

## Kurzbeschreibung

der Eigentumswohnung Nr. 7 mit Balkon und Keller  
Hermanstr. 23a in 86150 Augsburg sowie  
dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 7

Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

### 1 Wesentliche Daten

|                                                |                                                                            |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aktenzeichen des Gerichts</b>               | K 87/25                                                                    |
| <b>Gutachten-Nr.</b>                           | 25-000075G                                                                 |
| <b>Objektart</b>                               | 3-Zimmer-Eigentumswohnung samt Balkon,<br>Keller und Tiefgaragenstellplatz |
| <b>Nummer Wohnungseigentum</b>                 | 7 (Wohnung) und K7 (Keller)                                                |
| <b>Nummer Tiefgaragen-Stellplatz</b>           | 7                                                                          |
| <b>Geschosslage Wohnung</b>                    | 2. Obergeschoss                                                            |
| <b>Objektadresse Wohnung</b>                   | Hermanstr. 23a in 86150 Augsburg (Innenstadt)                              |
| <b>Flurstück</b>                               | 4911, Gemarkung Augsburg                                                   |
| <b>Wohneinheiten in der Wohnanlage</b>         | rd. 35                                                                     |
| <b>Wertermittlungstichtag</b>                  | 18.12.2025                                                                 |
| <b>Qualitätstichtag</b>                        | 18.12.2025                                                                 |
| <b>Ortstermin</b>                              | 18.12.2025                                                                 |
| <b>Baujahr Wohnanlage</b>                      | 1994                                                                       |
| <b>Energieausweis Wohnanlage</b>               | Stufe D - 122,5 kWh/(m²a)                                                  |
| <b>Wohnfläche</b>                              | rd. 67 m²                                                                  |
| <b>Zubehör</b>                                 | Einbauküche (vom Mieter eingebracht)                                       |
| <b>Nutzung</b>                                 | Zur Wohnnutzung vermietet                                                  |
| <b>Sondernutzungsrechte</b>                    | Nicht vereinbart zu Whg. Nr. 7                                             |
| <b>Besonderheiten</b>                          | Immissionen vorhanden (Straße, Tram, Schule)                               |
| <b>Verkehrswert Wohnung (unbelastet)</b>       | <b>300.000 €</b>                                                           |
| <b>Verkehrswert TG-Stellplatz (unbelastet)</b> | <b>22.000 €</b>                                                            |

## 2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in belebter Innenstadtlage von Augsburg unweit des Augsburger Hauptbahnhofs und des Königsplatzes, eines zentralen Verkehrsknotenpunkts für Bus- und Tramlinien.

Die zu bewertende Wohnung punktet durch die zentrale Lage innerhalb eines von Altbauten geprägten, gutbürgerlichen Wohnviertels (Bahnhofs- und Bismarckviertel).

Trotz der bevorzugten Lage weist die Mikrolage durch die Lage zwischen dem Ibis Hotel und der Realschule sowie der Nähe zur Hermanstraße Einschränkungen auf. Zudem konnten Immissionen (Straße, Tram, Schule) am Ortstermin im Außenbereich festgestellt werden. Immissionen aus dem Betrieb des nahen gelegenen Hotels können zudem nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Wohnung befindet sich in einer durchschnittlich großen Wohnanlage mit insgesamt rund 35 Wohneinheiten (inklusive Stadthäuser). Die in zweiter Reihe zur Hermanstraße liegende Wohnanlage wurde um einen Innenhof herum U-förmig angelegt und verfügt im Norden und im Osten über mehrere zusammenhängende, mehrgeschossige Häuser, in denen die überwiegende Zahl der Wohnungen angesiedelt sind. Im Süden dominieren sogenannte Stadthäuser, die reihenhausartig angelegt sind und die durch die zweigeschossige Form einen aufgelockerten Kontrast zu den übrigen größeren Häusern innerhalb der Wohnanlage bilden. Trotz der zentralen Lage ist sowohl das Bewertungsgrundstück als auch das nähere Umfeld durch einen älteren Baumbestand gut durchgrünt.

