

GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20

92224 Amberg

E-Mail: gerhard@schustek-am.de

Telefon (09621) 87 333 od. 789072

Fax (09621) 789073

Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

Kurzgutachten



**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
2 K 34/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Ge-
schäftsgebäude und einer Doppelgarage**

Objektadresse:

**Pfarrstraße 4
91275 Auerbach**

Wertermittlungstichtag:

29.11.2024

Verkehrswert:

223.000,--

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Amberg. Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen. Die Veröffentlichung der Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

1 **Angaben zum Bewertungsobjekt**

1.1 **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Pfarrstraße 4 91275 Auerbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Auerbach, Band 74, Blatt 2762, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Auerbach, Flurstück 242 Grundstücksfläche 399 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herrschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	29.11.2024
Sonstiges:	--

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Auerbach (ca. 9.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Im Ortskern von Auerbach gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 50 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet; sehr gute Geschäftslage für Auerbach (1b)
Straßenart:	Pfarrstraße: innerstädtische Erschließungsstraße (Zone 20); Straße mit mäßigem Verkehr Zwingergasse: innerstädtische Erschließungsstraße untergeordneter Bedeutung; Straße fast ausschließlich mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Pfarrstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Natursteinplatten; Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden Zwingergasse: provisorisch ausgebaute Straße, Fahrbahn aus (schadhaften) Asphaltbetonbelag; Gehwege nicht vorhanden Öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe
Topografie	leichte Hangneigung von der Pfarrstraße zur Zwingergasse (Nordost nach Südwest)

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Denkmalschutz als Einzeldenkmal besteht entsprechend Denkmalschutzliste nicht. Für den straßenseitig gelegenen Teil des Baukörpers besteht jedoch Ensembleschutz.
Bauplanungsrecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Gemeinde Poppenricht beitragsfrei.

Hinweis:

Nach Auskunft der Stadt Auerbach werden voraussichtlich 2026 Verbesserungsbeiträge für die Kläranlage erhoben.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und mit einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Der Gewerbebereich, die Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss sowie die Doppelgarage werden vom Eigentümer selbst genutzt.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohn- und Geschäftsgebäude

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftsgebäude, gewerblicher Anteil rd. 27 %; dreigeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebaut Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut; zweiseitig angebaut
Baujahr:	Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Altsubstanz (Bereich Pfarrstraße) vermutlich vor 1800 errichtet. Erster Erweiterungsbau Richtung Zwingergasse Mitte 20. Jahrhundert. Zweiter Erweiterungsbau Richtung Zwingergasse ca., 1985. Alle Gebäudeteile werden für die vorliegende Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.
Modernisierung:	Entsprechend Angaben des Eigentümers wurden in den letzten 20 Jahren folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: - ca. 2007 Erneuerung Fenster Bereich Pfarrstraße; - ca. 2014 Erneuerung der Heizung; - ca. 2015 Renovierung der Wohnungen (Bäder neu, Türen neu, Fenster teilweise neu; Fußbodenbeläge erneuert; Steckdosen und Schalter neu; in kleineren Teilbereichen Änderung der Grundrisse). In sachverständiger Einschätzung wird unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren als sachgerecht geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Laden ist barrierefrei, der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; gartenseitige Fassade des Hauptgebäudes mit Eternitplatten; Sockel straßenseitig mit Fliesen

3.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Im vorderen Gebäudeteil (Altbau) privater Kellerraum mit Heizung.

Ansonsten gewerblich genutzte Lagerräume.
Gewerblich genutzte Lagerfläche rd. 71 m²

Erdgeschoss:

Im vorderen Gebäudebereich kleines Ladengeschäft (Verkauf von Backwaren), des Weiteren ein Vorbereitungsraum und ein Produktionsraum (Bäckerei).

