

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für die in dem Wohn- und Geschäftshaus gelegene Eigentumswohnung Nr. 6 in 86161 Augsburg, Herrenbachstraße 13, Flurstück 5790/19, Gemarkung Augsburg



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

170.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 6
Straße: Herrenbachstraße 13
Ort: 86161 Augsburg
Wertermittlungstichtag: 16.12.2024



Bewertungsannahmen / Hinweise

Der Grundbuchauszug datiert vom 06.12.2024. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Auszugsdatum und dem Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen im Grundbuch, insbesondere in Abteilung II, mit einem nennenswerten Werteinfluss erfolgt sind.



Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung Nr. 6	Straße	Herrenbachstraße 13
Nutzung	Selbstnutzung	PLZ / Ort	86161 Augsburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: 1400		Augsburg
	Blatt-Nr.: 45702		Flst.: 5790/19
Wertermittlungsstichtag	16.12.2024	Grundstücksgröße	638 m ²
Qualitätsstichtag	16.12.2024	Grundstücksgröße (anteilig) ca.	45 m ²
Tag der Ortsbesichtigung	16.12.2024	Tatsächliches Baualter	64 Jahre
Ursprungsbaujahr	1960	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	58 m ²	Restnutzungsdauer	16 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024

Vergleichswert 170.000 €

VERKEHRSWERT 170.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m² WF rd. 2.930 €/m²

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m² WF rd. 3.270 €/m²



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschluss.....	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	7
1.1.7	Interessenskonflikte	8
1.1.8	Objektbegehung	8
1.2	Unterlagen.....	9
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	9
1.2.2	Eigene Recherchen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	10
1.4	Abgrenzung des Auftrags	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
2	GRUNDBUCH	12
2.1	Allgemein	12
2.2	Lasten und Beschränkungen	13
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	15
3.1	Beschreibung der Lage.....	15
3.1.1	Makrolage	15
3.1.2	Mikrolage	15
3.2	Grundstück.....	17
3.2.1	Beschreibung.....	17
3.2.2	Erschließung	17
3.2.3	Entwicklungszustand	17
3.2.4	Baugrund	18
3.2.5	Altlasten	18
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	18
3.2.9	Bergbau	18
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	19
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	19
3.3.2	Bebauungsplan.....	19
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
3.3.4	Baulasten	19
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
4.1	Bauliche Anlagen	20
4.2	Nutzungssituation	20
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	21



4.4	Baubeschreibung	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
4.6	Baumängel/ Bauschäden	23
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	23
4.8	Funktionalität.....	24
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	24
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	25
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	26
5.1	Bruttogrundfläche.....	26
5.2	Wohnflächen	26
6	WERTERMITTLUNG	27
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
6.1.1	Vorbemerkung	27
6.1.2	Verfahrenswahl.....	27
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.3	Vergleichswertverfahren	28
6.3.1	Beschreibung des Verfahrens	28
6.3.2	Vergleichspreise	29
6.3.3	Auswahl der Vergleichskaufpreise	29
6.3.4	Ermittlung von Ausreißern	29
6.3.5	Standardabweichung und Variationskoeffizient	29
6.3.6	Anpassung der Vergleichskaufpreise	29
6.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
6.3.8	Ergebnis der Vergleichswertermittlung.....	33
7	VERKEHRSWERT	34
 ANLAGEN		
	Anlage 1 Übersichtskarte	37
	Anlage 2 Umfeldplan	38
	Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	39
	Anlage 4 Bauzeichnungen	40
	Anlage 5 Fotodokumentation	42



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WST	Wertermittlungsstichtag



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 21.11.2024 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung Nr. 6
Herrenbachstraße 13 (Flurstück 5790/19, Gemarkung Augsburg)
86161 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K121/24

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 16.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

¹ 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen des Sachverständigen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 16.12.2024 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnten alle Räume der Eigentumswohnung, der zugehörige Kellerraum, die Gemeinschaftsflächen sowie die Freiflächen des Grundstücks in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Miteigentümer/Antragsteller
Miteigentümerin/Antragsgegnerin
Tochter des Antragstellers/der Antragsgegnerin



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	06.12.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	05.12.2024
Grundriss Eigentumswohnung	02.01.2017
Aufteilungsplan	10.12.1996
Teilungserklärung URNr. 1376W/96	27.12.1996
Nachtrag Teilungserklärung UVZ-Nr. 3267/22	28.12.2022
Nachtrag Teilungserklärung UVZ-Nr. 0558/23	17.03.2023
Kaufvertrag URNr. 2395/2006	01.12.2006
Protokolle der Eigentümerversammlungen	2022 - 2024
Energieausweis	06.03.2018

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Stadt bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan	09.04.2021
Altlasten	17.12.2024
Erschließungssituation	10.12.2024
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	10.12.2024
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung (Auskunft Stadt Augsburg)	03.02.2025
Grundstücksmarktbericht	2023
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	05.12.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	04.02.2025



1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Zudem wird auf die nachfolgend aufgeführte Fachliteratur hingewiesen, die zur Gutachtenerstellung herangezogen wurde:

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik



sowie Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Augsburg
Band: 1400
Blatt: 45702
Auszug vom: 06.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
71/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
1	Augsburg	-	5790/19	Herrenbachstraße 13, Gebäude- und Freifläche	638 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1400 Bl. 45697 bis Bl. 45708); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind begründet an 5 oberirdischen Kfz- Abstellplätzen, nummeriert 1 bis 5.

Der hiesige Miteigentumsanteil ist nun auch durch die in den Blättern 70012 und 70013 vorgetragenen Einheiten beschränkt, welche in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 638 m². Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (71/1.000) ergibt sich somit eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 45 m².

Abteilung I

Zwei Privatpersonen je zur Hälfte.

Die Namen der Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.



Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
		5790/19	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrechte):
1	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/18
2	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/111
3	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/112
4	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/113
5	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/114
6	1		für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 5790/115

je gemäß Bewilligung vom 28.07.1959 -URNr. 2177, Notar Dr. Herold, Augsburg-; im Gleichrang untereinander; je eingetragen am 10.03.1960; hierher sowie auf die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 17.02.1997.