Die Wohnanlage ist rund 31 Jahre alt und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Der Hauseingang und das Treppenhaus sind hell und haben sich am Ortstermin in einem sauberen und ordentlichen Zustand präsentiert. Laut Angabe des Schuldners am Ortstermin wurde zudem die Tiefgarage in den letzten Jahren saniert.

Die zu bewertende Wohnung weist einen standardisierten Grundriss mit Einschränkungen auf. Die Küche ist klein und bei knapp sechs Quadratmetern Wohnfläche als reine Kochküche einzustufen. Zudem ist das Kinderzimmer mit rund 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls eher klein dimensioniert. Das Bad ist innenliegend und hat kein Fenster. Ein separates WC und/oder ein Abstellraum sind innerhalb der Wohnung nicht vorhanden. Zudem liegen Kinderzimmer, Küche und Schlafzimmer im Norden, nur das Wohnzimmer ist nach Süden und zum Innenhof ausgerichtet. Die Anmutung der sanitären Anlagen entspricht dem Zeitgeist der 1990er Jahre. Bis auf den Austausch der Bodenbeläge und den Einbau einer neueren Einbauküche durch den Mieter, sind in der Wohnung keine wesentlichen Modernisierungen festzustellen.

Positiv zu werten ist, dass die Wohnung über zwei Balkone verfügt. Zudem ist in der Wohnanlage ein Aufzug vorhanden. Die Wohnung ist durchschnittlich belichtet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine durchschnittliche bis gute Marktgängigkeit auf.

Für weitere Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

## Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten mit grober Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingang Hermanstr. 23a

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre und Garderobe



Küche

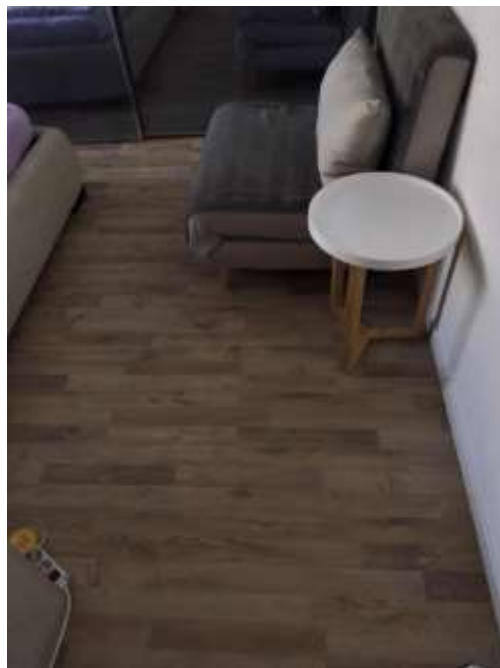


Kinderzimmer

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Küchentüre



Schlafzimmer



Badezimmer



Dusche Badezimmer

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Wohnzimmer



Südbalkon



Nordbalkon



Waschküche (Gemeinschaftseigentum)

