m<sup>2</sup>) = 40.632,00 €

**Bodenwert** 40.632,00 €

### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile. = 1.641,53 €

**Bodenwert durch Miteigentumsanteil** 1.641,53 €

## 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundfläche (BGF)

| Gebäude                           | Fläche                     |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Wohnung Bruttogrundfläche         | 65,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b> | <b>65,00 m<sup>2</sup></b> |

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> pro Standardstufe |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------|
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------|



|                                               |     | Stufe 3              | Stufe 4              | Stufe 5               |
|-----------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten | 4.2 | 765 €/m <sup>2</sup> | 915 €/m <sup>2</sup> | 1105 €/m <sup>2</sup> |

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

| Gewichtung nach Ausstattungsgrad                          | Kostenkennwert nach NHK 2010  |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Standardstufe 3                                           | 0% x 765 EUR/m <sup>2</sup>   | 0,00 EUR          |
| Standardstufe 4                                           | 100% x 915 EUR/m <sup>2</sup> | 915,00 EUR        |
| Standardstufe 5                                           | 0% x 1105 EUR/m <sup>2</sup>  | 0,00 EUR          |
| <b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b> |                               | <b>915,00 EUR</b> |

| Anpassungsgrund laut NHK2010                              | Anpassung                          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Anpassung Dreispänner                                     | x 0.97 = 887,55 EUR/m <sup>2</sup> |
| Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )              | x 0.98 = 869,80 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b> | <b>869,80 EUR</b>                  |

#### Anpassung des Kostenkennwertes

|                                                                       |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Objektspezifischer Anpassungsfaktor                                   | x 1,00                        |
| <b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b> | <b>869,80 €/m<sup>2</sup></b> |

#### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

|                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Baupreisindex Faktor                                              | 1,533                     |
| Kostenkennwert im Basisjahr 2010                                  | 869,80 €/m <sup>2</sup>   |
| Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x (1.533)              | 1.333,40 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>       | <b>86.671,00 €</b>        |
| Kostenkennwert(Stichtag) x BGF<br>=1.333,40 € x 65 m <sup>2</sup> |                           |

#### 6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

| Typ                                               |                             | Wertansatz        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Balkon mit Brüstungswand                          | Fläche: 2,50 m <sup>2</sup> | 4.000,00 €        |
| Balkon mit Brüstungswand                          | Fläche: 2,50 m <sup>2</sup> | 4.000,00 €        |
| Balkon mit Brüstungswand                          | Fläche: 0,00 m <sup>2</sup> | 1.000,00 €        |
|                                                   |                             | -----             |
| <b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b> |                             | <b>9.000,00 €</b> |

### 6.3 Alterswertminderung

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

| Kostengruppen                                               | Modernisierungsgrad |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung      | 0/4                 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                   | 1/2                 |
| Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)  | 2/2                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage                           | 1/2                 |
| Wärmedämmung der Außenwände                                 | 1/4                 |
| Modernisierung der Bäder / WC                               | 2/2                 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen) | 2/2                 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung            | 2/2                 |
| -----                                                       |                     |
| <b>Summe Modernisierungspunkte</b>                          | <b>11 Punkte</b>    |

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekts über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (43.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als  $[RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}]$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0.398 * 35 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0.881 * 35 \text{ Jahre} + 0.9717 * 80 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **53 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **52 Jahren** festgelegt.



|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Baujahr des Gebäudes:                      | 1987     |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:       | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer mathematisch:            | 45 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen: | 52 Jahre |

#### Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND-RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

$$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}]$$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

#### 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

##### Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude       | 86.671,00 €       |
| Herstellungskosten sonstiger Bauteile | + 9.000,00 €      |
|                                       | -----             |
|                                       | 95.671,00 €       |
| <br>Alterswertminderung 35%           | <br>= 33.484,85 € |

##### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

#### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen: | 95.671,00 €       |
| <br>Alterswertminderung 35%               | <br>- 33.484,85 € |
|                                           | -----             |
|                                           | 62.186,15 €       |

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Herstellungskosten der Außenanlagen 5% | + 3.109,31 €       |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>            | <b>65.295,46 €</b> |

#### 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen        | 65.295,46 €        |
| Bodenwert                                     | + 1.641,53 €       |
| Vorläufiger Sachwert                          | 66.936,99 €        |
| Marktanpassung durch Sachwertfaktor           | x 1.15             |
| <b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b> | <b>76.977,54 €</b> |

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

**76.977,54 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

#### Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Renovierungskosten je Whg. | 6 150,00 EUR        |
| <b>Summe</b>               | <b>6 150,00 EUR</b> |

## 8. Verkehrswert

#### Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

| Sachwertverfahren                               |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Vorläufiger Gebäudewert                         | 65 295,46 €        |
| Bodenwert                                       | + 1 641,53 €       |
|                                                 | -----              |
| Vorläufiger Sachwert                            | 66 936,99 €        |
| Marktanpassung                                  | + 10 040,55 €      |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | + 6 150,00 €       |
|                                                 | -----              |
| <b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>  | <b>83 127,54 €</b> |

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in Königshain-Wiederau, Gartenstraße wird deshalb auf:

**83.000 €**

(in Worten: Dreiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

-----  
(Ort, Datum)

-----  
(Thomas Romeikat)





Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 4

Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 5





Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 7





Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 9



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 10



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 11





Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 12



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 13





Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 14