Nutzfläche Laden rd. 36 m²;

Nutzfläche Vorbereitung und Produktion rd. 80 m²

1. Obergeschoss:

Teil einer Wohnung, bestehend aus Flur, Gang, Wohnzimmer, Küche Bad und Terrasse. Im Durchgangszimmer befindet sich eine Treppe zum 2. Obergeschoss

Wohnfläche rd. 80 m²

2. Obergeschoss:

Teil einer Wohnung, bestehend aus Flur, Gang, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer und Bad. Im Büro befindet sich die Treppe zum 1. Obergeschoss.

Wohnfläche rd. 80 m²

1. und 2. Obergeschoss stellen eine abgeschlossene Wohneinheit dar, die intern mit einer Treppe verbunden ist.

Dachgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Diele, Wohnzimmer/Küche, Schlafzimmer, Ankleideraum und Bad.

Wohnfläche rd. 83 m²

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament aus Bruchsteinen o.ä. (alter Bauteil), oder Beton (neuere Bauteile)

Keller:

Außenwände:

Alter Bauteil vermutlich Bruchsteine und Mischmauerwerk (Dicke bis ca. 70 cm),

Anbaubereich vermutlich Stahlbeton

Innenwände:

Mischmauerwerk oder Ziegelsteine

Bodenbeläge:

Betonboden (alter Bauteil), ansonsten keramische Fliesen

Wandbekleidungen:

Putz mit Anstrich, im Waschkeller Fliesen raumhoch

Deckenbekleidungen:

Putz mit Anstrich (alter Bauteil), ansonsten Paneeldecken

Fenster:

Alu-Fenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine

	<u>Türen:</u> Holztüren, Alutüren oder fh-Türen
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; vermutlich Bruchstein- und Mischmauerwerk (Altbau) oder Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Gewölbedecke über Keller Altbauteil; vermutlich Beton über Keller Anbauteile, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Handlauf und Geländer aus Holz; ein Treppenlauf mit Handlauf aus Metall Treppe innerhalb der Wohnung im 1. und 2. OG: eingestemmt Holztreppe mit Stufen aus Holz, besseres Geländer aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Zugang zu den Wohnungen in der Passage neben dem Laden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach (Altbauteil) Flachdach (Anbauteil) <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; <u>Dachraum:</u> zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Bodenbelag Holzdielen; Dachflächen ungedämmt

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss Für die Wohnung im Dachgeschoss ist kein eigener Stromzähler vorhanden.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas, Baujahr 2014; Brenner 34 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2014, Brennwertkessel; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind nur teilweise ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Laden und Produktionsräume im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Bäckerei**
- Wohnung 1 im 1. OG und 2. OG zur Beschreibungseinheit **Wohnung 1**
- Wohnung 2 im DG zur Beschreibungseinheit **Wohnung 2**

3.1.4.2 Bäckerei

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, teilweise auch Fliesen raumhoch oder Fliesensockel
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke im Laden, ansonsten Paneeldecken
Fenster:	Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung (2-fach); Schaufenster mit Isolierverglasung einschl. Türe im Laden; einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke außen aus Metall

Türen:	<u>Innentüren:</u> einfache Türen, aus Holz mit Kunststoffurnier oder Aluminium; einfache Schlösser und Beschläge; Holz- oder Stahlzargen
sanitäre Installation:	im Erdgeschoss keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	Ladeneinrichtung, sowie Maschinen und Geräte zur Herstellung von Backwaren sind im Erdgeschoss vorhanden, werden jedoch in der vorliegenden Wertermittlung nicht geschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden und Wände im Produktionsbereich zum Teil stärker abgenutzt;
Grundrissgestaltung:	Für den Betrieb einer kleine Bäckerei mit Ladenverkauf offensichtlich zweckmäßig.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz (im Flachdachbereich) "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.1.4.3 Wohnung 1

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat in allen Räumen, keramische Fliesen in den Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich in allen Räumen, Fliesen raumhoch bzw. ca. 1,20 m hoch, darüber Anstrich, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich in allen Räumen außer Kinderzimmer 2. OG, dort Kassettendecke und Büro 2. OG, dort Paneeldecke

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Resopal; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür, kunststoffbeschichtet, ohne Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> einfache glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffsurnier; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad 1. OG:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad 2. OG:</u> 1 Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	Sehr individuell. Nutzung über zwei Stockwerke; Bäder nur durch Küche (1. OG) bzw. Schlafzimmer (2. OG) erreichbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.4.4 Wohnung 2

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat in allen Räumen, keramische Fliesen im Bad
Wandbekleidungen:	wie Wohnung 1. und 2. OG
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	wie Wohnung im 1. und 2. OG
Türen:	wie Wohnung im 1. und 2. OG
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC,

	1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da entspr. Auskunft beim Ortstermin im Eigentum der Mieterin
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell, Bad nur über Wohnzimmer / Küche erreichbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigen Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	überwiegend ausreichend, teilweise schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der südlichen Außenfassade; - Putzschäden mit Schimmelbildung im Keller Altbau; - Putz- und Feuchtigkeitsschäden in der Gewölbedecke Keller Altbau; - schadhaftes Abflussrohr im Waschraum Kellergeschoss; - Geschosstreppen ohne Belag
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, im Bereich der Wohnungen und des Ladens gut. Es besteht leichter Unterhaltungsstau im Bereich der Produktionsräume, ein erhöhter Unterhaltungsstau an der Südfassade und Renovierungsbedarf im Bereich Keller Altbau.

3.2 Nebengebäude

Doppelgarage

Massivbau, innen und außen verputzt und gestrichen;
 Pultdach (Holzkonstruktion) mit Welleterniteindeckung (vermutlich asbesthaltig);
 ein Lamellentor mit Elektroantrieb (straßenseitig);
 ein Kipptor Metall (gartenseitig);
 eine Eingangstür Metall;
 kleiner abgetrennter Lagerbereich im Innern

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Weg von der Garage zum Gebäude im Gartenbereich mit Betonplatten

Einfriedungen: Holzzaun an Metallpfosten auf Mauersockel entlang der westlichen Gartenseite

Sonstige Außenanlagen: Eine Terrassierung mit Sandsteinmauer, eine Terrassierung mittel Beton-L-Steinen, eine kleine Treppenanlage mit Granitstufen, eine kleine Treppenanlage mit Betonstufen

Gartengestaltung und Anpflanzungen: Einfacher Rasengarten ohne Gestaltung und Anpflanzungen

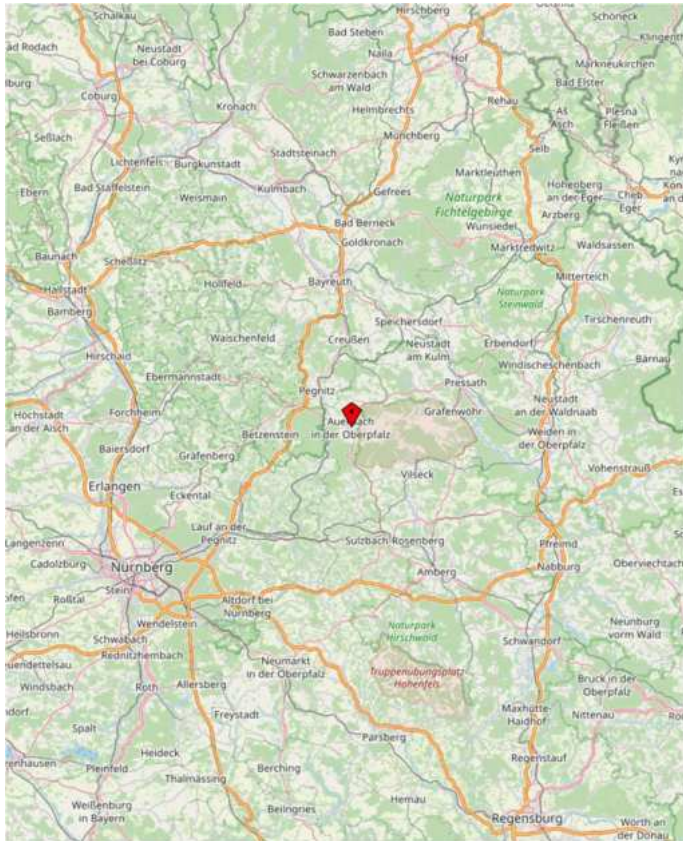
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgelisteten Mängel / Schäden müssten beseitigt werden, um das Gebäude in einen normalen Bauzustand zu bringen. In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potenziellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Sie ist nicht mit Reparatur- oder Modernisierungskosten gleichzusetzen, sondern stellt eine Minderung des Marktwertes dar

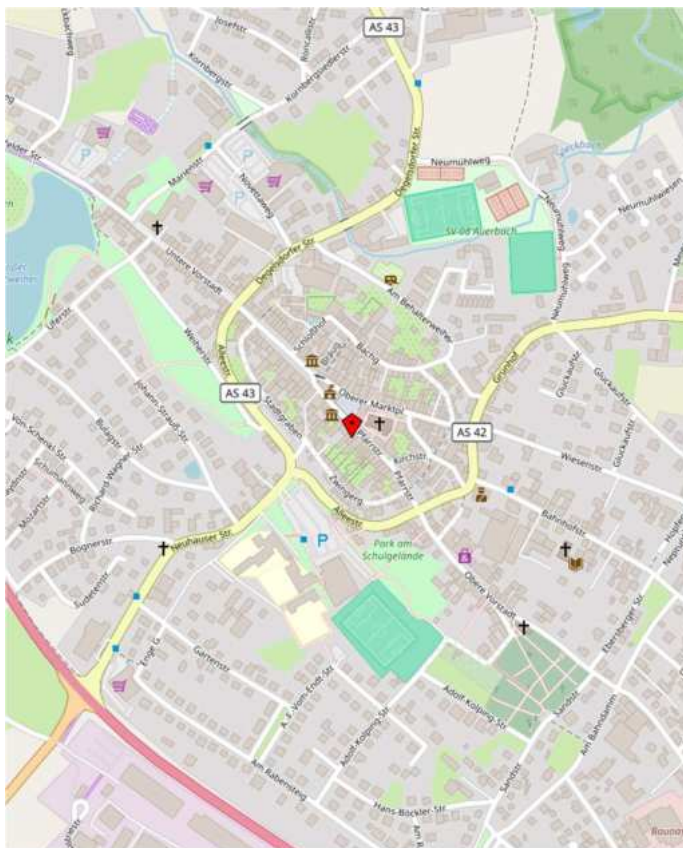
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-34.659,29 €
prozentuale Schätzung: 10,00 % von 346.592,89 €	
Summe	-34.659,29 €

Anlagen



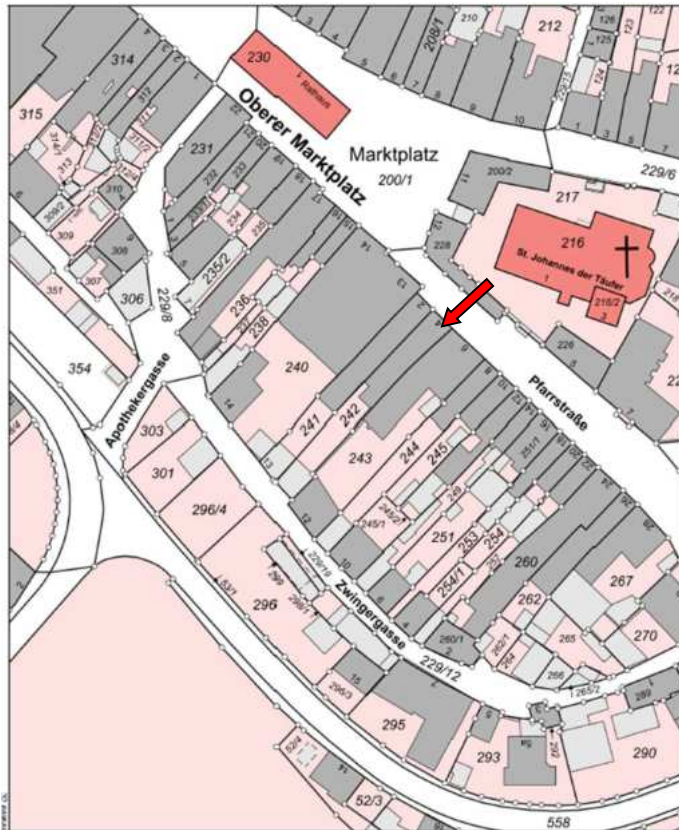
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



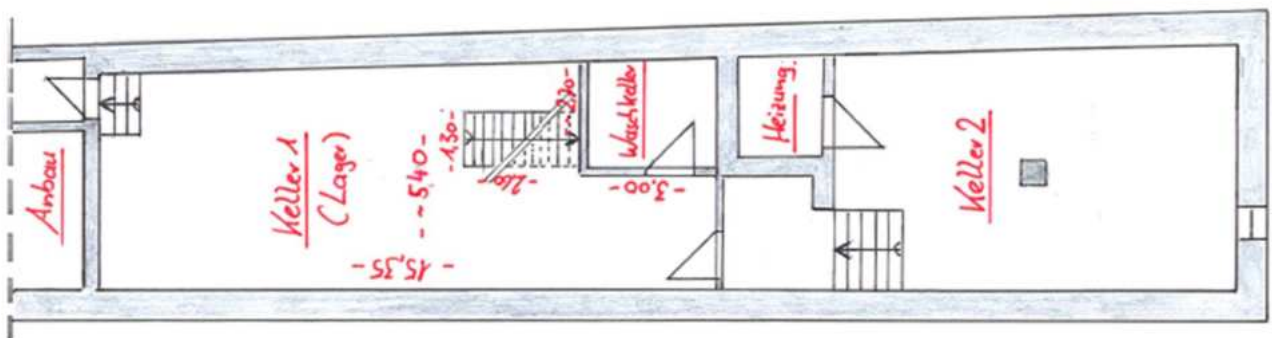
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

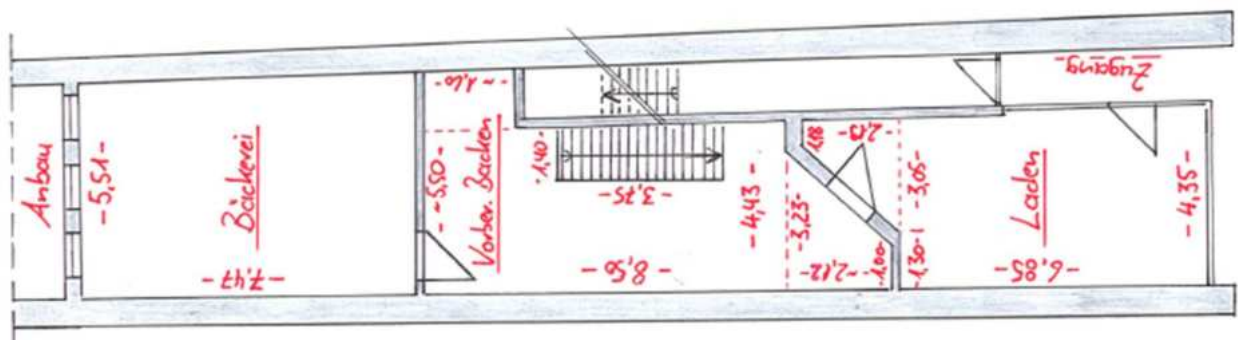


Lageplan (ohne Maßstab)

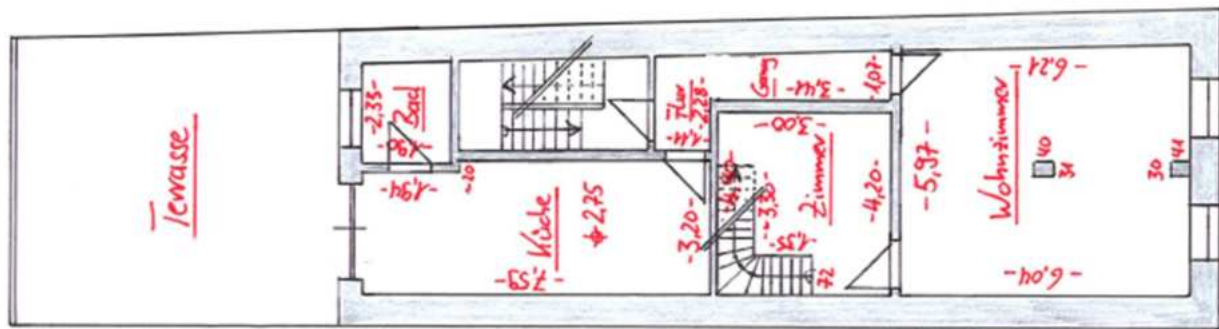
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



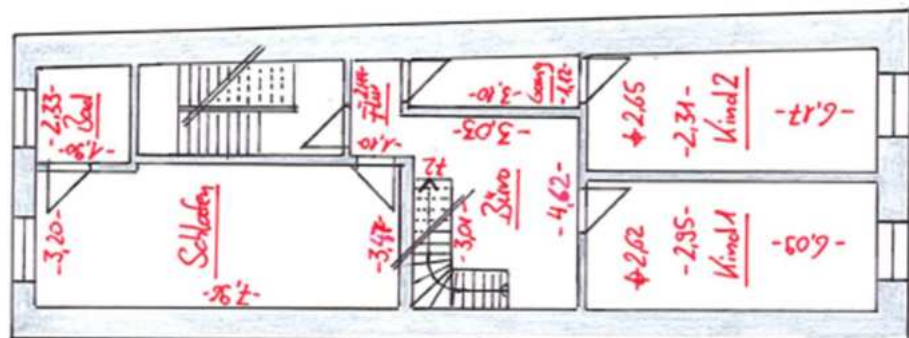
Grundriss Kellergeschoss



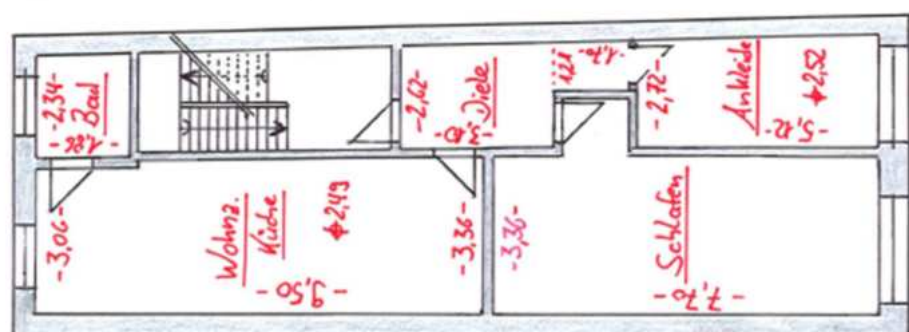
Grundriss Erdgeschoss



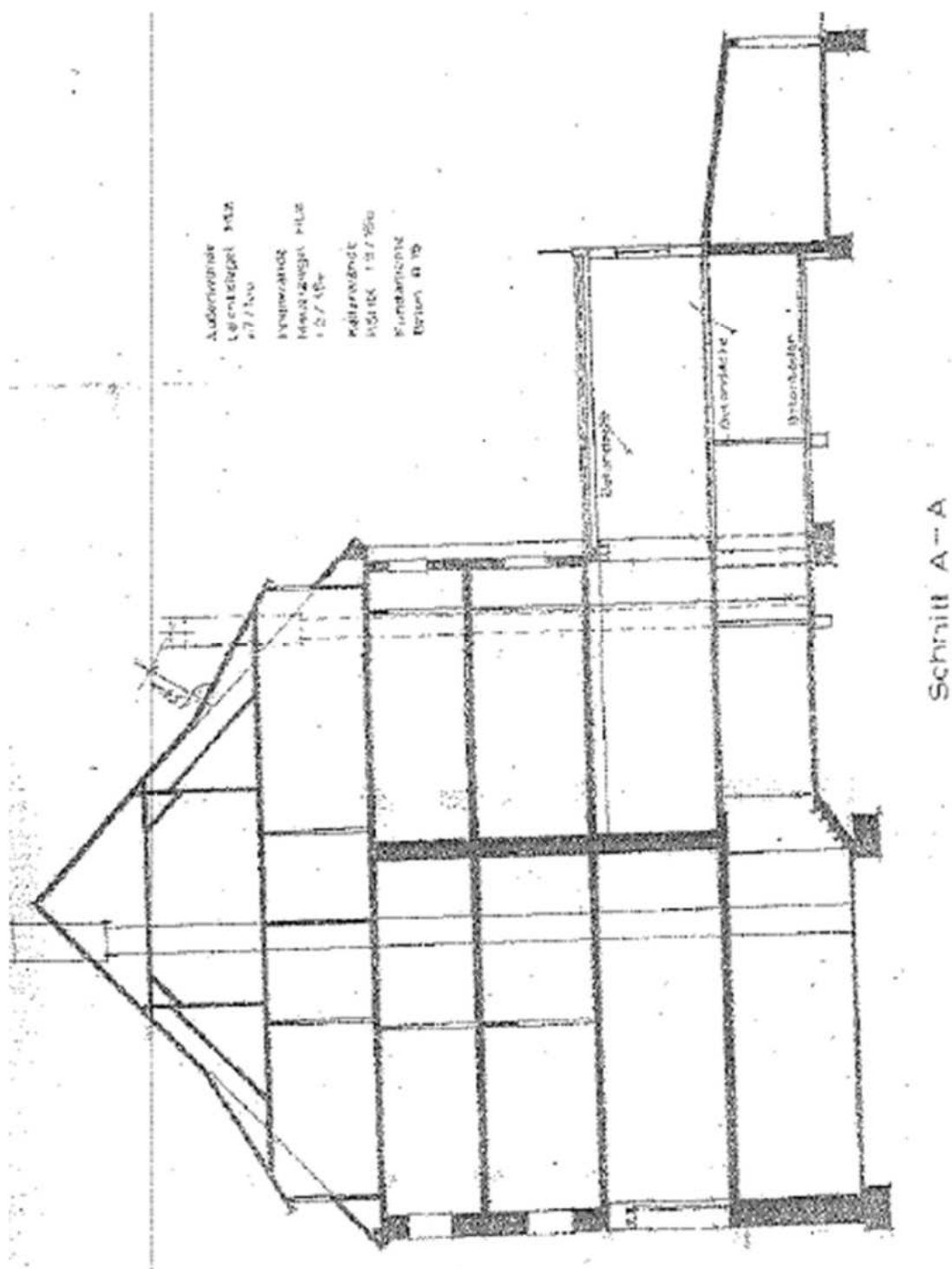
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Ansicht von Nordosten



Zugang Laden und Wohnungen



Ansicht von Südwesten



Garten mit Zugang zur Garage



Kellergeschoss - Kellerraum 1 im Altbauteil



Kellergeschoss - Heizung



Kellergeschoss - Toilette und Waschkeller



Kellergeschoss – Keller 2 mit Ausgang zum Garten



Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss



Erdgeschoss - Laden



Erdgeschoss - Vorbereitungsraum



Erdgeschoss - Backbereich



Treppe zum 1. Obergeschoss



Wohnung 1 – 1. OG - Wohnzimmer



Wohnung 1 – 1. OG – Dusche / WC



Wohnung 1 - Innentreppe vom 1. OG zum 2. OG



Wohnung 1 – 2. OG – Büro



Wohnung 1 – 2. OG – Kinderzimmer



Wohnung 1 – 2. OG – Schlafzimmer



Wohnung 1 – 2. OG – Bad



Treppe vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss



Wohnung 2 – DG – Wohnzimmer / Küche



Wohnung 2 – DG – Schlafzimmer



Wohnung 2 – DG – Dusche / WC



Garten im südwestlichen Grundstücksbereich



Garage – Ansicht von Nordosten



Garage – Ansicht von Südwesten