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Kellerabteil exemplarisch



Tiefgaragen-Stellplatz



Zugang zur Wohnanlage



Außenbereich Wohnanlage

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



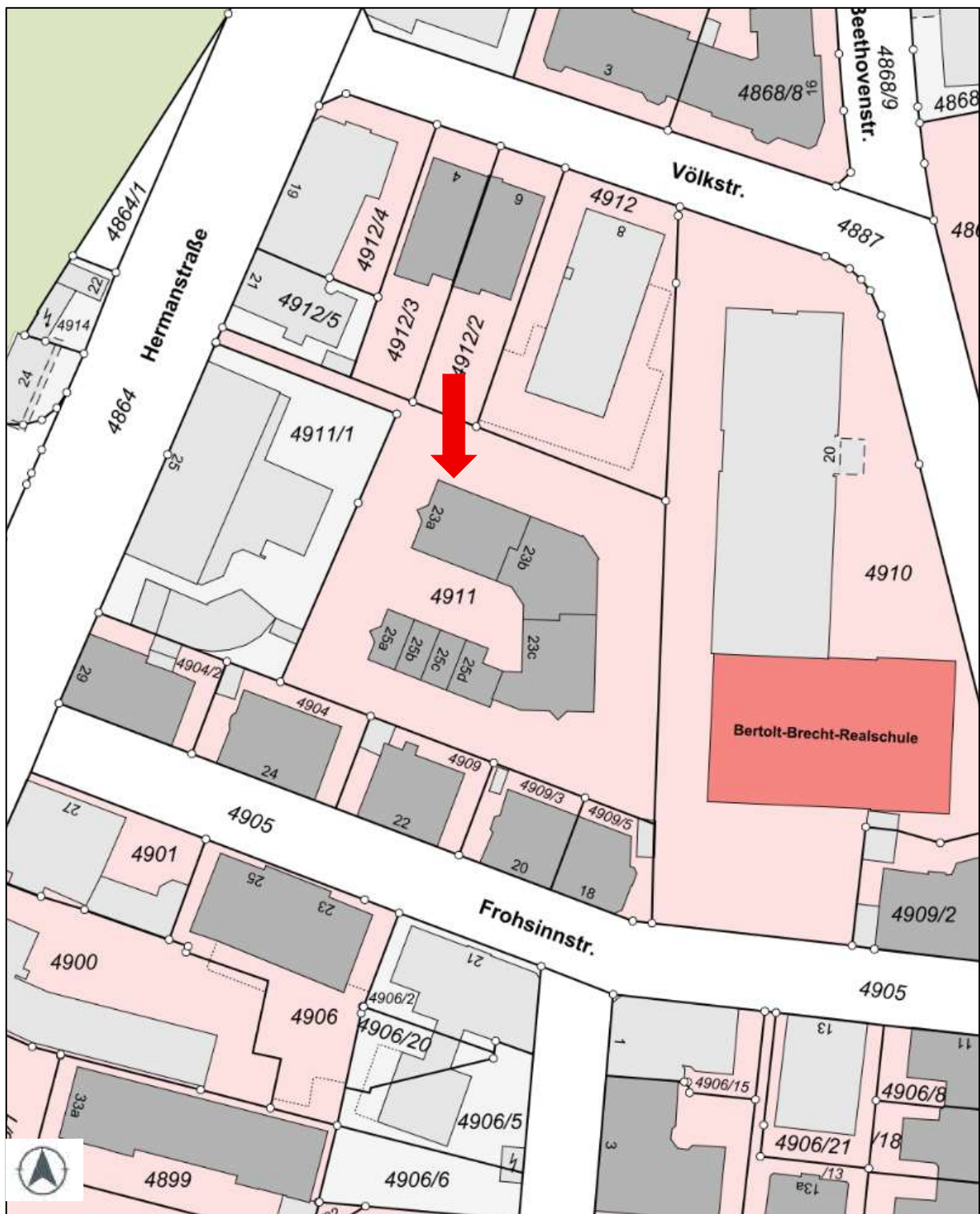
IBIS-Hotel im Westen



Hermanstraße stadteinwärts (oben)  
Hermanstraße stadtauswärts (unten)