Würdigung

Im Rahmen der Wertermittlung wurde keine Bewilligungsurkunde vorgelegt. Bei den Eintragungen handelt es sich augenscheinlich um die Absicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke über das Bewertungsgrundstück. Derartige Eintragungen sind für vergleichbare Objekt üblich. Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorgenannten Rechten keine Beeinträchtigung hinsichtlich der gegenwärtigen Bebauung und Nutzung einhergeht. Eine Wertrelevanz besteht daher nicht.



Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
8	1	5790/19	Grunddienstbarkeit (Heizleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 5790/11 (BVNr. 12 in Blatt 45169); gemäß Bewilligung vom 06.06.2003 URNr. 1327/03 Notar Rapp, Augsburg; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 15.06.2004.

Würdigung

Im Rahmen der Wertermittlung wurde keine Bewilligungsurkunde vorgelegt. Üblicherweise dienen solche Versorgungsleitungen der Versorgung des Bewertungsgrundstücks sowie dem nahegelegenen begünstigten Grundstück. Die Eintragung ist in vergleichbar bebauten Gebieten nicht unüblich und schränkt die Bestandsbebauung und die Nutzbarkeit nicht wesentlich ein. Eine nennenswerte Wertrelevanz besteht nicht.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
10	1	5790/19	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K121/24); eingetragen am 17.10.2024.

Würdigung

Im Rahmen der Eigentumsübertragung des Objekts wird diese Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht nicht.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 303.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Augsburg insgesamt ca. 131.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 152.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 21.484 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.542 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Herrenbach', ca. 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus.



In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Kaufland') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'City-Galerie' rd. 1,8 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Wertach', 'Lech') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B2, B300 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,2 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Herrenbach Schule' als auch die Straßenbahnstation 'Am Eiskanal' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten zeitweise vorhandene Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) durch die in geringer Entfernung vorbeiführende „Berliner Allee“ (Bundesstraße B2) festgestellt werden.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird für die vorliegende Nutzung insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 5790/19, Gemarkung Augsburg, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 638 m² aufweist. Es ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von maximal 16 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 41 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit. Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (71/1.000) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 45 m².

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Herrenbachstraße“, wobei die stadtechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Erschließungskosten nach BauGB ⁴ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft des Bauamtes Augsburg vom 10.12.2024 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

⁴ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵ wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet, allerdings im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Hierbei handelt es sich um ein vergleichsweise sehr seltenes Hochwasserereignis. Im Rahmen der Wertermittlung wird, unter Berücksichtigung der nur geringen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers, davon ausgegangen, dass die Lage im Bereich eines Hochwassergefahrengebiets beim Bau des Bewertungsobjekts entsprechend berücksichtigt wurde und kein nennenswert wertmindernder Einfluss resultiert.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Augsburg nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

⁵ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

⁶ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Augsburg
Rechtsverbindlich seit: 09.04.2021
Darstellung: Wohnbaufläche

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlas bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben.

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 5790/19 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1960 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 6 befindet sich im dritten Obergeschoss des Objekts.

4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.



4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁷

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgender Anhaltswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnte recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1960 errichtet. Mit Ausnahme der Erneuerung der Heizung im Jahr 2015 wurden in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Es ist ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau festzustellen. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte wird für die baulichen Anlagen eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren** als sachgerecht erachtet.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

⁸ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



Konstruktion

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag aus Kunststein, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
Dach	Satteldach (Holzdachstuhl) mit Ziegeleindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Fassade	verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaselement Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holzzargen Innentüren: Holztüren (tlw. Glaselemente) mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. gefliest
Deckenbekleidung	verputzt und gestrichen
Heizung	Art: Gasheizung, Einzeltherme Wärmeabgabe: Heizkörper
Warmwasser	dezentral
Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, insgesamt durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Balkon

Die freie Schätzung des Werts der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) orientiert sich an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Der vorhandenen Einbauküche wird zum Wertermittlungsstichtag kein Wert mehr beigemessen.



4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Asphalt und Pflasterung
Grünbereiche	Rasenflächen, Strauchbewuchs
Einfriedung	nicht vorhanden
Nebengebäude	nicht vorhanden

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁹/ Bauschäden¹⁰ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind diverse Bauschäden bzw. ein allgemeiner Instandhaltungsstau vorhanden. Es besteht ein erheblicher Schimmelpilzbefall in allen Räumen der Wohnung, insbesondere in den Fenster- und Eckbereichen. Zudem sind in den Wänden einige Risse und deutliche Putzschäden sichtbar. Im Bereich der Balkontüre im Wohnzimmer ist ein enormer Feuchtigkeitseintritt zu erkennen, welcher mutmaßlich Schäden am Bodenbelag und den Wänden verursacht hat. Des Weiteren weist der Heizkörper in der Küche deutliche Abnutzungsspuren auf und in den Küchenfliesen befinden sich mehrere Bohrlöcher. Für die Wiederherstellung eines schadenfreien Zustands sind u. a. Maßnahmen zur Schimmelbeseitigung, Maler- bzw. Putzarbeiten und teilweise der Austausch der Bodenbeläge sowie Heizkörper notwendig.

Die vorliegenden Schäden werden mit rd. - 20.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht. Dies entspricht rd. 345 € pro m² Wohnfläche und ist nach sachverständiger Würdigung plausibel. Bei diesem Ansatz handelt es sich nicht um tatsächliche Schadenbeseitigungskosten, sondern um einen geschätzten Marktabschlag, wie er auf Grund des Schadensbilds im Rahmen der Verhandlungen im Fall einer Transaktion zum Bewertungsstichtag als am üblich eingeschätzt wird. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen. Für einen kostenbasierten Ansatz wird das Einholen von Angeboten zu Schadenbeseitigungskosten empfohlen.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur

⁹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁰ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Zur Betrachtung der energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den vorliegenden Energieausweis vom 06.03.2018 zurückgegriffen. Im Energieausweis wird ein Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 183,9 kWh/(m²·a) und ein Endenergieverbrauch von 167,2 kWh/(m²·a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F und somit einem unterdurchschnittlichen Verbrauch. Als Empfehlung zur Verbesserung der Energieeffizienz wird die folgende Maßnahme im Energieausweis aufgeführt: Energieberatung vor Ort zur Ermittlung möglicher Sanierungsmaßnahmen.

4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Vertikale Erschließung	KG bis DG: offenes Treppenhaus KG: zusätzliche Außentreppe
Horizontale Erschließung	Zweispänner
Aufteilung	KG: Lagerräume, Waschküche EG bis 3. OG: 12 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten
Raumhöhen	rd. 2,75 m im 3. OG
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss
Belüftung/ Belichtung	alle Wohnräume und Bäder werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume besitzen eine West- bzw. Südausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als normal beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden



4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche¹¹ (BGF) verzichtet.

5.2 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Grundrisse und dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Balkonfläche wird zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ETW	3. OG	Schlafen	15,13 m ²	1,000	15,13 m ²
ETW	3. OG	Wohnen	16,87 m ²	1,000	16,87 m ²
ETW	3. OG	Kind	12,13 m ²	1,000	12,13 m ²
ETW	3. OG	Küche	4,54 m ²	1,000	4,54 m ²
ETW	3. OG	Bad	4,04 m ²	1,000	4,04 m ²
ETW	3. OG	Abstellraum	0,47 m ²	1,000	0,47 m ²
ETW	3. OG	Flur	4,76 m ²	1,000	4,76 m ²
ETW	3. OG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	2,18 m ²	0,250	0,55 m ²
Summe Wohnfläche rd.					58 m²
davon anteilige Balkonflächen					0,6 m ²

¹¹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV). Hierbei sind jeweils die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren gliedern sich in die Ermittlung eines vorläufigen Verfahrenswerts, den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und den daraus resultierenden Verkehrswert. Bei der Ermittlung des vorläufigen sowie des marktangepassten Verfahrenswert sind die §§ 7 und 8 ImmoWertV entsprechend zu beachten.

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da dem Gutachter eine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stand und das Vergleichswertverfahren die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am unmittelbarsten widerspiegelt.



6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹² (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Im vorliegenden Fall ist folgendes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorhanden, das im Rahmen der Verkehrswertermittlung in voller Höhe wertbeeinflussend berücksichtigt wird:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Allgemeiner Instandhaltungsrückstau (Schimmelpilzbefall, Risse, Putzschäden, etc.)	Punkt 4.6	-20.000 €

6.3 Vergleichswertverfahren

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 24 ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 ImmoWertV herangezogen werden.

Wie bereits unter Punkt 6.1 des Gutachtens erläutert, gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert, die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswert sowie den daraus resultierenden Verfahrenswert. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden. Alternativ kann der vorläufige Verfahrenswert auch durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor erfolgen.

Der vorläufige Verfahrenswert resultiert bereits direkt aus entsprechenden Marktdaten, weshalb im Vergleichswertverfahren der marktangepasste Verfahrenswert, dem vorläufigen Verfahrenswert entspricht.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung von gegebenenfalls vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts.

¹² Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt.

6.3.2 Vergleichspreise

Für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind laut § 25 ImmoWertV Kaufpreise von Grundstücken (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei vorhandenen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

6.3.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise

Vom Gutachterausschuss wurden 12 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke der Kauffälle sind dem Gutachter bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.

6.3.4 Ermittlung von Ausreißern

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen und als Hinweise auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ verstanden werden (§ 9 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die angepassten Vergleichskaufpreise von bis zu $\pm 30\%$ bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

6.3.5 Standardabweichung und Variationskoeffizient

Mit der Standardabweichung wird die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt (arithmetisches Mittel) gemessen. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert und damit ein Maß für die relative Variabilität. Er gibt das Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert (Durchschnitt) wieder und dient als Maß für die Einschätzung der Qualität der Stichprobe.

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergibt sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 527 €/m² Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 16,11 %. Der Variationskoeffizient wird im vorliegenden Fall als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

6.3.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen oder Hinweise zu den Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsparametern gegeben.



Anpassung Baujahr	Die Baujahre der Vergleichspreise liegen maximal ein Jahr von dem des Bewertungsobjekts (1960) entfernt. Die Vergleichspreise befinden sich hinsichtlich des Baujahres folglich in einer vergleichbaren Größenordnung zum Bewertungsobjekt, weshalb im vorliegenden Fall keine Anpassung (Faktor 1,00) vorgenommen wird.
Anpassung Lage	In Anlehnung an, die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“, in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen die vorliegenden Vergleichskauffälle überwiegend in „mittleren“ Wohnlagen. Bei einigen Vergleichsobjekten wird die Wohnlage sachverständig auf „einfach bis mittel“ geschätzt, aufgrund der direkten Lage an einer dauerhaft viel befahrenen Straße und den damit verbundenen erhöhten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Das Bewertungsobjekt liegt demnach in einer „mittleren Wohnlage“. Es wird somit unterstellt, dass aufgrund der vorliegenden Lagemerkmale, Preisunterschiede von ca. $\pm 2,5$ % bestehen.
Anpassung Größe	Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 30 m ² bis 98 m ² auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 58 m ² ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergeben sich Umrechnungsfaktoren in einer Spanne von 0,931 bis 1,076 .
Anpassung Geschosslage	Nach Marktkenntnis des Unterzeichners erzielen im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise als Wohnungen, die sich in Regelgeschossen befinden. Dies begründet sich u. a. mit einer höheren Einsehbarkeit, einer schlechteren Belichtungssituation oder erhöhten Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich. Den üblicherweise bestehenden Nachteilen einer Erdgeschosswohnung im Vergleich zu Wohneinheiten in den Obergeschossen stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird auf eine Anpassung diesbezüglich verzichtet. Bei Vergleichsobjekten in den Obergeschossen ist zudem zu berücksichtigen, ob ein Aufzug vorhanden ist, da sich



	<p>dies wertsteigernd auswirkt. Im bewertungsgegenständlichen Objekt gibt es keinen Aufzug, somit erfolgt bei einem vorhandenen Aufzug ein Abschlag auf den Vergleichspreis. Im vorliegenden Fall ergeben sich daraus Preisunterschiede von ca. ± 2,5 %.</p>
Anpassung Beurkundungszeitpunkt	<p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von Februar 2022 bis Oktober 2024 beurkundet. Die Anpassung aufgrund abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag. Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2023 ist für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bis zum ersten Quartal des Jahres 2022 ein Preisanstieg zu verzeichnen. Ab Mitte des Jahres 2022 ist zunächst ein Preisrückgang und ca. ab dem zweiten Quartal 2023 eine Preisstagnation erkennbar. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird für alle Vergleichspreise, welche bis etwa Frühjahr des Jahres 2023 gehandelt wurden, eine Anpassung in Höhe von -10 % bis -15 % zugrunde gelegt. Für Vergleichsfälle ab dem späten Frühjahr/Sommer bis zum Ende des Jahres 2023 wird eine Anpassung von moderaten -5 % in Ansatz gebracht. Ab dem Jahr 2024 wird für die Vergleichspreise der Faktor 1,00 angesetzt. Hierdurch wird angenommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil geblieben sind bzw. zwischenzeitliche Preisrückgänge durch Preissteigerungen kompensiert werden. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit entsprechende Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 0,850 bis 1,00.</p>
Anpassung Vermietungssituation	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass vermietete Wohneinheiten zu geringeren Preisen als bezugsfreie Wohneinheiten gehandelt werden. Im vorliegenden Fall waren alle Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Verkaufs eigengenutzt bzw. bezugsfrei, weshalb keine Anpassung (Faktor 1,00) vorgenommen wird.</p>



6.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



6.3.8 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung		Wertermittlungsstichtag 16.12.2024						
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen								
Quelle	Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg							
Auskunft von	04.02.2025							
Suchradius	Gemarkung Augsburg							
Zeitraum (Jahre)	2022 bis 2024							
Anzahl Vergleichsobjekte	12 Stk.							
Angaben zum Bewertungsobjekt								
Wertermittlungsstichtag	16.12.2024							
Baujahr der baulichen Anlagen	1960							
Wohnlage	mittel							
Wohnfläche	58 m ²							
Lage im Objekt	3. OG							
Ausstattung	unterdurchschnittlich							
Vermietung	eigengenutzt							
Bezugszeitraum Transaktion	Dezember 24							
Gebäudetyp	Eigentumswohnung							
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.
1	Augsburg	1959	einfach bis mittel	98 m ²	1. OG	Februar 22	nein	3.168 €/m ²
2	Augsburg	1959	einfach bis mittel	98 m ²	2. OG	August 22	nein	6.020 €/m ²
3	Augsburg	1959	mittel	30 m ²	EG	März 23	nein	3.700 €/m ²
4	Augsburg	1960	mittel	68 m ²	3. OG	April 23	nein	2.794 €/m ²
5	Augsburg	1959	einfach bis mittel	98 m ²	1. OG	Mai 23	nein	4.153 €/m ²
6	Augsburg	1959	mittel	31 m ²	EG	März 23	nein	3.226 €/m ²
7	Augsburg	1959	einfach bis mittel	82 m ²	5. OG	Juli 23	nein	3.037 €/m ²
8	Augsburg	1959	mittel	50 m ²	3. OG	Dezember 23	nein	3.660 €/m ²
9	Augsburg	1959	mittel	31 m ²	4. OG	Juli 24	nein	4.677 €/m ²
10	Augsburg	1959	mittel	31 m ²	3. OG	September 24	nein	4.032 €/m ²
11	Augsburg	1959	einfach bis mittel	82 m ²	7. OG	Oktober 24	nein	2.927 €/m ²
12	Augsburg	1959	einfach bis mittel	82 m ²	10. OG	Oktober 24	nein	2.683 €/m ²
Mittelwert	3.673 €/m ²				Standardabweichung		915 €/m ²	
Maximum	6.020 €/m ²				Variationskoeffizient		24,91%	
Minimum	2.683 €/m ²							
Angaben zu den Anpassungsfaktoren								
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	
1	Augsburg	1,000	1,025	1,076	0,975	0,850	1,000	2.896 €/m ²
2	Augsburg	<i>entfernt, da Ausreißer</i>						
3	Augsburg	1,000	1,000	0,931	1,000	0,900	1,000	3.100 €/m ²
4	Augsburg	1,000	1,000	1,020	1,000	0,950	1,000	2.707 €/m ²
5	Augsburg	1,000	1,025	1,076	0,975	0,950	1,000	4.243 €/m ²
6	Augsburg	1,000	1,000	0,934	1,000	0,950	1,000	2.862 €/m ²
7	Augsburg	1,000	1,025	1,049	0,975	0,950	1,000	3.025 €/m ²
8	Augsburg	1,000	1,000	0,985	0,975	0,950	1,000	3.339 €/m ²
9	Augsburg	1,000	1,000	0,934	0,975	1,000	1,000	4.259 €/m ²
10	Augsburg	1,000	1,000	0,934	0,975	1,000	1,000	3.672 €/m ²
11	Augsburg	1,000	1,025	1,049	0,975	1,000	1,000	3.069 €/m ²
12	Augsburg	1,000	1,025	1,049	0,975	1,000	1,000	2.813 €/m ²
Mittelwert	3.271 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung		527 €/m ²	
Maximum	4.259 €/m ²		4.252 €/m ²		Variationskoeffizient		16,11%	
Minimum	2.707 €/m ²		2.290 €/m ²					
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise								3.271 €
Wohnungsgröße						58 m ²		
Vorläufiger Vergleichswert								189.718 €
Marktanpassung								0 €
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.								
Marktanpasseter vorläufiger Vergleichswert								189.718 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								-20.000 €
Bauschäden/ Instandhaltungstau						-20.000,00 €		
Vergleichswert Wohnung								169.718 €
Vergleichswert (gerundet)								170.000 €
				entspricht		2.931 €/m ² WF		



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	170.000 €
----------------	-----------

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Verkehrswert	170.000 €
---------------------	------------------

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg wird zum Stichtag als gut beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.



Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor:

Gutachterausschuss	von	bis	Ø
Gebäundefaktoren, Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	3.125 €/m ² WF	4.399 €/m ² WF	3.708 €/m ² WF

Gemäß des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg liegen die Gebäundefaktoren von Eigentumswohnungen für die Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) in der oben aufgeführten Spanne. Der Auswertung lagen dabei 278 Verkäufe mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 m², Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Baujahr von 1972 zugrunde.

Des Weiteren veröffentlicht der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht für die Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) gesonderte Gebäundefaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr. Der Gebäundefaktor für eine Wohnfläche mit 60 m² und einem Baujahr in der Spanne von 1946 bis 1969 liegt bei 3.404 €/m² WF.

Immobilienscout24	von	bis	Ø
Angebotskaufpreise, Eigentumswohnung, Augsburg, 34 m ² WF bis 85 m ² WF, kein Neubau	2.741 €/m ² WF	3.746 €/m ² WF	3.211 €/m ² WF

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 2.930 €/m² WF. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von 3.270 €/m² WF. Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der mittleren Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. Instandhaltungsrückstau, Bauschäden) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 16.12.2024 ein **Verkehrswert** von

170.000 €

(in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 13.02.2025 beendet.

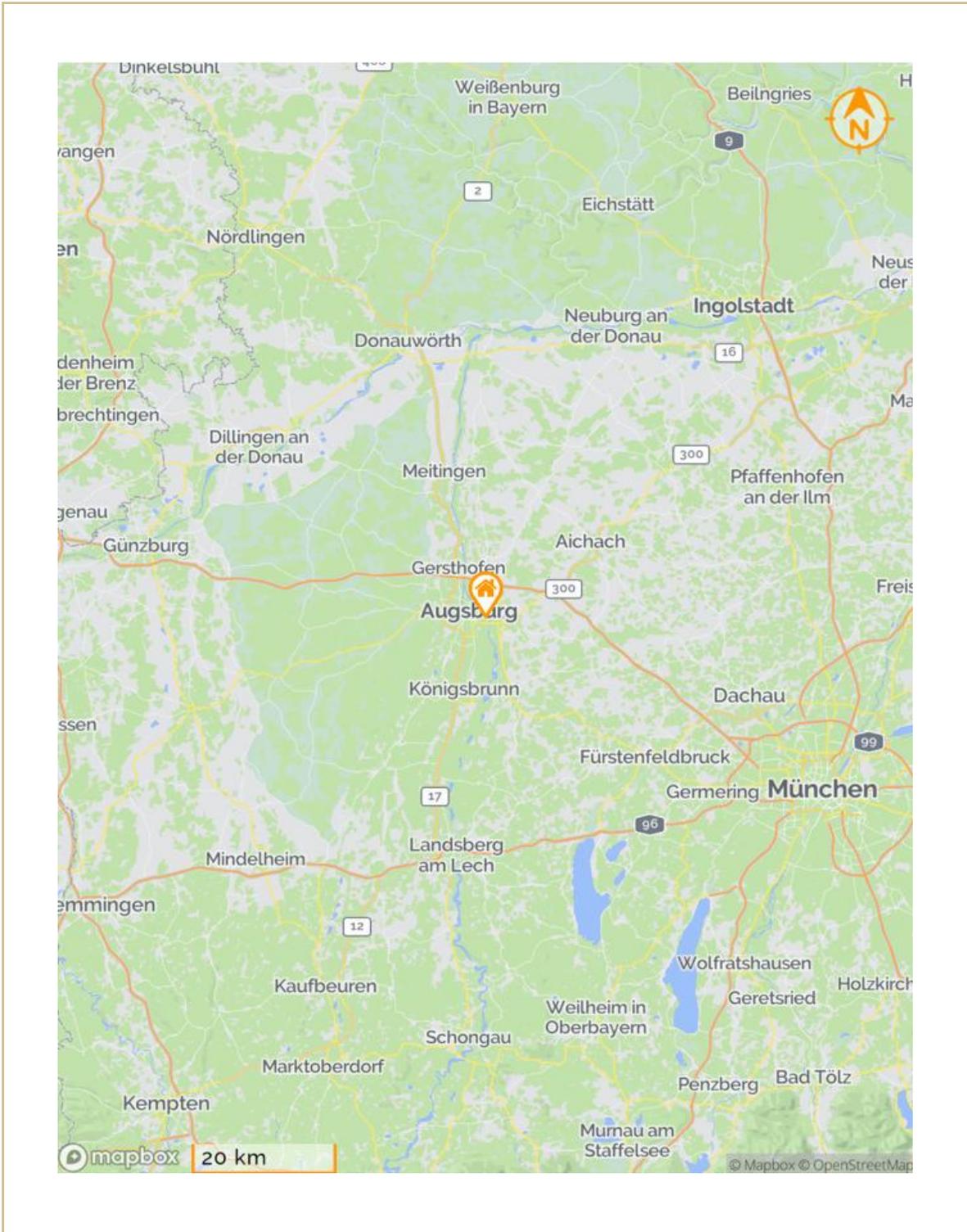
Augsburg, den 13.02.2025¹³

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹³ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

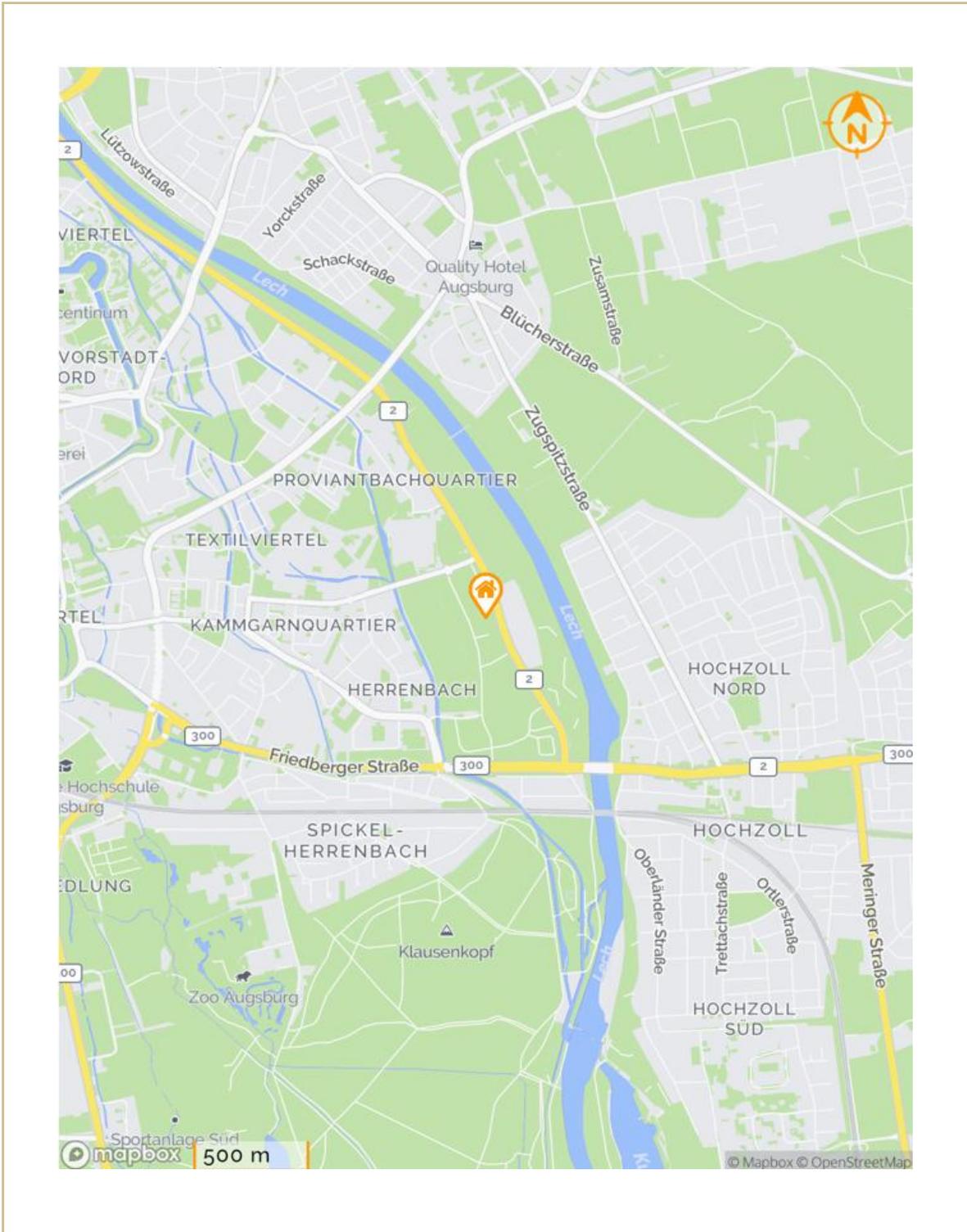


Anlage 1 Übersichtskarte





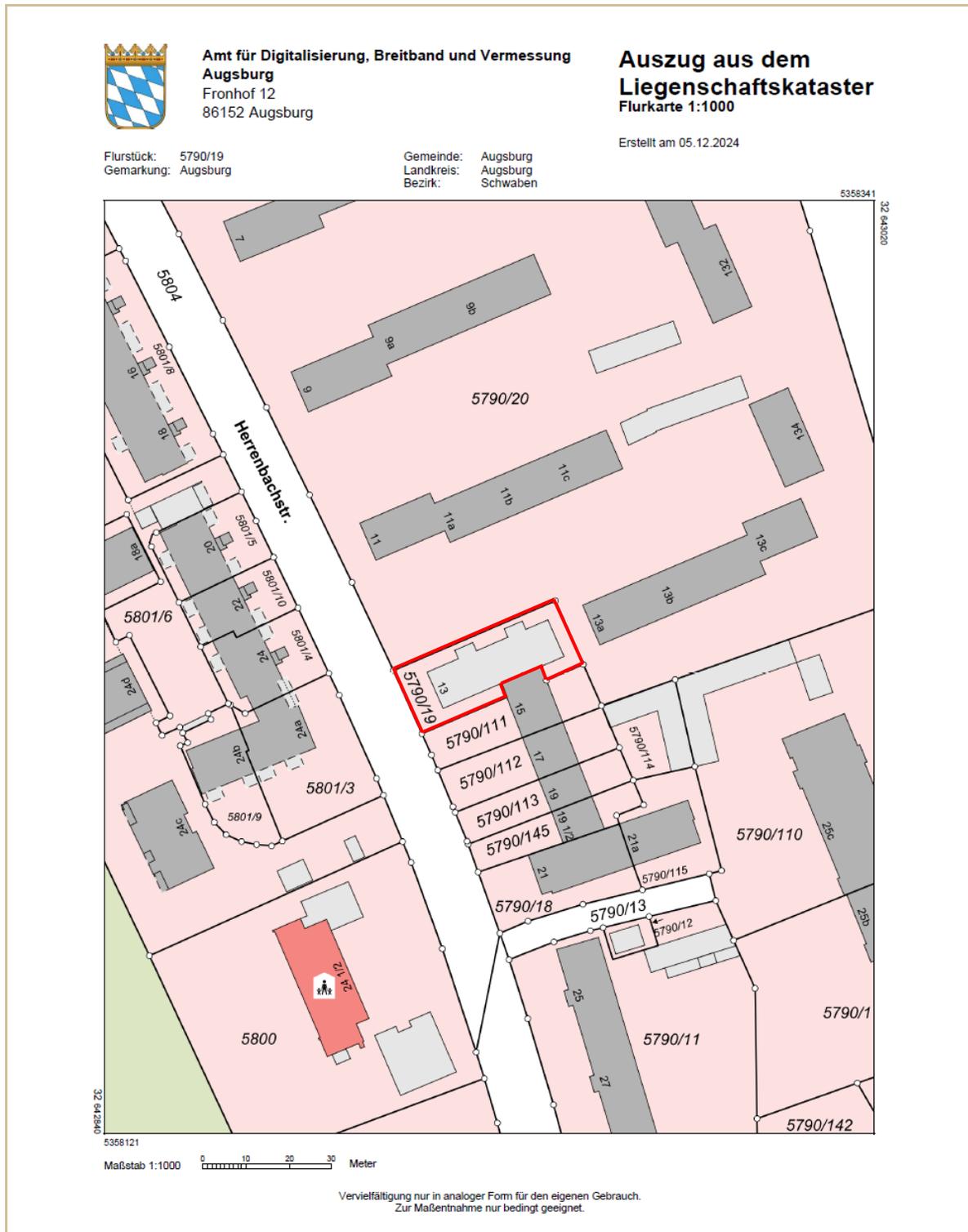
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

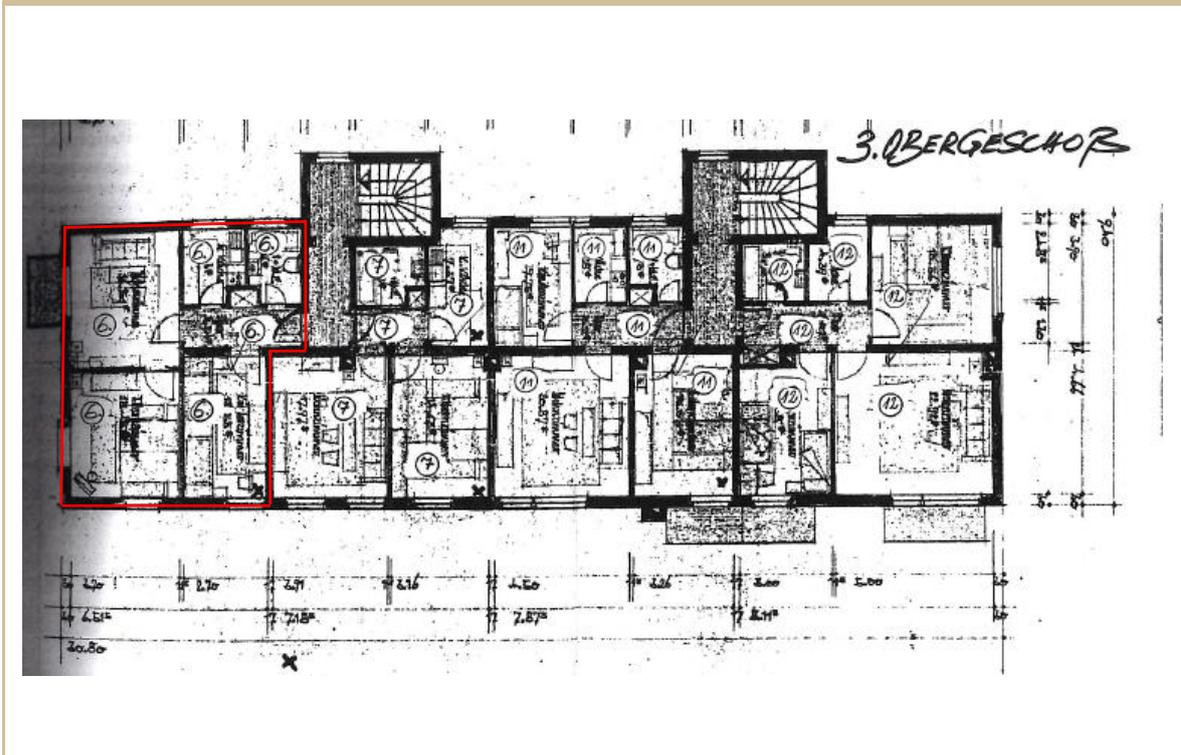




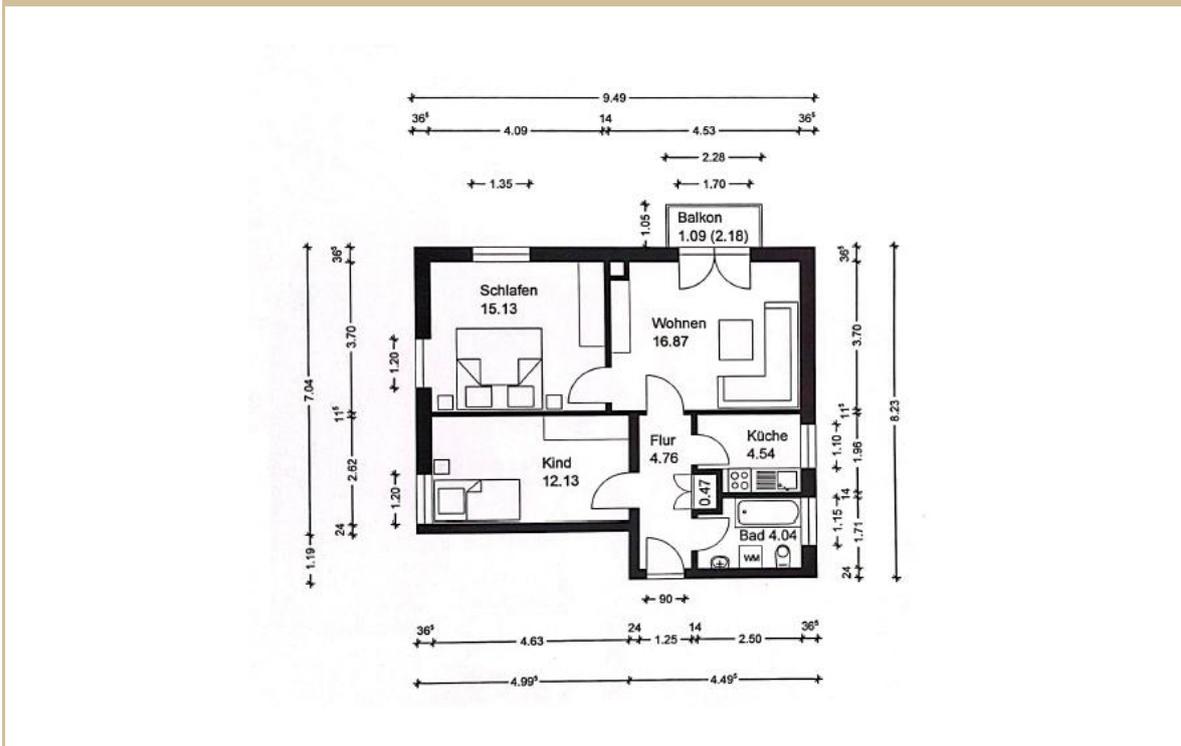
Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss 3. Obergeschoss

