



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 21 K 8/25
40736 Langenfeld

Datum: 06.03.2026

Gutachten

über den
Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des
**Einfamilienhauses (Doppelhaus-
hälfte) mit übertiefer Garage**

Locher Weg 72
in 40764 Langenfeld
Flur 9
Flurstücksnummer 629, 630
Grundbuchblatt 1003

Zum
Wertermittlungstichtag

03.03.2026

wurde
der Verkehrswert

mit

570.000 €

**in Worten
fünfhundertsiebzigtausend
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 24
Gutachtenseiten und 16 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	5
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch.....	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1 Außenanlagen	6
3.2 Aufbauten	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	11
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	12
4. Wertbestimmende technische Daten.....	12
4.3 Wohnfläche	12
4.4 Brutto-Grundfläche	12
5. Zur Wertermittlung.....	12
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	13
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	13
7. Sachwertermittlung.....	13
7.2 Berechnung des Sachwertes	13
8. Ertragswertermittlung.....	14
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	14
9. Verkehrswert	14
9.1 Verkehrswertermittlung.....	14
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	15

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.)
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 25.11.2025.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 8/25 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte mit übertiefer Garage, bebaute Grundstück Locher Weg 72 in 40764 Langenfeld. Die hinteren Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	03.03.2026
Teilnehmer	An der Besichtigung nahm, neben meiner Person, der Miteigentümer teil.
Anmerkung zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden. Die Garage wurde mit einer Übertiefe ausgeführt.

Hinweis:

Der Spitzboden wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Er verfügt nicht über einen genehmigten 2. Rettungsweg. Weiterhin hat die Treppe kein Geländer und die Absturzsicherung zum Treppenraum ist nicht hoch genug.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen	- Grundbuchausdruck - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Auskunft aus dem Altlastenkataster - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Auskunft Wohnungsbindung - Nachweis über Erschließungsbeiträge - Grundstücksmarktbericht - Baupläne (Grundrisse, Schnitt) - Fotos
Zusätzliche Erhebungen	Einsicht in die Hausakte beim Bauamt. Telefonat mit dem Gutachterausschuss. Telefonat mit dem Stadtplanungsamt. Telefonat als Ergänzung zur Anliegerbescheinigung.
Vertragliche Bindungen	Eigengenutzt.
Wohnungsbindung	

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche. Langenfeld selbst ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 60.000 Einwohnern auf 41 km² Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen, grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt südlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Reusrath im Locher Weg, einer Straße, die parallel zur Opladener Straße, einer Ortsdurchgangsstraße, verläuft.
Infrastruktur	Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den Großstädten Düsseldorf und Köln. Darüber hinaus besteht eine gute Kfz-Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 59, die A 542 sowie die A 3.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinie (S6); Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum und im Stadtteil fußläufig zur Verfügung.

Naherholungsmöglichkeiten findet man in den Grünanlagen der Stadt sowie an der Wasserskianlage und in den land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Langenfeld.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.

Auf der Rückseite zwischen den beiden Flurstücken verläuft der Reusrather Bach.

Immissionen

Anlässlich der Besichtigung waren keine überdurchschnittlichen Belastungen wahrnehmbar.

Lagequalität

Gute Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie

Ebenes Gelände.

Grundstückszuschnitt

Form: Regelmäßiger Zuschnitt; im Bereich des Baches verläuft die Grenze schräg.
Breite: ca. 11 m
Tiefe: ca. 87 m (Bachlauf wurde übermessen)
Im Mittel ca. 59 m zur ersten Grenze am Bach.

Orientierung/Belichtung

Vorderseite: Südwesten (zur Straße)
Rückseite: Nordosten
Eingang: Südosten
Terrasse: Nordosten

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Hinweis

Die Straße wurde noch nicht erstmalig endgültig hergestellt (siehe Anlage Seite 4).

Straßenart

Anliegerstraße.

Straßenausbau In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn ohne angelegte Gehwege. Es bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Erschließung

Bodenverhältnisse Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

F-Plan Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück bis zu einer Tiefe von ca. 40 m als Wohnbaufläche ausgewiesen. Anschließend wurde eine Waldfläche ausgewiesen.