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

## Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>1</sup>



Lageplan mit Kennzeichnung der Wohnanlage

<sup>1</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

### Anlage 3: Orthofoto<sup>2</sup>

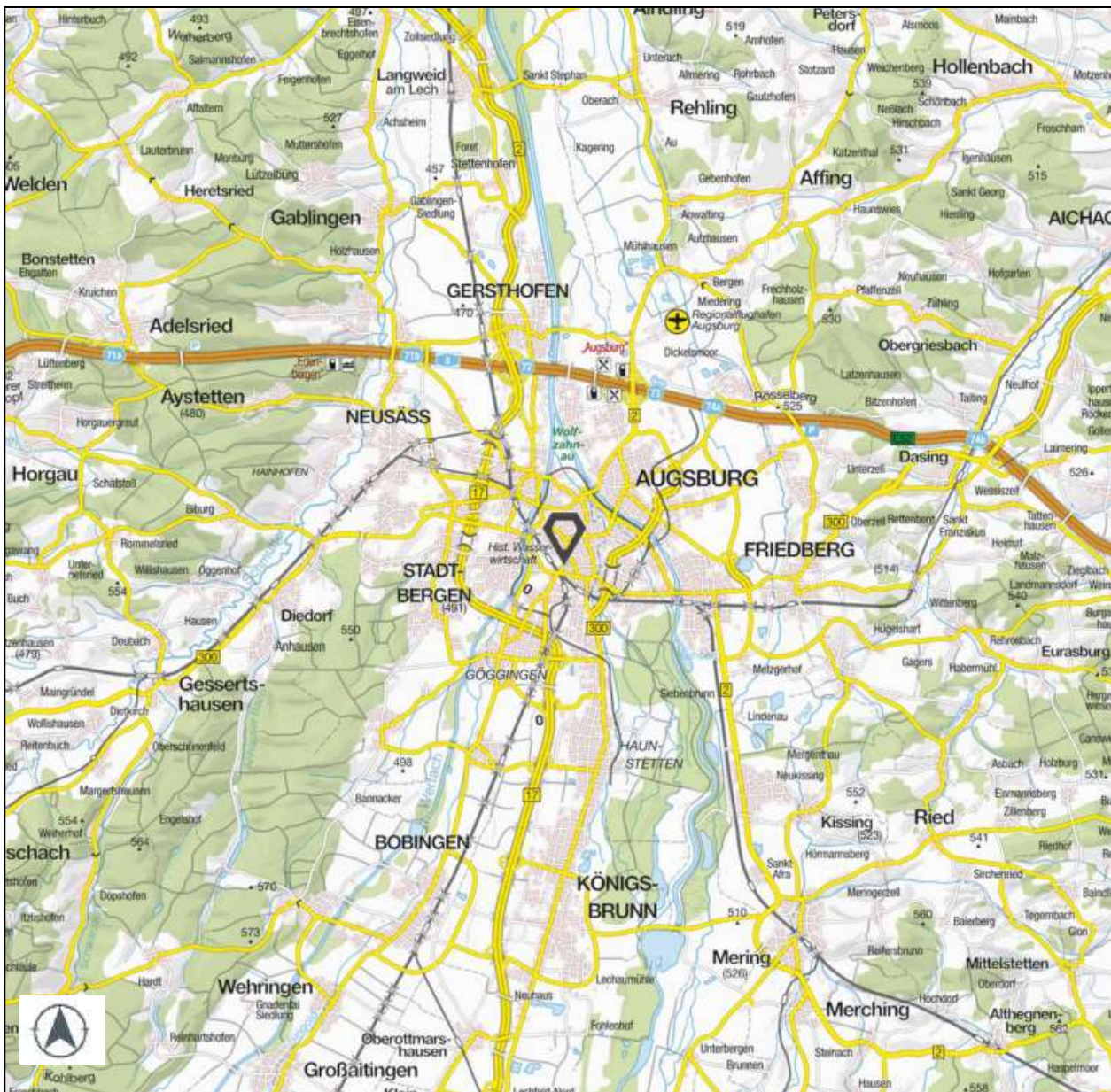


---

<sup>2</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

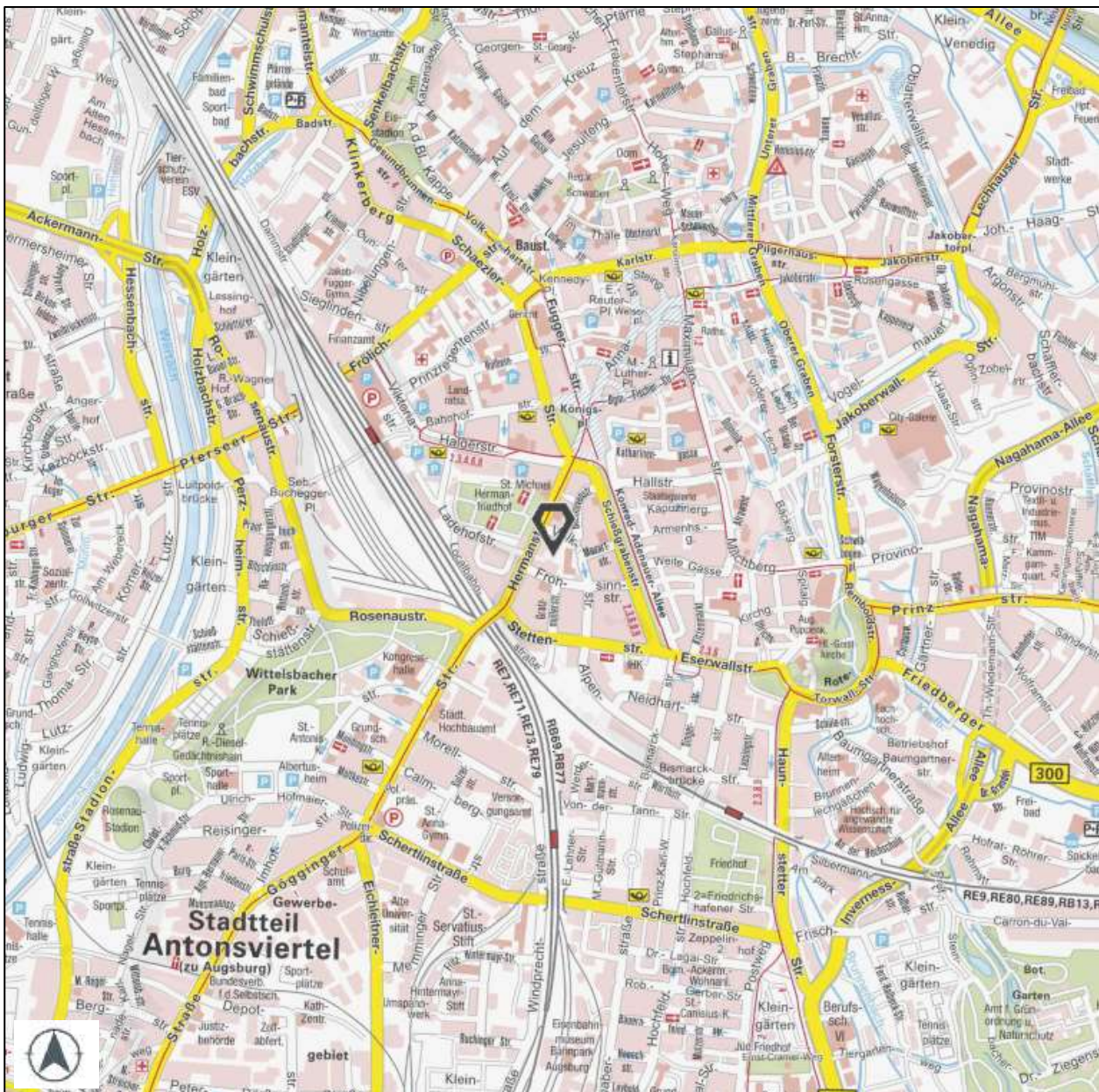
#### Anlage 4: Übersichtskarte 1:200.000<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