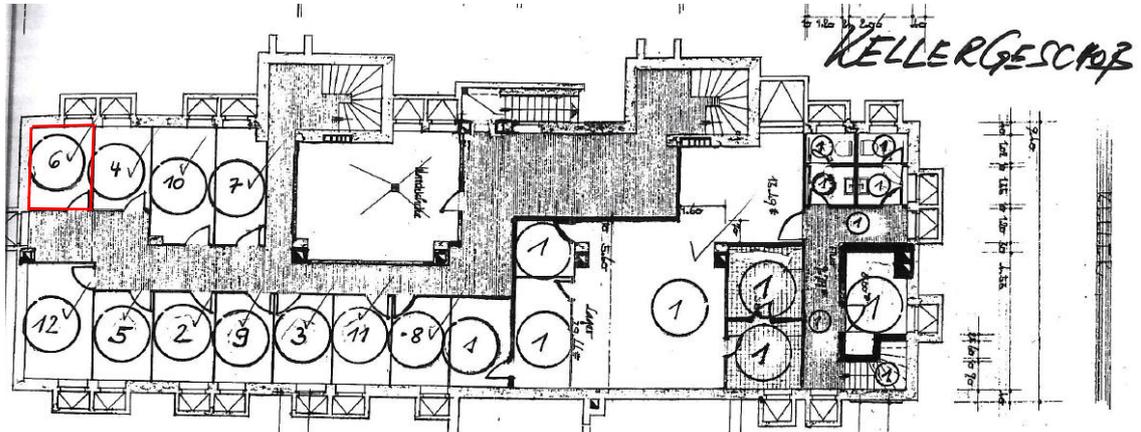


Grundriss Eigentumswohnung

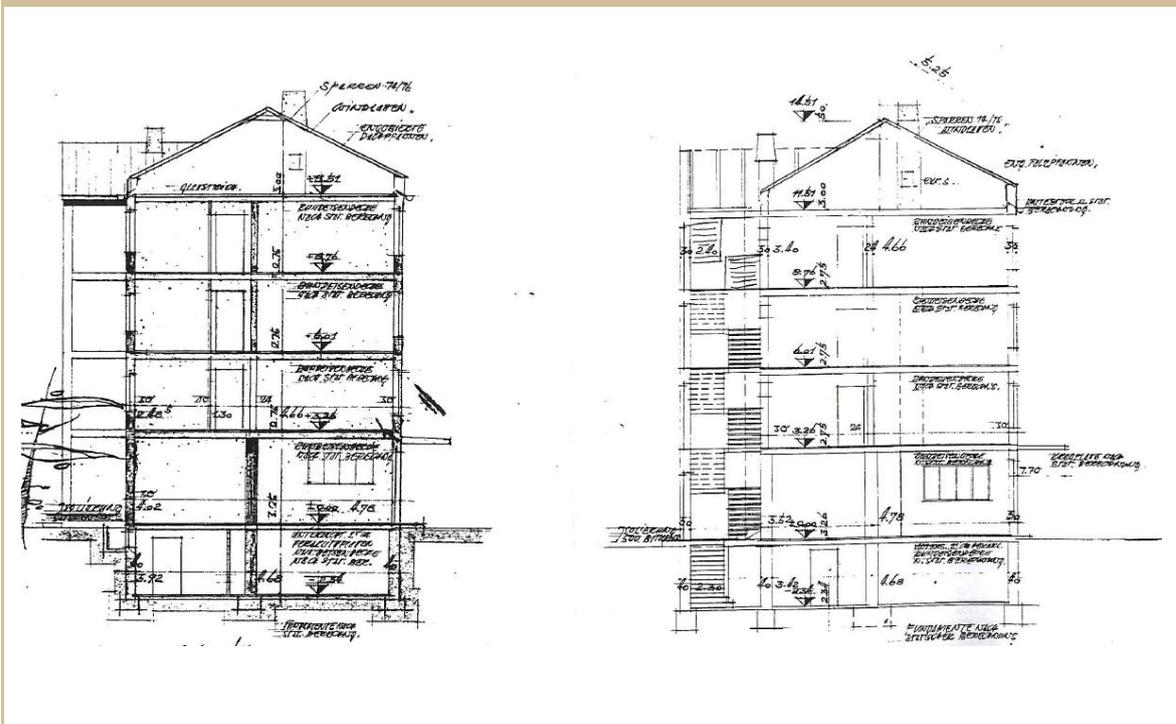




Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



Küche



Badezimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Kind



Schimmelpilzbefall (exemplarisch)



Feuchtigkeitsschaden Wohnzimmer



Putzschaden (exemplarisch)



Risse (exemplarisch)



Wohnungseingangstüre



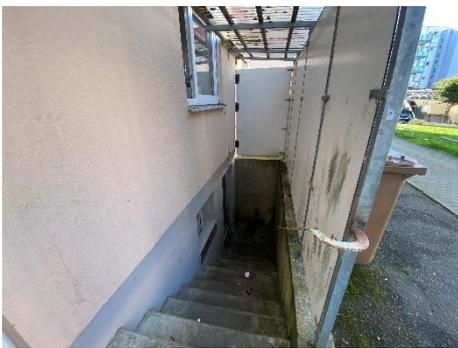
Treppenhaus



Keller



Kellerraum



Außentreppe Kellergeschoss



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich



Grünfläche



Herrenbachstraße (Blickrichtung Norden)



Herrenbachstraße (Blickrichtung Süden)