B-Plan Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Baugenehmigung Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten Der Vorgarten zur Straße begrünt durch eine grüne Hecke. Der Hauszugang und die Garagenzufahrt befestigt in Betonpflaster.

Die Begrünung des Vorgartens durch eine Rasenfläche; in den Randbereichen innergrüne Pflanzen und Ziersträucher.

Der Garten mit mittiger Rasenfläche, in den Randbereichen Ziersträucher und immergrüne Pflanzen sowie Baumbestand; mittig halbhoch eingelassen ein Schwimmbecken.

Die Terrasse hat einen Fliesenboden und eine Teilüberdachung in einer gestrichenen Stahlkonstruktion mit einer Glaseindeckung.

Die Kellerausgangstreppe wurde durch Roste abgedeckt, die Treppe selbst ist nach Auskunft vor Ort gefliest.

Die Einfriedung des Gartens über lackierte Stabmattenzäune mit ebensolchen Pfosten; zum Waldgrundstück gelangt man über eine Stabmattentür.

Das Waldgrundstück hinter dem Bach wird über einen Metallsteg erschlossen.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, elektrischen Strom, Telemedien (auf dem Dach montiert eine SAT-Anlage).

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie mit einer übertiefen Garage.

Grenzverhältnisse

Wohnhaus und Garage mit einseitiger Grenzbebauung.

Baujahr

Genehmigung vom 01.02.1972.
Rohbauabnahme vom 12.05.1972.
Gebrauchsabnahme vom 18.12.1972.

Dachumbau (Errichtung einer Gaube) genehmigt am 16.02.1981.

Bewertungsbaujahr

Das Wohnhaus wurde 1972 errichtet und ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 54 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen vor.

Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012 und der ImmoWertV herangezogen.

Das Haus wurde mit den Jahren in Teilbereichen modernisiert. In 2009 wurden die isolierverglaste Kunststoffenster eingebaut, und in 2013 wurde das Bad erneuert, außerdem wurde der Spitzboden ausgebaut und eine Wärmedämmung im Spitzboden ausgeführt.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 54 Jahren bei 6 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 30 und 41 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 35 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 45 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1981.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt oder mir beschrieben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Konstruktion	Massive Bauweise mit Mauerwerkswänden, die Geschossdecken in Stahlbeton zum Spitzboden in Holz.
Dach	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, die Entwässerung über Zinkrinnen und Fallrohre; Dachflächenfenster und zur Straßenseite eine in Kunstschiefer verkleidete Dachgaube und zur Gartenseite eine in dunkel lasiertem Holz verkleidete Dachgaube.
Fassade	In Klinkerfliesen.
Fenster	Braune isolierverglaste Kunststoffenster, zur Terrasse ein Fenster-Tür-Element mit seitlichen feststehenden Elementen. Im Erdgeschoss elektrisch betriebene Kunststoffrollläden. Die Fenster in der Gaube zur Straße haben ebenfalls Rollläden. Zum Treppenhaus Glasbausteine.
Eingangsbereich	Der Hauszugang erfolgt über die in Betonplatten befestigte Zufahrt. Der Eingangsbereich ist zurückgesetzt und somit überdacht. Der Boden in Fliesen, die Eingangstür in dunkel lasiertem Holz mit einer Sprossenverglasung in gewölbter Isolierverglasung und mit Edelstahlstoßgriff.

	Anmontiert Lampe, Briefkasten und Klingeleinrichtung.
Innentüren	Glatte Naturholztürblätter in gestrichener Holzzarge, zum Badezimmer abweichend ein glattes weißes Türblatt in ebensolcher Zarge.
Treppe/Treppenhaus	Gestrichene Holzwangentreppe mit offenen Holzstufen und Holzgeländer mit Stahlpfosten. Zum Spitzboden eine Stahltreppe mit offenen Stahlstufen und aufgearbeitetem Laminat. Es wurde kein Geländer ausgeführt. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteine.
Fußböden	Je nach Nutzung in Fliesen, Laminat und Stabparkett (Wohnen, Essen) in der Küche ein Fliesbetonboden.
Wände/Decken	Die Wände in weiß gestrichenem Malerflies, die Decken gespachtelt und weiß gestrichen. Im Erdgeschoss Eckleisten zur Decke. Abweichend auch Farbanstriche und eine strukturierte, einfarbig gestrichene Wand im Wohnzimmer.
Sanitärinstallation	<u>Toilette Erdgeschoss:</u> Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Kaltwasseranschluss. Die Wände halbhoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Fenster mit Ornamentverglasung. <u>Badezimmer Dachgeschoss:</u> Ausgeführt mit Wanne, Dusche, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände teilverflies, im Bereich der Dusche raumhoch und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung. In der Decke Einbauleuchten. Das Badezimmer hat eine Fußbodenheizung.

Terrasse	Abgehend vom Wohnzimmer und Essbereich erschlossen über ein Fenster-Tür-Element mit feststehenden Seitenteilen, der Boden in Fliesen, die Teilüberdachung in gestrichener Stahlkonstruktion, die Eindeckung in Glasplatten.
Spitzboden	Wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wurde ein Raum offen zum Treppenraum ausgeführt sowie ein weiterer Raum genutzt als Schrankzimmer der Zugang erfolgt über eine Schiebetür. Zugang über die bereits beschriebene Stahltreppe. Der Boden in Laminat, die Schrägen gespachtelt und weiß gestrichen; die Belichtung über Dachflächenfenster mit Isolierverglasung – eins ausgeführt in Holz, die anderen in Kunststoff. Der nicht genehmigte Ausbau wird in der folgenden Bewertung mit einer Zulage von 10.000 € berücksichtigt.
Elektroinstallation	Unterputzanlage.
Heizung	Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung; in den Zimmern Stahlheizkörper mit Thermostatventilen. Das Badezimmer im Dachgeschoss ausgeführt mit einer Fußbodenheizung. Im Heizungskeller eine überalterte Ölzentralheizung; abgemauert eine Kunststoffbatterietankanlage bestehend aus 3 Tanks.
Warmwasser	Dezentral über Elektrogeräte.
Keller	Der Keller wird über die oben beschriebene Treppe erschlossen. Die Kellerfenster in gestrichenem Stahl mit Einfachverglasung und Vergitterung. Der Boden in Fliesen, die Wände und die Betondecke sind geweißt. Der Hobbyraum ist beheizt über einen Stahlheizkörper mit Thermostatventil. Zum Heizungskeller eine Stahltür. Die Waschküche mit Fliesenboden und Bodenablauf, Maschinenstandplätzen, Waschbecken.

	Kellerausgangstür in Holz. Der Keller ist, soweit ersichtlich, trocken.
Garage	Die Garage wurde im rechten Bauwich errichtet. Die in massiver Bauweise errichtete Garage mit Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor; auf der Gartenseite ein Stahlschwingtor, das Flachdach in Bitumenabdichtung mit Blechkante, der Boden in Betonestrich, die Decke in Beton; Wand- und Deckenflächen sind geweißt. In der Garage Strom- und Wasseranschluss, eingebaut ein Waschbecken. Im Bereich des innenliegenden Fallrohres ein Feuchteschaden.
Besonders bewertete Bauteile	Kelleraußentreppe, Terrasse inklusive Überdachung, Gauen.

3.4 Zustand

Hinweis	Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.
Pflegezustand	Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten Zustand.
Schäden und Mängel	Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen, habe ich in einem geringen Umfang auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung festgestellt. Die vorgefundenen Renovierungsarbeiten wie Anstriche, abgenutzter Parkettboden (muss überholt werden), Feuchteschaden (Garage) sind durch die übliche Instandhaltung nicht gedeckt. Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der völlig überalterten Heizung, auf rund 10.000 €.
Grundrissliche Lösung	Wird heutigen Anforderungen an ein Einfamilienhaus gerecht. Es wurden abweichend von den mir vorliegenden Plänen grundrissliche Veränderungen durchgeführt.

Die Wand zwischen Küche und Essen wurde entfernt.

Die beiden Kinderzimmer wurden miteinander verbunden.

Der Spitzboden wurde ausgebaut und eine neue Treppe in den Spitzboden errichtet.

Das Bad im Dachgeschoss wurde vergrößert und die kleinere Teilfläche der später errichteten Gaube sowie der Flur zur Gaube wurden in die Fläche mit einbezogen.

Das Elternzimmer wurde ebenfalls mit der größeren Teilfläche der später errichteten Gaube verbunden.

Der Partyraum wurde geteilt und ein Heizungskeller mit Öltanklagerfläche eingebaut.

Belichtung

Befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ca. 148 m² großes Einfamilienhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte mit übertiefer Garage, das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender mittlerer Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem zur Straße regelmäßig kompakt geschnittenen übertiefen Grundstück mit anteiliger Waldfläche in guter Wohnlage von Langenfeld-Reusrath bei guter Kfz-, mittlerer Nahverkehrs- und guter Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

insgesamt	rund	<u>148 m²</u>
-----------	------	---------------------------------

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rund	<u>272 m²</u>
-----------	------	---------------------------------

5. Zur Wertermittlung

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

Bauland 35 m

385 m² x 620 €/m² x 1,0 = rund 238.700 €

Hinterland ab 35 m und anteilige Waldfläche

273 m² x 620 €/m² x 1/5 = rund 33.900 €

Waldfläche Flurstück 629

266 m² x 5 €/m² x 1 = rund + 1.300 €

Bodenwert insgesamt **273.900 €**

Das entspricht bei 148 m² Wohnfläche einem Bodenwertanteil bezogen auf das Bauland von rund 1.613 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert 185.000 €

Zeitwert der Außenanlagen 15.000 €

Bodenwert nur Baulandanteil + 238.700 €

Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit 438.700 €

Marktanpassung:

Sachwert am Wertermittlungsstichtag 548.400 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rückstellung Erschließungskosten siehe Ziffer 2.3 – 15.000 €

Zulage Spitzbodenausbau (nicht genehmigt) siehe Ziffer 3.3 + 10.000 €

Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 – 10.000 €

Hinterland siehe Ziffer 6.3 + 33.900 €

Waldfläche siehe Ziffer 6.3 + 1.300 €

Sachwert am Wertermittlungsstichtag 568.600 €

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	20.200 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	– <u>3.090 €</u>
Reinertrag somit jährlich	17.110 €
Gebäudeertragswert	308.500 €
Bodenwert	+ <u>238.700 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	547.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Rückstellung Erschließungskosten siehe Ziffer 2.3	– 15.000 €
Zulage Spitzbodenausbau (nicht genehmigt) siehe Ziffer 3.3	+ 10.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	– 10.000 €
Hinterland siehe Ziffer 6.3	+ 33.900 €
Waldfläche siehe Ziffer 6.3	+ <u>1.300 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>567.400 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 568.600 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

570.000 €

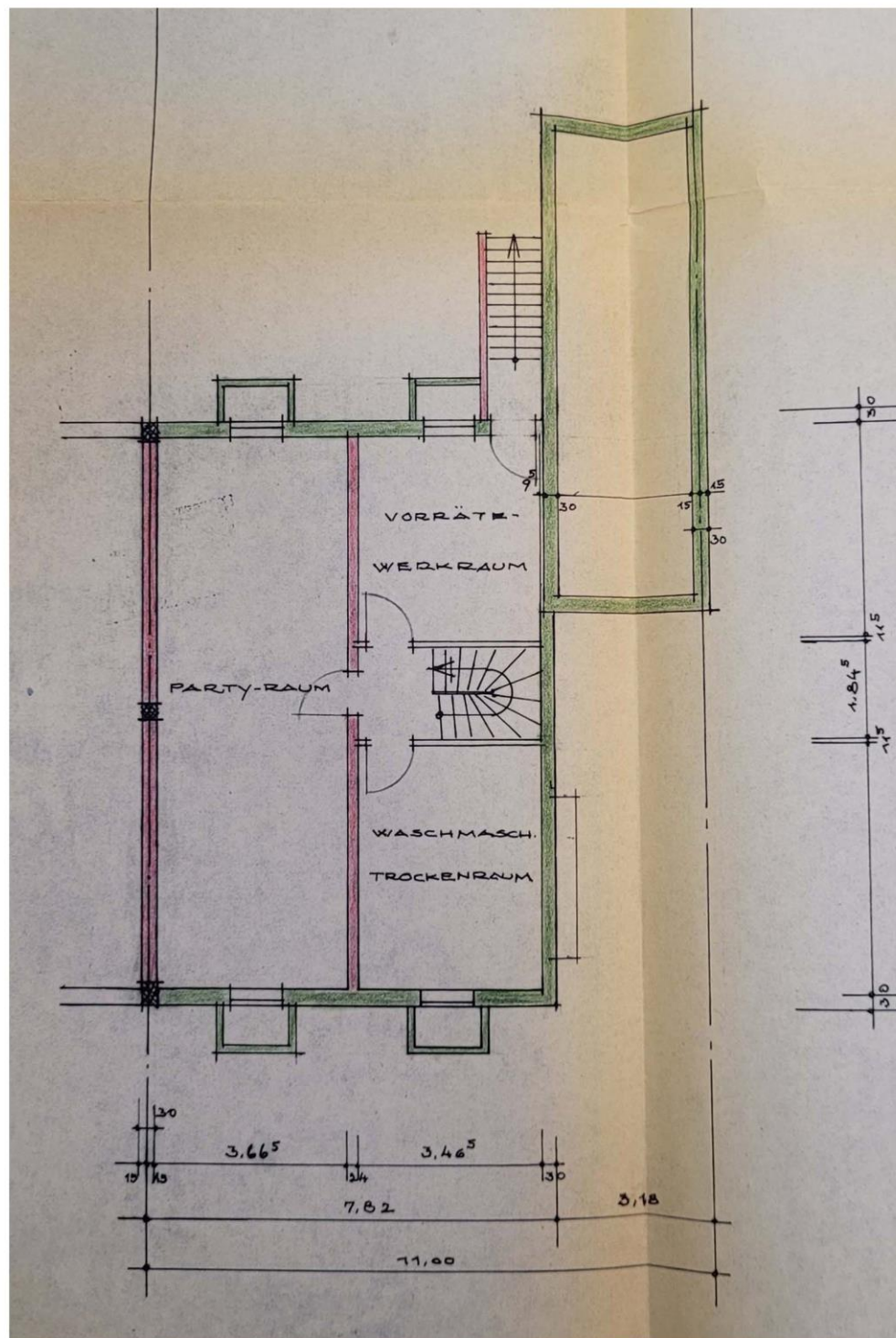
(fünfhundertsiebzigttausend Euro)

Das entspricht bei 148 m² Wohnfläche, inklusive Garage, einem durchschnittlichen Wert von rund 3.851 €/m² – ein Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie des Alters des Gebäudes und des Zustandes als marktgerecht erachte.

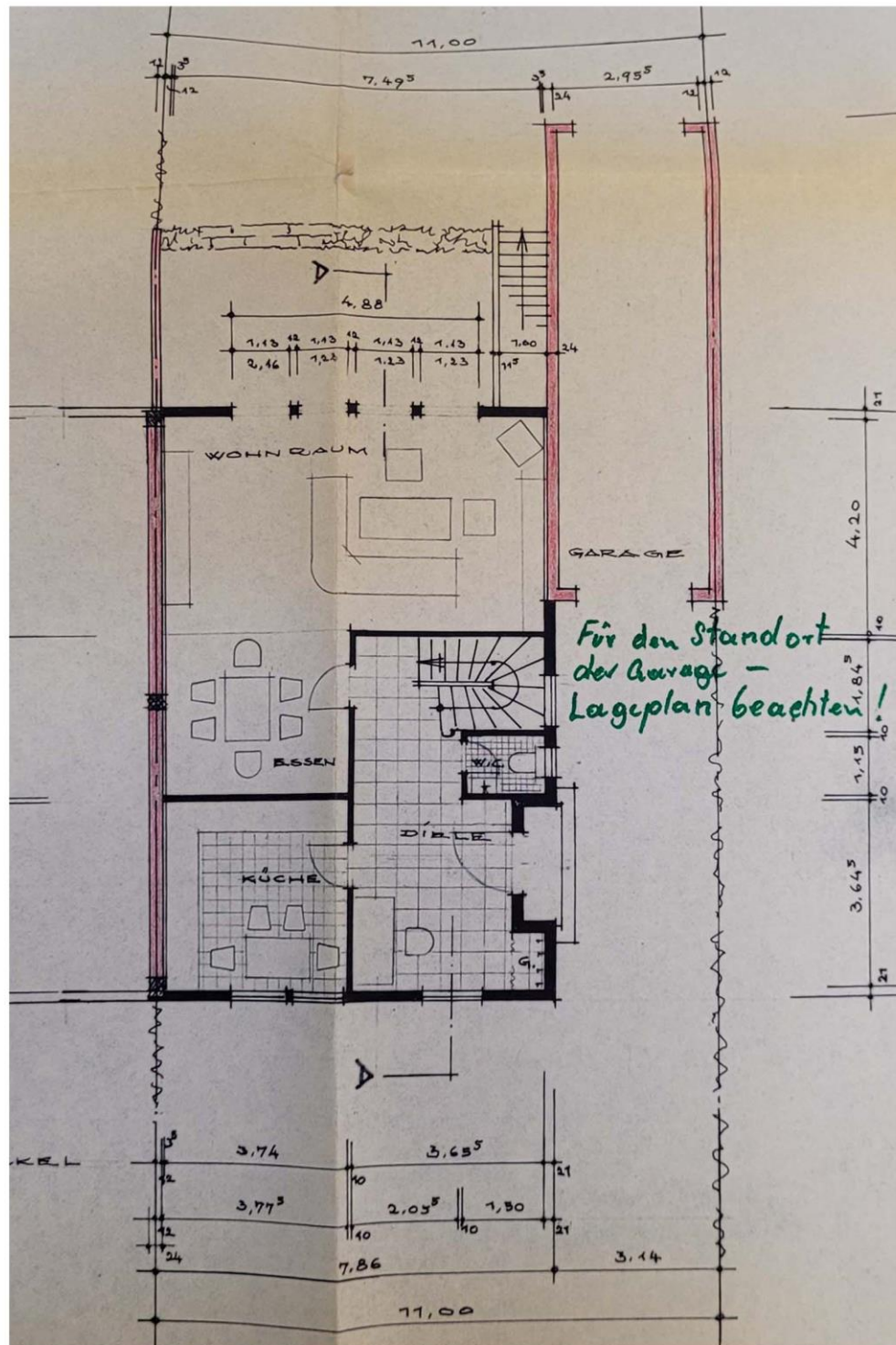
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

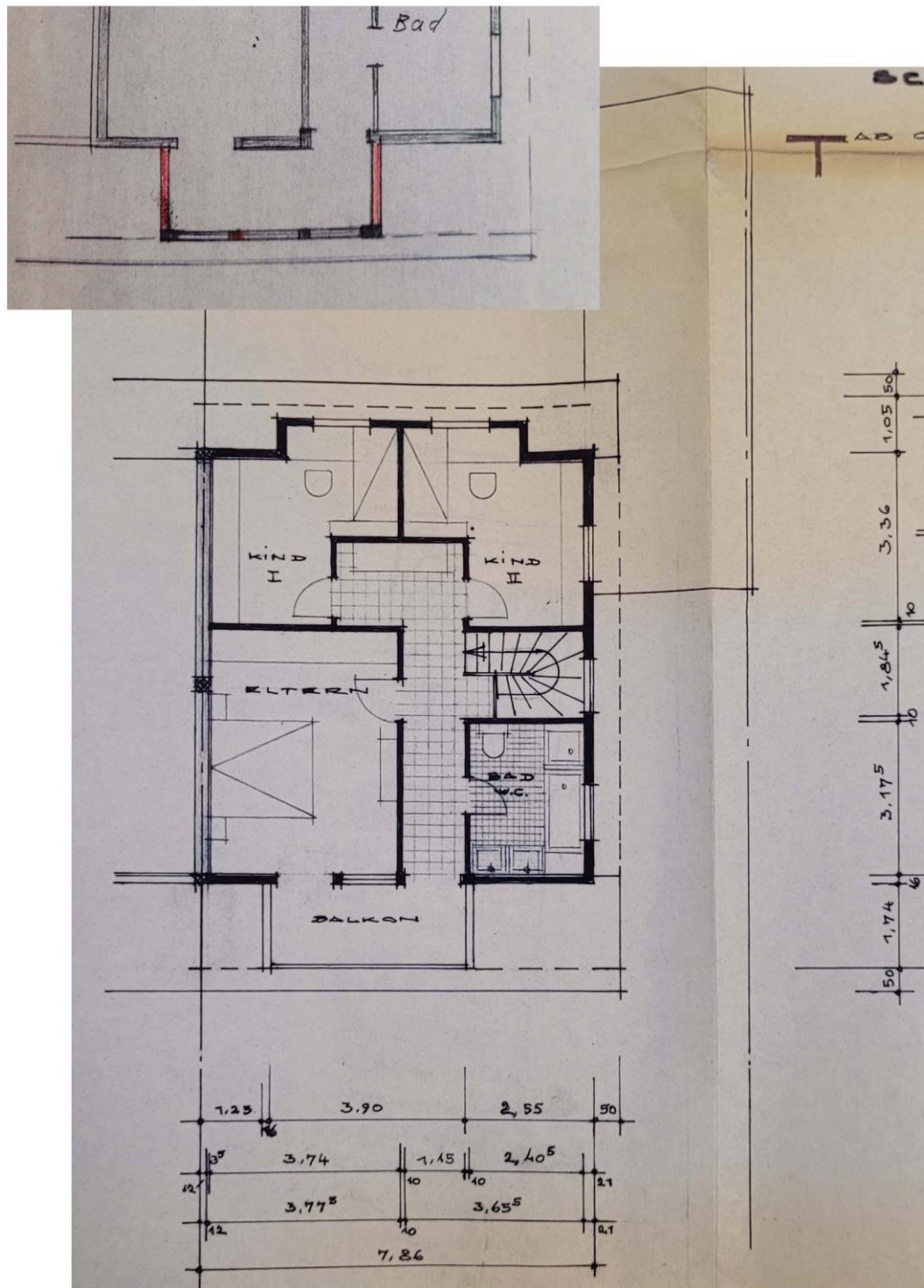
Langenfeld, den 06.03.2026



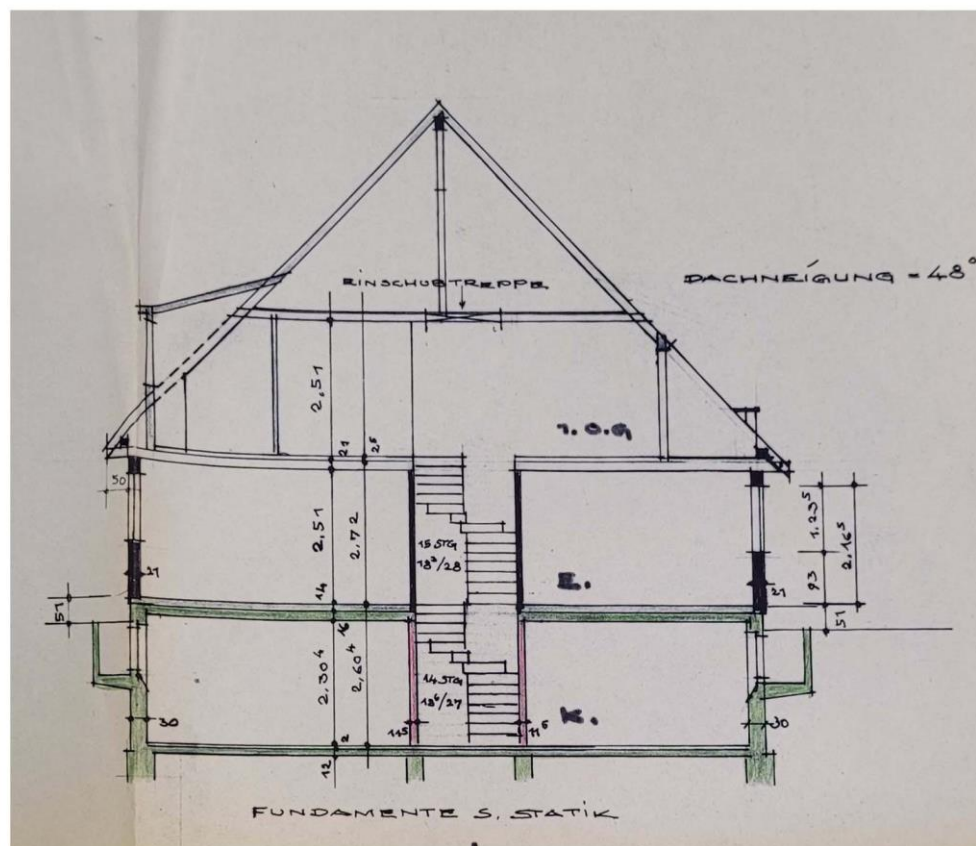
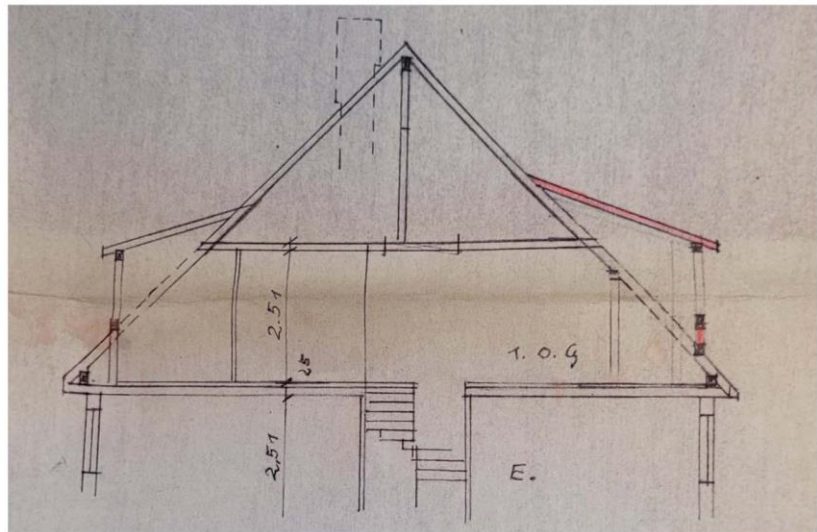
GRUNDRISS KELLERGECHOSS (ohne Maßstab)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS (ohne Maßstab)



GRUNDRISS / TEILGRUNDRISS DACHGESCHOSS (ohne Maßstab)



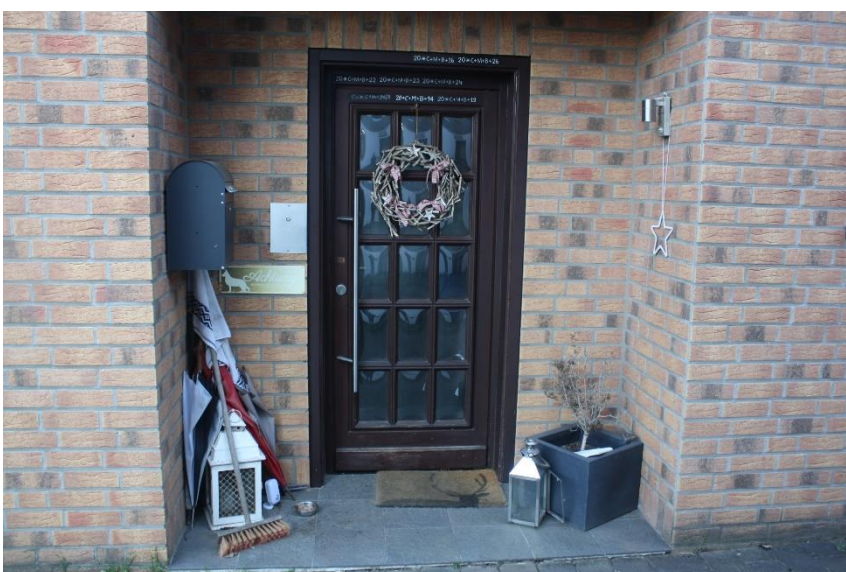
SCHNITT / TEILSCHNITT (ohne Maßstab)



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingang



Garten



Übergang
Reusrather Bach



Garten (Wald)