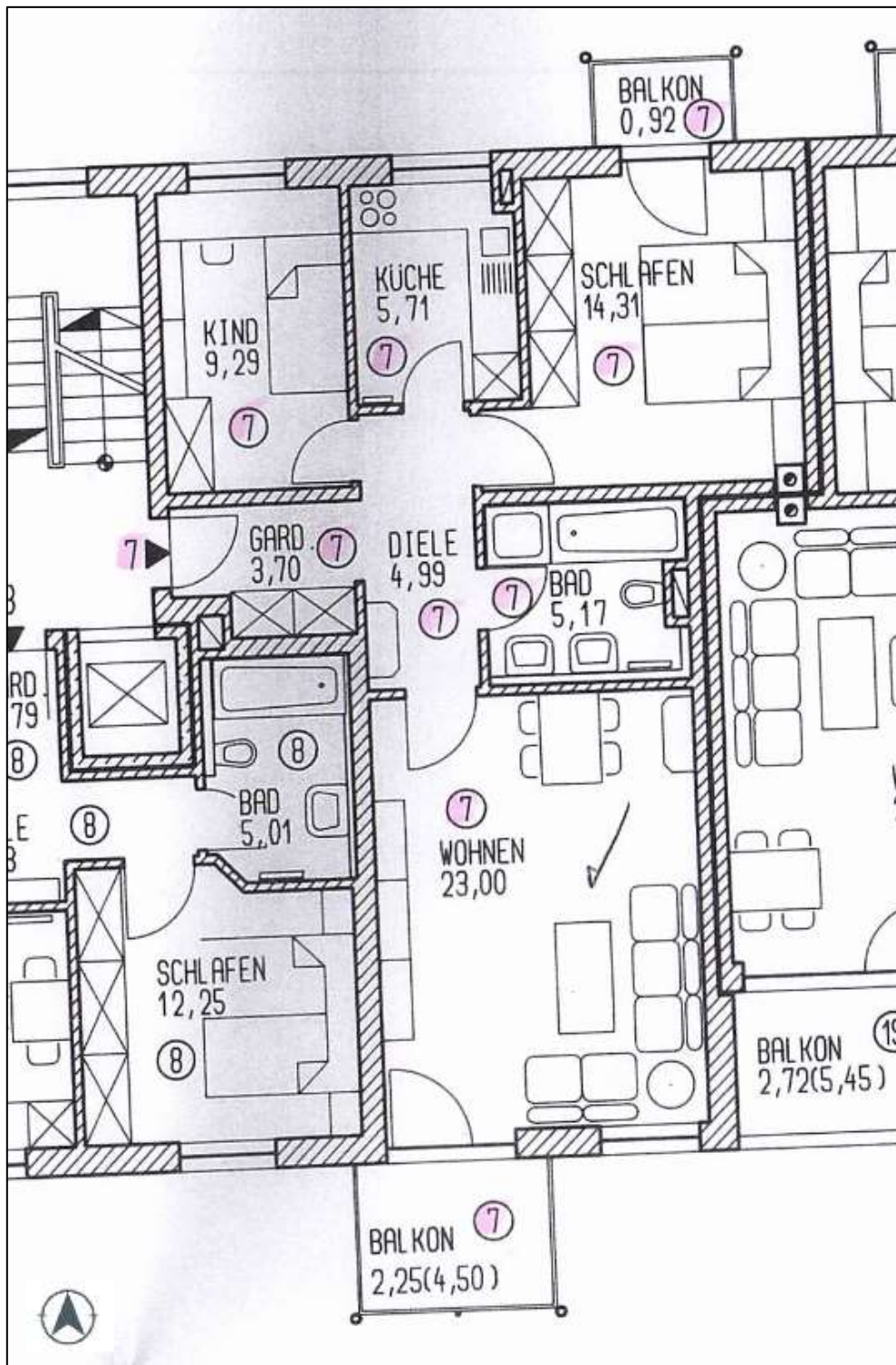
Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

#### Anlage 5: Regionalkarte 1:20.000<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

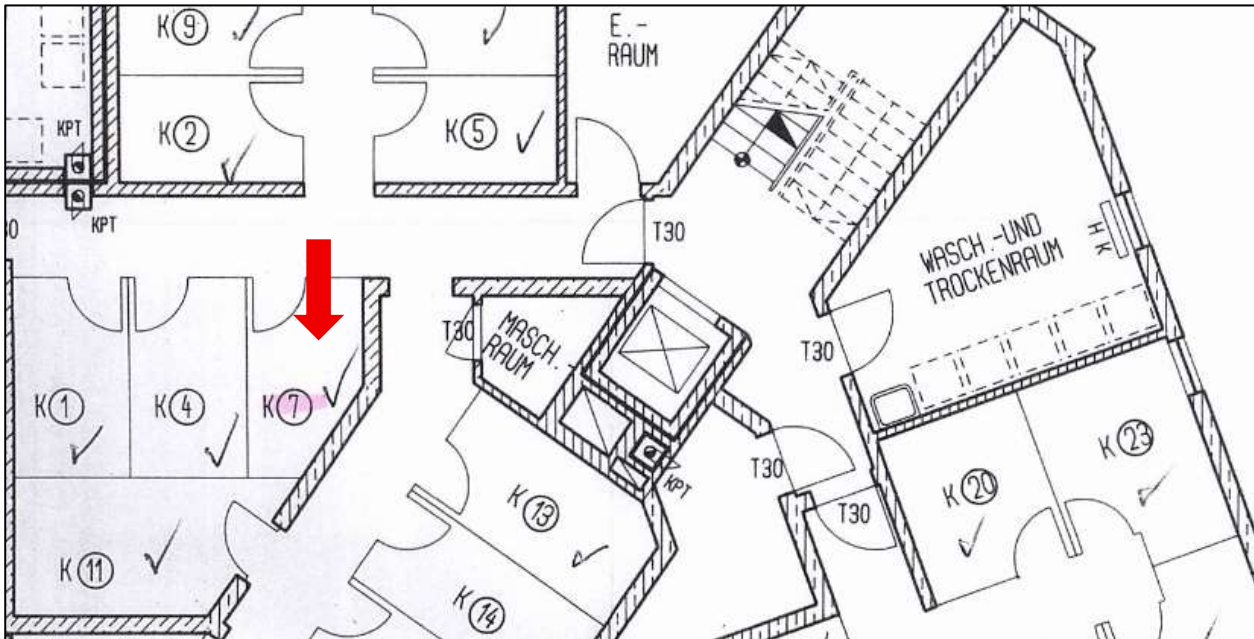
# Anlage 6: Grundrisse<sup>5</sup>



Grundriss Wohnung Nr. 7

<sup>5</sup> Datenquelle: Eingabeplan vom September 1983

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



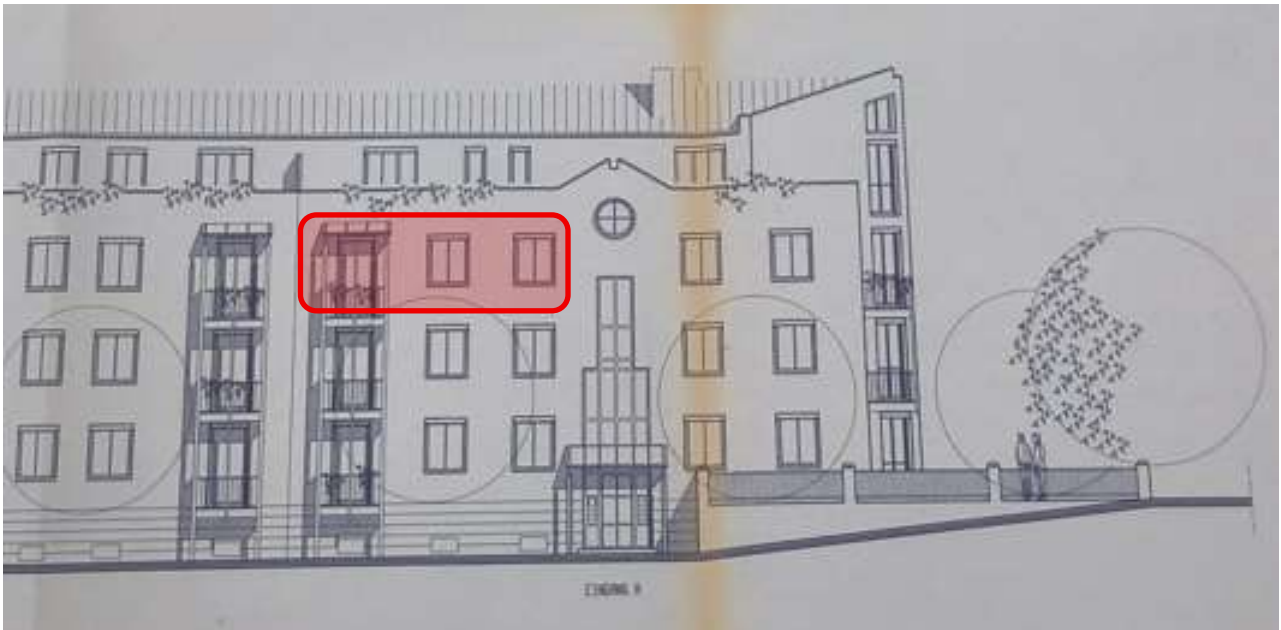
Keller Nr. 7



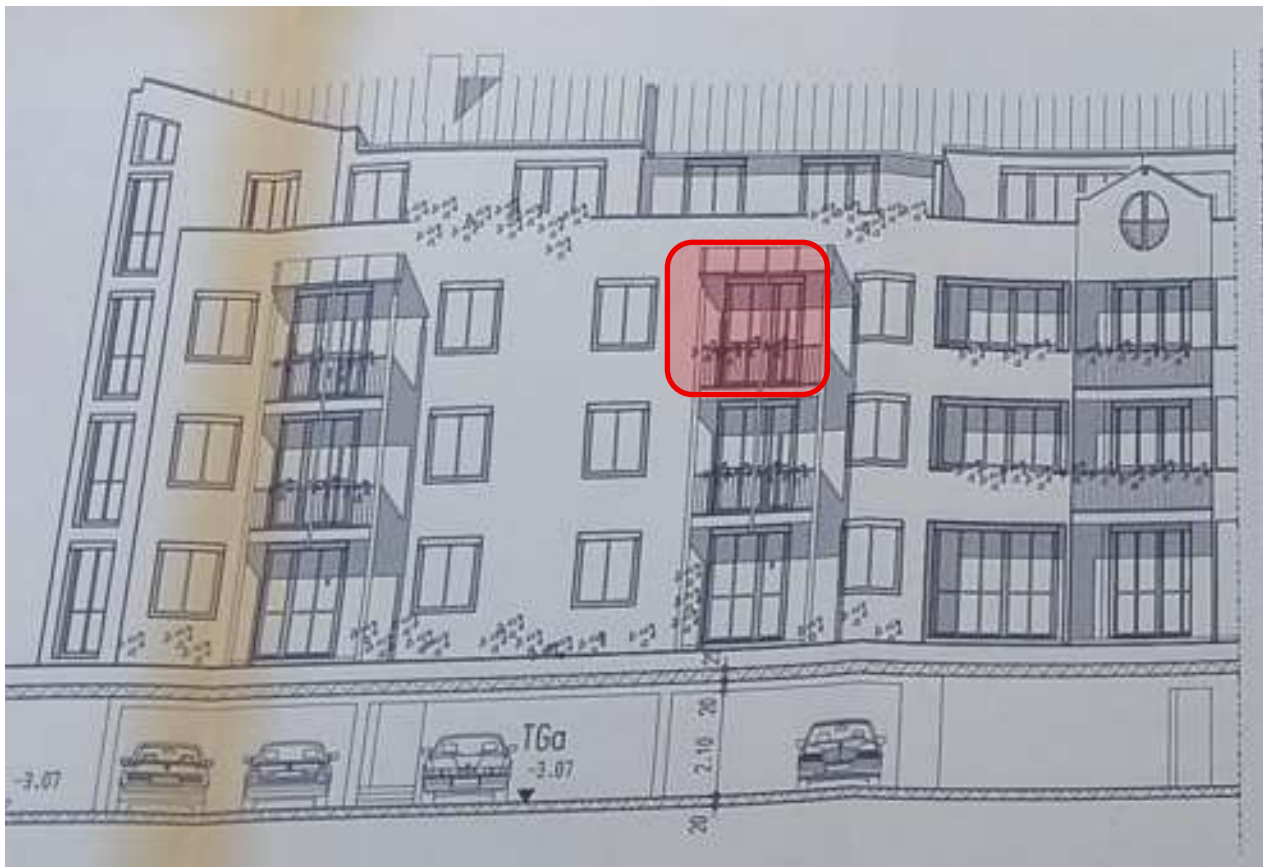
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 7

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller  
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg  
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7  
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

## Anlage 7: Ansichten, Querschnitt



Ansicht von Norden mit roter Kennzeichnung der Wohnung Nr. 7 durch die Sachverständige



Ansicht von Süden mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung