



HARTMANN & BREHMER

Die Immobilienberater

Hartmann & Brehmer GmbH & Co. KG | Unter dem Bogen 1 | 86150 Augsburg



Jürgen Brehmer

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke, Mieten und Pachten sowie
Beleihungswertermittlungen

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Az: K 61/25

Von der IHK Augsburg/Schwaben öffentlich bestellt
u. vereidigt für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

REV Recognised European Valuer (TEGOVA) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 (Zertifikats-Nr.: DIA-IB-157)

Verkehrswertermittlung
Bewertungs- u. Qualitätsstichtag: 23.09.2025

Datum: 15.12.2025
GA 2025/26-002

Ausfertigungen 1 2 3 4

VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTEN

i. S. d. § 194 BauGB

über

die Eigentumswohnung Nr. 5 im 1.OG rechts, bestehend aus

Diele, WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad samt

Kellerabteil Nr. 5 mit 228,42446/1.000-MEA¹

an dem Grundstück Flst. 25

sowie

den TG-Stellplatz Nr. 12 mit 10/1.000-MEA

an dem Grundstück Flst. 25/3

in

in 86316 Friedberg, Bahnhofstr. 17/17a sowie 19

Verkehrswert	
ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5	TG-Stellplatz Nr. 12
Bahnhofstraße 19, 86316 Friedberg rd. 350.000 € (In Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro) dies entspricht rd. 3.902 €/m² - Wfl	Bahnhofstr. 17, 17a, 86316 Friedberg rd. 16.000 € (In Worten: Sechzehntausend Euro)

Das Gutachten umfasst 74 Seiten, inkl. Anlagen.

Es wurde in 4 Ausfertigungen zzgl. einer PDF-Fassung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ Miteigentumsanteil

Hartmann & Brehmer
GmbH & Co. KG
Unter dem Bogen 1
86150 Augsburg

Tel. 0821 455 443-0
Fax 0821 455 443-35
gutachten@hartmann-brehmer.de
www.hartmann-brehmer.de

Geschäftsführer:
Jürgen Brehmer Dipl.-SV (DIA)
Sebastian Löffler MScRE (IREBS)

Sitz: Augsburg - AG Augsburg HRA 12259
p. h. G.: Hartmann Beteiligungs GmbH
AG Augsburg HRB 13584
Ust.-Idenr.: DE 160634014



Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen, Grundlagen u. Grundbuchangaben	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Vorbemerkungen	8
3	Grundlagen zur Wertermittlung	10
3.1	Grundbuchangaben, Beurteilung, rechtliche und tatsächliche Verhältnisse	12
4	Objektbeschreibung	19
4.1	Lagebeschreibung	19
4.2	Grundstücksbeschreibung	23
4.3	Planungsrechtliche Situation des Grundstücks	25
4.4	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	27
4.5	Energieausweis und sonstige Hinweise	32
5	Marktsituation	35
6	Gesamtbeurteilung	41
7	Auswahl und Begründung der Wertermittlungsverfahren	42
7.1	Allgemein	42
7.2	Bewertung im vorliegenden Fall	44
7.3	Bodenwertermittlung	45
7.4	Ertragswertermittlung	47
8	Auswertung der Vergleichskaufpreise	54
9	Verkehrswert (Zusammenfassung und Begründung)	56
9.1	Zusammenfassung der ermittelten Werte	56
9.2	Begründung des Verkehrswertes	57
9.3	Schlussformel	59
10	Anlage 1 – Lageplan mit Luftbildaufnahme	60
11	Anlage 2 – Übersichtskarte	61
12	Anlage 3 – Stadtplan	62
13	Anlage 4 – Grundrisse und Gebäudeschnitt	63
14	Anlage 5 – Flächenermittlung	69
15	Anlage 5.1 - Teilauszug Wohnflächenermittlung vom 20.12.2019	69
16	Anlage 5.2 - BGF, GRF und WGFZ	70
17	Anlage 6 - Baubeschreibung Wohn- und Geschäftseinheiten	71
18	Anlage 7 – Fotodokumentation vom 28.08.2025 und 23.09.2025	73
19	Anlage 8 – Abkürzungsverzeichnis	74

**1 Übersichtsblatt**

Bewertungsstichtag	23.09.2025	
Objekt	ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5, TG-Stellplatz Nr. 12 Bahnhofstr. 17, 17a, 19, 86316 Friedberg	
Nutzung	Leerstehend	
	Wohnen	
Baujahr	ursprünglich, ca.	1910
Baujahr	modifiziert, ca.	2009
Wirtschaftliche RND	ca.	56 Jahre
Wohnfläche, gesamt	ca. 89,70 m²	
Grundstücksfläche	Flst. 25	372 m²
anteiliger Bodenwert rd.	84.974 €	
Verhältnis Bodenwert / Ertragswert (gesamt)	24,28%	
Vergleichswerte ETW	Bandbreite	256.000 - 365.000 €
	entspricht	3.232 - 4.679 €/m ² - Wfl.
Mittelwert		319.000 €
indirekter Vergleichswert	angepasst	320.000 €
	entspricht	3.567 €/m ² - Wfl
Vergleichswert TG-Stellplatz	Bandbreite	10.000 - 20.000 €
Mittelwert		14.857 €
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 12		16.000 €
Ertragswert ETW-Nr. 5	gesamt	350.000 €
	entspricht	3.902 €/m ² - Wfl
Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 III ImmoWertV)		
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10 %		-38.399 €
Underrent		ist nicht zu berücksichtigen
Zubehör		ist nicht zu berücksichtigen



Werte		Marktwert / Verkehrswert
Bodenwertanteil		84.974 €
Bodenwertanteil vom Verkehrswert		24,28%
Sachwert		nicht ermittelt
Ertragswert		350.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	350.000 €
Vergleichsparameter	Jahresrohertrag	14.531 €
	Jahresreinertrag	12.406 €
	€/m² - Wfl.	3.902 €/m²
	Mutliplikator RoE (x-fach)	24,09
	Mutliplikator RE (x-fach)	28,21
	Bruttorendite RoE / x	4,2%
	Nettorendite ReE / x	3,5%
Liegenschaftszins Kapitalisierungszins	Wohnwirtschaftliche Nutzung	
	Gewerbe	
	Gewichtet	2,60%
Bewirtschaftungskosten	gesamt	14,6%

Zu beantwortende Ergänzungsfragen zum Beschluss zur Ermittlung des Verkehrswerts:

1. Das Objekt befindet sich in einer guten und verkehrsmäßig gut erschlossenen innerstädtischen Wohnlage.
2. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist – soweit erkennbar - gut. Der Briefkasten der hier zu beurteilenden Wohnung ist in einem guten Zustand. Über den Zustand innerhalb der Wohnung, des Treppenhauses sowie innerhalb der Tiefgarage kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, siehe Pkt. 4.4.5. Im Verkehrswert wurde deshalb ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt, siehe hierzu Pkt. 7.4.1 und 8.
3. Es liegen keine Erkenntnisse bzgl. evtl. Bauauflagen, baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
4. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
5. Die Wohnung ist augenscheinlich leerstehend, Hinweise auf ein evtl. bestehendes Mietverhältnis liegen nicht vor.
6. Die Wohnung wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
7. Nutzungsbedingt wird unterstellt, dass innerhalb der Wohnung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
8. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
9. Es besteht kein Verwaltervertrag mit einer Hausverwaltung. Es liegen keine Informationen über Rücklagen vor.
10. Es besteht keine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
11. Energieausweis liegt nicht vor, siehe hierzu Pkt. 4.5.1



2 Allgemeine Angaben, Vorbemerkungen, Grundlagen u. Grundbuchangaben

2.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) Am Alten Einlaß 1 86150 Augsburg
Auftrag vom	lt. Beschluss vom 02.07.2025 Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Objektes zu ermitteln.
Aktenzeichen/Geschäfts-Nr.	K 61/25
Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB mit Angaben • zur Verkehrs- und Geschäftslage, • über den baulichen Zustand und evtl. anstehende Reparaturen, • evtl. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, • ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, • evtl. vorhandene Mieter oder Pächter, • zu einem evtl. vorhandenen Gewerbebetrieb, • ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht bewertet wurden, • ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, • ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht, • ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
Verwendungszweck	Vorbereitung der Zwangsversteigerung



Bewertungsobjekt

siehe Deckblatt, hier:

ETW-Nr. 5, 1. OG rechts samt Kellerabteil Nr. 5

TG-Stellplatz Nr. 12

Postalische Anschrift des Bewertungsobjekts

Bahnhofstraße 19, 86316 Friedberg

Sondernutzungsrecht

ist hier nicht zugeordnet

Wertermittlungs- u.

Qualitätsstichtag

23.09.2025 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)

Objektbesichtigung

erfolgte am 28.08.2025 und 23.09.2025 durch den Unterzeichner (Jürgen Brehmer) gemeinsam mit seiner Mitarbeiterin Frau Eva Niemann. Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte jeweils unter Einhaltung der 2 Wochenfrist mit Schreiben vom 06.08.2025 und 29.08.2025. Da der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschien sowie auf mehrfaches Klingeln kein Zutritt zur Wohnung gewährt wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung der Wohnanlage erfolgen.

Besondere/ ergänzende Hinweise zum erteilten Auftrag

Besonderheiten

Die Wertermittlung erfolgt nach Aktenlage, da eine Innenbesichtigung der ETW durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde.

Fotodokumentation

Die am Ortstermin angefertigte Fotodokumentation zeigt den zu dem Bewertungsstichtag maßgeblichen Objektzustand.

**Wohnflächenberechnung**

Flächenberechnungen liegen aus der Bauakte vor, siehe Anlage 5. Hier ist die zu bewertende ETW-Nr. 5 mit Nr. 3 geführt. Eine dem Aufteilungsplan entsprechende Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

Berechnungen

wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt.

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenig Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Folglich können die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden. Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß §6 ImmoWertV21 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten bei der Ableitung des Verkehrswerts u.a. durch eine Rundung der Verfahrensergebnisse auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Urheberschutz

Das Gutachten darf nur für den hier angegebenen Zweck verwendet werden. Die Weitergabe des Gutachtens ist nur im Kreis der hier betroffenen Beteiligten (z.B. Erben, Anwälte, Steuerberater, Rechtspfleger u. Finanzamt) gestattet.

Eine Weitergabe an sonstige Dritte (z. B. Makler) ist nicht, bzw. nur mit schriftlicher und kostenpflichtiger Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Lizenzvereinbarungen

Die im Gutachten verwendeten Karten u. Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen entsprechend der geltenden Lizenzvereinbarungen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Veröffentlichung des Gutachtens

inkl. der darin enthaltenen Anlagen ist für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.



2.2 Vorbemerkungen

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Es fanden auch keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement, etc.) untersucht.
- Haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Es wird deren mangelfreie Funktionstüchtigkeit und rechtlich zulässige Nutzung unterstellt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



Es wird unterstellt, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind und daher im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden.

Die dargestellte Baubeschreibung gibt grob den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand und Ausbaustandard wieder. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben insgesamt jedoch keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden – sofern vorhanden - nur grob die offensichtlichsten und ohne Bauteilöffnungen erkennbaren Mängel und Schäden dargestellt. Verdeckte Mängel u. Schäden können deshalb nicht erkannt und beurteilt werden, insbesondere kann keine Aussage darüber erfolgen, in welchem Zustand und welcher Güte sich verdeckt liegende Bauteile befinden. Auch die ggf. angegebenen Kosten für evtl. Schadensbeseitigungen wurden lediglich grob überschlägig aufgrund üblicher bzw. bekannter Erfahrungswerte – jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit – angesetzt. Dieser Kostenansatz ersetzt im Detail jedoch keine ausführliche Schadensanalyse und entspricht in aller Regel auch nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten.



3 Grundlagen zur Wertermittlung

Allgemein

Diese Wertermittlung basiert auf nachfolgenden Unterlagen und Auskünften:

- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung
- Einschlägige Verordnungen, Gesetze und Richtlinien in ihren jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung, insbesondere
 1. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten 01.01.2022
 2. ImmoWertA 2023 – Anwendungshinweise zur ImmoWertV, Stand: 20.09.2023
 3. Baugesetzbuch – BauGB
 4. Baunutzungsverordnung – BauNVO
 5. Bayerische Bauordnung – BayBO
 6. Gebäudeenergiegesetz - GEG
 7. Einschlägige Studien u. Wirtschaftsartikel, siehe auch im Detail die jew. Fußnoten, u. a.
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis
- Kleiber digital
- GuG-Archiv 1990 – 2024

Durch das GB-Amt übergebene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 15742 Wohnungsgrundbuch vom 29.09.2025
- Grundbuchauszug Band 345, Blatt 13221 Teileigentumsgrundbuch vom 29.09.2025
- URNr. 411 Kaufvertrag vom 06.05.1939
- URNr. 149W/1993 Vereinbarung vom 27.01.1993
- URNr. 4204 K/2017 Teilungserklärung vom 04.10.2017 samt Nachtrag zur Teilungserklärung
- URNr. 1513 N/97 Teilungserklärung vom 08.10.1997 samt Nachtrag zur Teilungserklärung



Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Genehmigungsplanung „Nutzungsänderung der Gastronomie- und Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit...“ vom April 2019
- Auskünfte aus dem geoportal.bayern.de bzgl. Hochwasser, Denkmalschutz, Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Aichach-Friedberg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte M 1:1000 inkl. Luftbildaufnahme vom 05.11.2025
- Geodaten und Auswertung der Datenbanken von Geoport, F+B
- Auskünfte der Gemeinde-/Stadtverwaltung bzgl. Baurecht, Erschließungssituation, Altlasten
- Marktbericht 2025 Schwaben der Sparkassen-Immo
- Immobilienmarktreport 2024/25 Wirtschaftsraum Augsburg, A³
- IVD-Cityreport Augsburg 2025
- IVD Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2024 - Herbst 2025
- Eigene Marktrecherchen und Rücksprache mit örtlich tätigen Marktteilnehmern und Mitgliedern des Gutachterausschusses

**3.1 Grundbuchangaben, Beurteilung, rechtliche und tatsächliche Verhältnisse****3.1.1 Grundbuchangaben – ETW-Nr. 5**

Das Bewertungsobjekt ist eingetragen beim

	Wohnungsgrundbuch
Amtsgericht	Aichach
Grundbuch von	Friedberg
Blatt	15742
Grundbuchstand vom	29.09.2025
Mit letzter Änderung vom	28.05.2025

Die Grundbucheintragungen werden nachfolgend – soweit erforderlich und wertrelevant – stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben, auf die Angaben in Abt. I (Eigentümer) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Eintragungen in Abteilung III beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht, auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	228,42446/1.000 MEA
	Flst. 25
	Bahnhofstraße 19, Gebäude- und Freifläche
	1/1 Gemeinderecht
	<u>372 m²</u>
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
	Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 bezeichnet;...

Hinweis allgemein:

Es wird davon ausgegangen, dass die im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

Die Eintragung „1/1 Gemeinderecht“ hat eine eher historische Bedeutung und ist insofern veraltet. Dieser Eintragung wird keinerlei weitere Wertrelevanz beigemessen.

**Abteilung II****Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 25/3 (BVNr. 1 in Blatt 13210 – 13224); gem. Bewilligung vom 06.05.1939 URNr. 411 Notariat Friedberg; eingetragen am 16.04.1940 und hierher übertragen und den anderen Miteigentumsanteilen am 18.10.2017.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Überbauungsrecht, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 25/3 (BVNr. 1 in Blatt 13210 – 13224); gem. Bewilligung vom 27.01.1993; eingetragen am 15.03.1993 und hierher übertragen und den anderen Miteigentumsanteilen am 18.10.2017.

Lfd. Nr. 3

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 16.09.1993 und hierher übertragen und den anderen Miteigentumsanteilen am 18.10.2017.

Lfd. Nr. 4

Anordnung der Zwangsversteigerung...eingetragen am 27.05.2025.

Lfd. Nr. 5

Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 28.05.2025

3.1.2 Beurteilung der in Abt. II eingetragenen Belastungen

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 25/3

Gemäß URNr. 411 vom 06.05.1939 wurde folgendes vereinbart:



Die Verkäufer räumen den jeweiligen Eigentümern des Kaufgrundstückes das Recht ein, von der Straße durch den vorderen Hofraum zu dem Kaufsanwesen zu gehen und mit Fuhrwerk aller Art zu fahren.

Die Einräumung dieses Rechtes erfolgt unentgeltlich und ist lediglich eine Bedingung des Kaufes.

Auch für die spätere Benützung und Ausübung des Geh- und Fahrtrechts haben die Berechtigten keine Entschädigung zu leisten.

Ein Lageplan liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Eintragung vom 27.01.1993 handelt sich vermutlich um dieselbe Teilfläche. Insofern wird dieser Eintragung keine weitere Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit Überbauungsrecht, Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer vom Grundstück FlNr. 25/3

Gemäß URNr. 149W/1993 vom 27.01.1993 wurde folgendes Recht eingeräumt:

In Anlage 2 zu dieser Urkunde ist ein Teil des Grundstücks Flst. 25 braun angelegt.

Hieran wird dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 25/3 eingeräumt

- das Recht zur Überbauung mit einer Ein- und Ausfahrtsrampe für die auf Flst. 25/3 entstehende Tiefgarage,
- an diesem Teil und an dem weiterführenden und bis zur Bahnhofstraße reichenden Teil ein Geh- und Fahrtrecht zum Erreichen und zum Verlassen der Tiefgarage.

Die Kosten für Anlegung, Betrieb und Unterhalt der dem Geh- und Fahrtrecht und dem Überbauungsrecht unterliegenden Fläche



sind allein durch den jeweiligen Eigentümer von Flst. 25/3 zu tragen.

Zur Sicherung der eingeräumten Rechte wird an Flst. 25 eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 25/3 bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und

b e a n t r a g t .



Die Zufahrtsfläche bemisst ca. 95 m². Die TG und deren Zufahrt sind zwingend zum Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück und zur Erreichbarkeit der Hauseingänge erforderlich. Insoweit wird trotz der dauerhaften Nutzungsbeschränkung der Teilfläche als Zuwegung sowie TG-Zu- bzw. Abfahrt keine Wertminderung für diese Teilfläche berücksichtigt.



Lfd. Nr. 3/5 Sanierungsverfahren wird durchgeführt vom 16.09.1993/28.05.2025

Die Bewertungsgrundstücke Flst. 25 und 25/3 befinden sich im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, Satzung vom 10.12.2024. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Insofern kommt es zu keiner Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen seitens der Stadt.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgänge finden keine Anwendung.

Insoweit wird dem Eintrag keine weitere Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4 Anordnung der Zwangsversteigerung vom 27.05.2025

Der Anordnung zur Zwangsversteigerung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

3.1.3 Grundbuchangaben – TG-Stellplatz Nr. 12

Das Bewertungsobjekt ist eingetragen beim

	Teileigentumsgrundbuch
Amtsgericht	Aichach
Grundbuch von	Friedberg
Blatt	345/13221
Grundbuchstand vom	29.09.2025
Mit letzter Änderung vom	28.05.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:	10/1.000 MEA
	Flst. 25/3
	Bahnhofstraße 17,17a, Gebäude- und Freifläche
	<u>520 m²</u>
	verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet;...

Hinweis allgemein:

Es wird davon ausgegangen, dass die im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.



Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Abwässerungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. Nr. 25; gemäß Bewilligung vom 06.05.1939 und 09.11.1939; eingetragen am 16.04.1940; hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 09.02.1998;

Lfd. Nr. 2 – 7

gelöscht

Lfd. Nr. 8

Anordnung der Zwangsversteigerung... eingetragen am 27.05.2025.

Lfd. Nr. 9

Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 28.05.2025.

3.1.4 Beurteilung der in Abt. II eingetragenen Belastungen

Lfd. Nr. 1 Abwässerungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 25

Gemäß Bewilligung vom 06.05.1939/ 09.11.1939 wurde folgendes Recht eingeräumt:

Die Käufer räumen den jeweiligen Eigentümern der Pl.No. 25 Stgde. Friedberg das Recht als Grunddienstbarkeit ein, daß diese das Abwasser des Kiskellers von der anliegenden Wirtschaft durch Röhren wie bisher, in den Keller des Kaufsanwesen ablaufen lassen und diesen Zustand dauernd belassen.

Der Eintragung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauung keine weitere Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 8 Anordnung der Zwangsversteigerung vom 27.05.2025

Der Anordnung der Zwangsversteigerung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 9 Sanierungsverfahren wird durchgeführt vom 16.09.1993/28.05.2025

siehe Erläuterungen Pkt. 3.1.2.



3.1.5 Besonderheiten in der Teilungserklärung

Die Teilungserklärungen enthalten keine „unüblichen“ Vereinbarungen.

3.1.6 Sondernutzungsrecht(e)

Den Bewertungsobjekten sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

3.1.7 Baulasten

sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

3.1.8 Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen

Es liegen keine Informationen zum Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen vor. Gemäß Angaben des örtlichen Kaminkehrers besteht kein Verwaltervertrag mit einer Hausverwaltung. Insofern wird von der Eigenverwaltung der Wohnung ausgegangen.

Angaben über geplante und größere Instandhaltungsmaßnahmen liegen nicht vor.

3.1.9 Nutzer- und mietvertragliche Vereinbarungen

sind nicht zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt steht augenscheinlich leer.

**4 Objektbeschreibung****4.1 Lagebeschreibung****Ortsübersicht PLZ-Bezirk 86316 / Kreis Aichach-Friedberg**

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 86316



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Aichach-Friedberg

4.1.1 Makrolage

PLZ, Ort	86316 Friedberg
Straße	Bahnhofstr. 17, 17a, 19
Landkreis	Aichach-Friedberg
Regierungsbezirk	Schwaben
Bundesland	Bayern
Einwohnerzahl Ort ca.	29.974 (Stand 30.06.2025) ²
Infrastruktur	verstädterter Raum, Metropolregion
Bevölkerungsentwicklung	im Trend weiter leicht steigend
Arbeitslosenquote Landkreis	3,2 % (Stand September 2025) ³
Kaufkraft	ca. 4.200 Mio. €, Index 108,4 (2024) ⁴
Kaufkraft je Einwohner	ca. 30.292 € (Stand 2024)

² Vgl. www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/51664555455³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Aichach-Friedberg⁴ Vgl. MB Research



Die ehemals „Altbayerische Herzogstadt“ Friedberg im Landkreis Aichach-Friedberg ist direkt östlich von Augsburg gelegen. Die Stadt ist über die B300 und die ca. 9 km entfernte Bundesautobahn BAB 8 (München – Stuttgart) verkehrstechnisch gut angebunden. Am Bahnhof Friedberg bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt. Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt mit historischer Altstadt und 13 Ortsteile Friedberg (Kernstadt), Bachern, Derching, Haberskirch, Harthausen, Hügelshart, Ottmaring, Paar, Rederzhausen, Rinnenthal, Rohrbach, Stätzling, Wiffertshausen und Wulfertshausen. Friedberg verfügt über eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten sowie dem Krankenhaus Friedberg. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Fach- und Berufsoberschule (FOS/BOS) und eine Berufsschule. Kulturell bietet die Stadt u. a. das Museum im Wittelsbacher Schloss, die Stadthalle sowie regelmäßige Veranstaltungen. Das Freizeitangebot umfasst Sportvereine, ein Hallen- und Freibad sowie Rad- und Wanderwege. Regelmäßige Verbindungen durch Regionalbusse des Augsburger Verkehrsverbundes und durch die Straßenbahnlinie 6 der AVG sind gegeben. Der Ausbau der BAB 8 mit eigenem Autobahnanschluss für Friedberg bringt außerdem ein großes Potenzial an Gewerbeansiedlungen und Arbeitsplätze im neu entstandenen „Business-Park“ am Friedberger See und im „Friedberg-Park“ an der BAB 8 in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Augsburg. Friedberg vereint eine gut ausgebaute Infrastruktur mit naturnahem Wohnraum und günstiger Lage zu Augsburg und München.

Entfernungen zu den Städten:	Augsburg: ca. 8 km (über B300)
	München: ca. 70 km (über BAB 8)
	Ingolstadt: ca. 75 km (über B300)

4.1.2 Mikrolage und Infrastruktur

Ortslage und umliegende Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Friedberg. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die „Bahnhofstraße“. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus innerstadtypischer Reihenbebauung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Laden-/Gewerbenutzungen im Erdgeschoss.

Ergänzende Angaben zur Mikrolage können der nachfolgenden Auswertung von Geoport entnommen werden:



Wohnimmobilien Mikrolage

86316 Friedberg , Bay, Bahnhofstr. 19



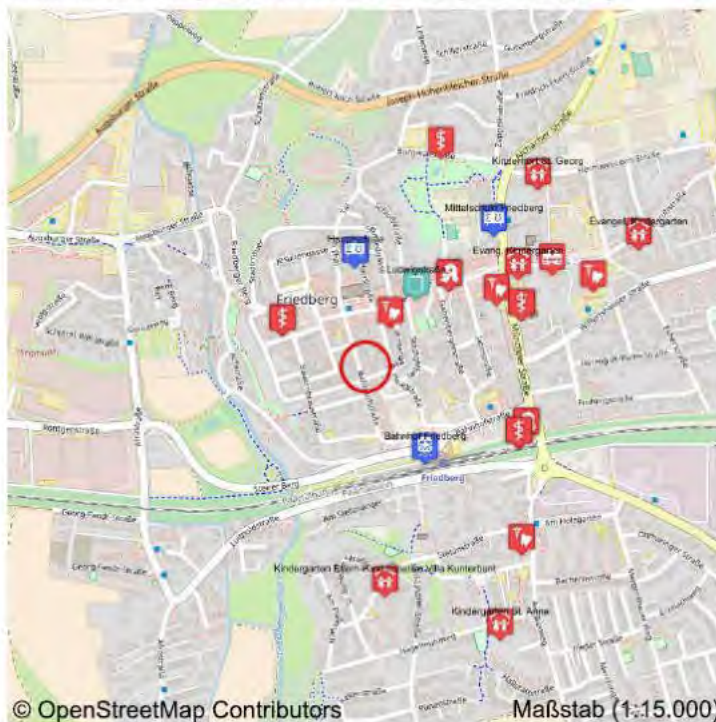
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Friedberg (Bayern) (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Friedberg (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Augsburg (7,1 km)
nächster Flughafen (km)	Sonderflughafen Oberpfaffenhofen (37,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Friedberg Marienplatz (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



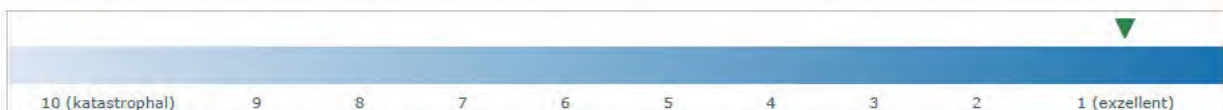
© OpenStreetMap Contributors

Maßstab (1:15.000)

Allgemein Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,5 km)
Apotheke	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(0,2 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,9 km)
Realschule	(9,9 km)
Hauptschule	(0,2 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(5,6 km)
DB Bahnhof	(0,2 km)
Flughafen	(37,7 km)
DB Bahnhof ICE	(7,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03594317 vom 06.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Straßenart und Ausbau, Parkmöglichkeiten für Besucher

Die „Bahnhofstraße“ ist eine zweispurige ausgebaute Straße mit Kopfsteinpflaster mit beidseitigem Gehweg. Kostenpflichtige Parkmöglichkeiten befinden sich eingeschränkt im öffentlichen Verkehrsbereich.

Infrastruktur

Städtische Infrastruktur. Grundversorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ein paar Gehminuten entfernt.

Immissionen

Definition: Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Lageuntypische Immissionen waren anlässlich der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Weitergehende Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Verkehrsimmissionen können durch das Kopfsteinpflaster jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Die Wohnlage vor Ort ist als gut zu beurteilen (<https://www.capital.de/immobilien-kompass/Friedberg>). Alle Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sowie der Bahnhof in Friedberg sind fußläufig erreichbar.



4.2 Grundstücksbeschreibung

4.2.1 Grundstücksform, Topographie und Ausrichtung

Die Bewertungsgrundstücke sind eben, auf Anlieger- und Straßenniveau mit unregelmäßigen Zuschnitt und in etwa mit etwa folgender Ausdehnung:

Flst. 25

Mittlere Breite, Ost-West	ca. 16,50 m
Mittlere Länge, Nord-Süd	ca. 22,50 m

Flst. 25/3

Mittlere Breite, Ost-West	ca. 20,50 m
Mittlere Länge, Nord-Süd	ca. 24,70 m

4.2.2 Erschließung

Erschließungssituation/Ausbaubeiträge nach KAG

Alle erforderlichen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen wie z. B. Straße, Wasser, Strom, Telefon und Kanal sind vorhanden.

Das Grundstück ist **erschlossen**, die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt und abgerechnet.

Mit Wirkung vom 01.01.2018 sind die Straßenausbaubeiträge durch Änderung des Kommunalabgabengesetzes abgeschafft worden.

4.2.3 Baugrund u. Grundwasserverhältnisse

Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird von ortsüblichen Baugrundverhältnissen ohne wesentlich wertrelevante Grundwassereinflüsse ausgegangen. Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

4.2.4 Hochwasser / Wassergefahren

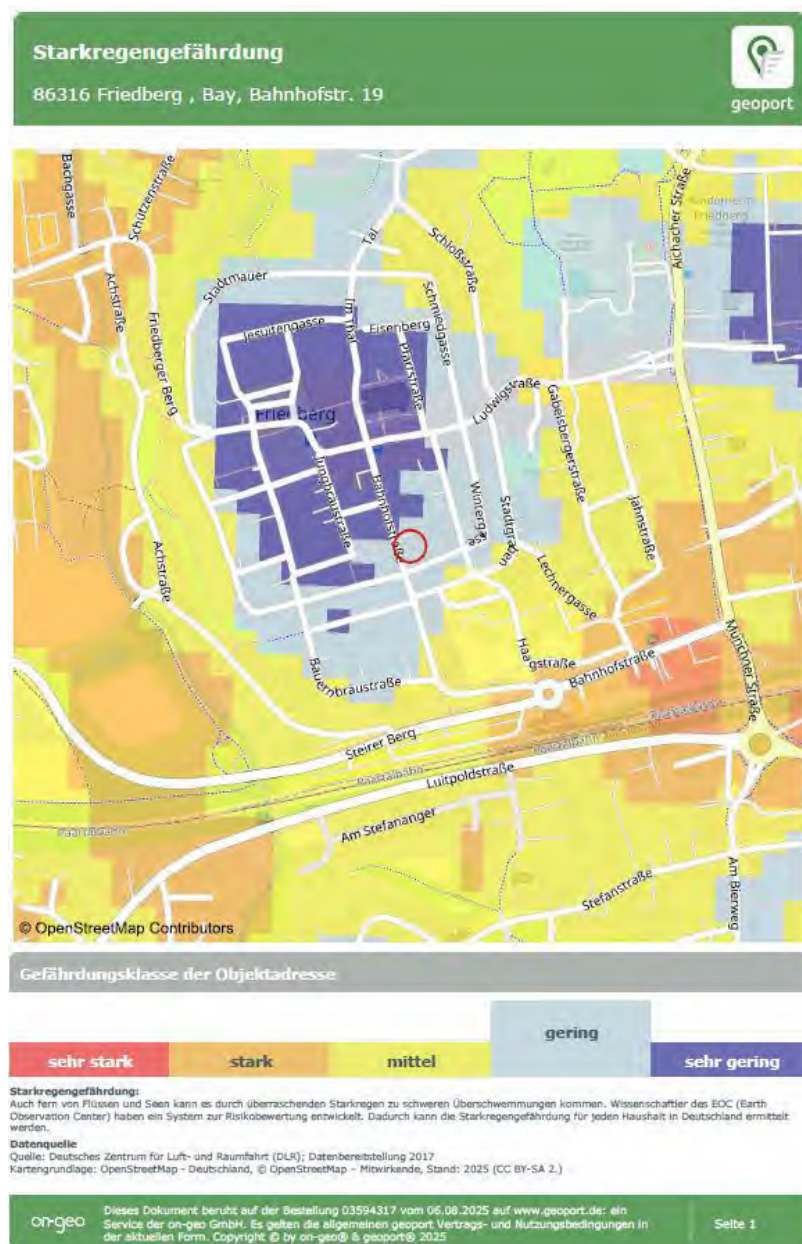
Gem. dem IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete) des bayerischen Landesamt für Umwelt befinden sich die Bewertungsobjekte in einem Gebiet, in dem noch keine



Hochwasserberechnung auf Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells stattgefunden hat. Aus der Tatsache, dass keine Modellierung stattgefunden hat, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr vorhanden ist.

Gem. Informationen von OnGeo ist die Hochwassergefährdung in GK 1 klassifiziert, es besteht eine sehr geringe Hochwassergefährdung.

Für den hier maßgeblichen Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen mit geringer Wahrscheinlichkeit auftreten.





4.2.5 Altlasten

Gem. Auskunft des Landratsamtes Aichach-Friedberg ist das Flst. 25 derzeit nicht im Altlastenkataster geführt. Anlässlich der Ortsbesichtigung lagen keine Verdachtsmomente vor. Altlastenuntersuchungen waren nicht beauftragt. Weitergehende Recherchen hierzu haben nicht stattgefunden.

4.3 Planungsrechtliche Situation des Grundstücks

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der in geänderter Fassung seit Dezember 2017 geltende Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „**Gemischte Baufläche**“ aus.

4.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit gilt Baurecht nach § 34 BauGB i.V.m § 6 BauNVO. Es sind nur Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

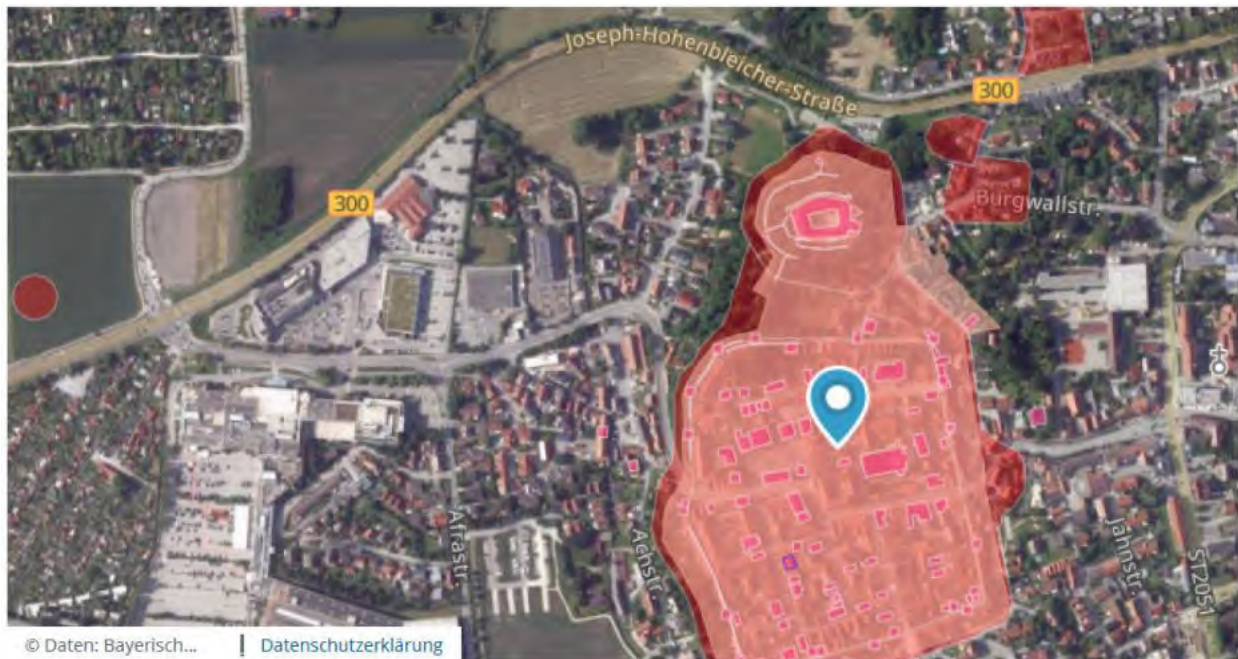
4.3.3 Denkmalschutz und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt steht unter Ensemble-Denkmalschutz und befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals.

Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist es wie folgt klassifiziert:

Aktennummer	D-7-7631-0557
Lage	Bezirk Schwaben, Landkreis Aichach-Friedberg, Friedberg
Beschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Friedberg
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal
Kontakt	www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen

Aktennummer	E-7-71-130-1
Lage	Bezirk Schwaben, Landkreis Aichach-Friedberg, Friedberg
Beschreibung	Der Historische Stadtraum der ehem. bayerischen Grenzfestung Friedberg wie er sich innerhalb der Ausdehnung der spätmittelalterlichen Stadtmauer entwickelt hat, und das Schloss Friedberg mit Wall und Graben bilden zusammen ein Ensemble....
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Ensemble
Kontakt	www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen



Es besteht eine Sanierungssatzung „Innenstadt“ vom 10.12.2024, vgl. Pkt. 3.1.2.

4.3.4 Entwicklungsstufe (Baulandqualität)

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 als „baureife Fläche“ (Gemische Baufläche) einzustufen.

4.3.5 Entwicklungspotential

Das Grundstück ist umgebungstypisch baulich ausgenutzt, ein evtl. Entwicklungspotential ist nicht gegeben.



Das Flst. 25 ist baulich wie folgt ausgenutzt:

WGF	Anzahl VG	Grundstücksfl.	vorh. WGFZ
536,84 m ²	2 Vollgesch.	372,00 m ²	vorh. WGFZ = 1,44
vorh. WGFZ: (GF/GS)			<u>1,44</u>

4.4 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die folgende Baubeschreibung gibt grob dem zum Termin der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bau- und Ausstattungsstandard wieder.

4.4.1 Konzeption, Raumaufteilung, Wohnfläche

Die Eigentumswohnung Nr. 5 befindet sich im 1.OG rechts eines zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat 5 Wohneinheiten. Die TG-Zufahrt zur Tiefgarage der HsNr. 17/17a befindet sich auf dem Flst. 25.

Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan

Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele, Bad mit WC, WC separat, Flur, Abstellraum und Kellerabteil.

Ausrichtung der Wohnräume

Die Wohnung ist von der Straßenseite abgewandt und nach Westen und Süden hin ausgerichtet.

Wohnfläche gem. Anlage 5 **ca. 89,70 m²**

Ausstattung

Da eine Innenbesichtigung der ETW durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, ist eine Beschreibung der Innenausstattung nicht möglich. Es wird auf den Baubeschreibung in Anlage 6 verwiesen. Es wird insoweit eine dem Sanierungsjahr entsprechende, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.



Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß Aktenlage wurden 1993 mehrere Gebäudeteile auf dem Grundstück abgebrochen. Es wird unterstellt, dass die Wohnanlage in dem Zuge kernsaniert wurde.

Die ETW-Nr. 5 wurde im Zeitraum von 2017 – 2020 vollständig renoviert.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurden, bzw. werden lt. Angaben in der Bauakte folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren 2017 – 2020
- Modernisierung der Leitungssysteme 2017 - 2020
- Modernisierung der Heizungsanlage (Gaseinzelthermen) 2020
- Modernisierung der Bäder 2017 – 2020
- Modernisierung des Innenausbaus 2017 – 2020

Die Tiefgarage wurde 1993 gebaut.

4.4.2 Baujahr, Alter, Wirtschaftliche Gesamt- u. Restnutzungsdauer

Wohnhaus

Die Wohnanlage wurde gemäß Aktenlage vermutlich 1993 kernsaniert.

Der Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV21. Die zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Kernsanierungen wird auf die Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 bzw. dem Entwurf der ImmoWertA 2023 zurückgegriffen:

Alter der baulichen Anlage: 1910
Jahr der Kernsanierung: 1993
Baualter modifiziert: 32 Jahre

Ansatz Gesamtnutzungsdauer 72 Jahre (gem. Anlage 1 ImmoWertV 21: 80 Jahre x 90 %)

Ansatz Restnutzungsdauer 40 Jahre (= 72 Jahre – 32 Jahre)

Unter Berücksichtigung der verbleibende Bausubstanz wird eine Gesamtnutzungsdauer von 90 % der gem. Anlage 1 ImmoWertV21 maßgeblichen 80 Jahre angesetzt und für sachgerecht erachtet.



Abhängig vom Zeitpunkt und Umfang der durchgeführten Modernisierungen kann sich für das jeweilige Gebäude ggf. eine „Verjüngung“ des Gebäudealters und daraus resultierend eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ableiten.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich entsprechend der jeweiligen Wertermittlungsmodelle in aller Regel nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 21 i.V.m. der ImmoWertA, bzw. nach den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses.

Für das Bewertungsobjekt sind somit zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen folgende Ansätze maßgeblich:

Gebäudealter, modifiziert	16 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	72 Jahre
Restnutzungsdauer (RND), modifiziert	56 Jahre

Die zur Bestimmung der Restnutzungsdauer zum jeweiligen Bewertungsstichtag zu berücksichtigenden (Teil-)Modernisierungen werden in der Regel hilfsweise über die Modernisierungstabelle der Anlage 2 ImmoWertV 21 ermittelt:

Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 und ImmoWertA 2023			
Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte Ansatz	Bemerkungen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung Fenster u. Außentüren	2	2	2017-2020
Modernisierung der Leitungssystemen, z.B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser	2	2	2017-2020
Modernisierung Heizungsanlage	2	2	2020
Wärmedämmung Außenwände	4	0	--
Modernisierung Bäder	2	2	2017-2020
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2017-2020
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	2017-2020
Summe	20	12	

Abhängig vom Alter der durchgeführten Modernisierungen können diese wie folgt berücksichtigt werden:



Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Aus den o.g. Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich 12 anzusetzende Modernisierungspunkte. Insoweit entspricht es einer überwiegenden Modernisierung. Die Restnutzungsdauer eines 32 Jahre alten Gebäudes beträgt somit 56 Jahre.

Tiefgarage

Gebäudealter	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre

4.4.3 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum⁵

Heizung	zentral über Gastherme
Außenwände	Mauerwerk
Trennwände (nicht tragend)	Trockenbau

⁵ tlw. entnommen aus der Baubeschreibung in der Teilungserklärung



Decken	Holzbalkendecke mit Hohlraumfüllung
Fußbodenaufbau	Holz, Estrich, Trittschalldämmung
Tragwerk des Daches	Satteldach, vermutlich Holz
Dacheindeckung	Biberschwanzdeckung
Dämmung	Zwischensparrendämmung
Schleppgaube	vorhanden
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Fenster	3-fach verglase Isolierglasfenster Holz
Fenstersimse außen/innen	Titanzink/Naturstein- oder Holz
Sonnenschutz	innenliegende Rollos
Hauseingangstür	Bestand, Holz
Briefkastenanlage	gegenüber dem Eingangsbereich
Französische Balkone	vorhanden
Loggia im DG	Holzauflage aus Lärchenholz
Kellerabteil	Latten- oder Metallgitterkonstruktionen

4.4.4 Zustand/Mängel und Mängelbeseitigungskosten

Gemeinschaftseigentum

Dieses vermittelt insgesamt einen – soweit erkennbar - ordentlich gepflegten Eindruck ohne erkennbare, wertrelevant zu berücksichtigende Mängel.

Sondereigentum ETW-Nr. 5 und TG-Stellplatz Nr. 12

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann eine Aussage über evtl. vorhandene Mängel innerhalb der Wohnung oder der Tiefgarage nicht erfolgen.

Die Auflistung ggf. vorhandener Mängel erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, z.B. liegen über den Zustand der Fundamente, Außenwände und Geschossdecken keine belastbaren Kenntnisse vor.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, es liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm oder tierische Schädlingen vor. Insgesamt wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die ggf. benannten Mängel geben rein die bei der Objektbesichtigung äußerlich feststellbaren und offensichtlichsten Mängel und Schäden wieder.



4.5 Energieausweis und sonstige Hinweise

4.5.1 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Insoweit wurde zur Ermittlung der Energieeffizienzklasse durch unser Büro unter Berücksichtigung der relevanten Objektdaten ein Sanierungsfahrplan (Stand: 01.12.2025) angefordert, welcher das Gebäude näherungsweise in die Energieeffizienzklasse „F“ einordnet:

Primärenergiebedarf	186,63 kWh/m²a
Endenergiebedarf	167,40 kWh/m²a

Auszug aus dem Sanierungsfahrplan

Sanierungsfahrplan



Ihr Gebäude heute

Mehrfamilienhaus
Bahnhofstr. 19 86316 Friedberg Ot. Friedberg

Gebäudeinformationen

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1910
Hauptenergeträger	Gas
Dach	Dach voll ausgebaut
Vollgeschosse	2
Keller	überw. unterkellert (>50%)

Sanierung Gebäude

Dach	2020
Außenwand	nein
Fenster	2020
Heizung	2020

Solarthermie

zur Trinkwassererwärmung	nein
zum Heizen	nein

PV-Anlage

Nennleistung	-
Nennkapazität des Stromspeichers	-

Gebäudenutzfläche	494,51 m²
Energieeffizienzklasse	F
CO ₂ -Äquivalent	41,31 kg/m²a
Primärenergiebedarf	186,63 kWh/m²a



**Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften: ⁶**

Der Endenergiebedarf liegt mit 167,40 kWh/(m²a) im Bereich weniger energieeffizienten Wohngebäude.

Aus heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im Statistischen Mittelwert.

Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die oberste Geschossdecke ist offensichtlich wärmegedämmt.

Das Wohnhaus entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung und den erforderlichen Instand- und Modernisierungsmaßnahmen heutigen Wohnansprüchen.

4.5.2 Hinweis zur Legionellenprüfung gem. Trinkwasserverordnung

Der Legionellenprüfbericht liegt nicht vor. Es wird die Einhaltung der Messwerte gemäß TrinkG unterstellt.

4.5.3 Hinweis zur Installation von Rauchmeldern in den Wohnungen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist hierzu keine Angabe möglich.

Gem. § 46 der BayBO sind seit 01.01.2013 Rauchmelder innerhalb der Wohnungen mindestens in jedem Kinder- u. Schlafzimmer sowie in jedem Flur zu den Aufenthaltsräumen zu installieren. Für bestehende Wohnungen bestand eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2017. Zuständig für den Einbau sind die Eigentümer der Wohnungen. Da es sich hierbei nicht um Gemeinschaftseigentum handelt (Abramenko ZWE 4/2013, 117 ff), ist jeder Eigentümer selbst verpflichtet, seine Wohnung jeweils entsprechend der BayBO mit Rauchmeldern auszustatten. Die jährliche Wartung obliegt in Bayern dem Nutzer. Bei vermieteten Wohnungen ist deshalb zu empfehlen, eine Dokumentation über den Einbau vorzunehmen. Die getroffene Regelung sollte im Mietvertrag vereinbart werden. Die Rauchmelder müssen u. a. entsprechend der jeweiligen Betriebsanleitung regelmäßig – mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung unterzogen werden. Hierzu gehört auch immer eine Sichtprüfung vor Ort. Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein, die Geräte dürfen weder übermalt noch beschmutzt oder beschädigt sein. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern und kann demnach vom jeweiligen Eigentümer auf den Mieter übertragen werden, es sei denn der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

⁶ Siehe hierzu auch GuG 2025, S. 97 ff: Scherr „Zur Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung von Effizienzklassen“



Die Rauchwarnmelder müssen nach der Gerätenorm DIN EN 14604 geprüft u. zertifiziert sein.

Die Ausstattung mit Rauchmeldern ist Pflicht und gehört zu den gesetzlichen Bestimmungen. Wer dieser Verpflichtung nicht nachkommt kann in Haftung kommen und dadurch z. B. die Versicherung im Brandfall von der Leistungspflicht entbinden.

4.5.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten gemäß CO₂-Abgabe

Die zum 01.01.2021 eingeführte CO₂-Abgabe betrifft alle Verbraucher, die fossile Brennstoffe verwenden. Dadurch wurde die Beheizung von Wohn- und Gewerberaum insgesamt verteuert. Dieser Trend wird sich in den Ausmaß, wie die Zertifikatspreise ansteigen, fortsetzen. Der Umstand der Verteuerung von Wärme und Warmwasser, wird die energetisch problematischen Immobilien deutlich stärker betreffen als Neubauten oder energetisch sanierte Gebäude.

Unabhängig davon gilt seit 01.01.2023, dass die CO₂-Abgabe bei vermieteten Immobilien nicht mehr allein durch den Endverbraucher – den Mieter – zu tragen ist, sondern anteilig auch von den Vermietern. Die vermierterseitig anfallenden CO₂-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die bei der Marktwertermittlung berücksichtigt werden müssen.

Aus verschiedenen Gründen können die langfristig vom Vermieter zu tragenden CO₂-Kosten aktuell nur grob überschlägig ermittelt werden.

Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO₂-Ausstoß der Immobilie abhängig macht. Lediglich bei energetisch hervorragenden Immobilien muss die CO₂-Abgabe allein vom Mieter getragen werden, ansonsten werden die CO₂-Kosten aufgeteilt bis hin zu einem Verhältnis von 95 % Vermieteranteil bei den Immobilien mit den höchsten CO₂-Emissionen.

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO₂-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden.

Die CO₂-Kosten steigen gemäß BEHG bis zum Jahr 2026 kontinuierlich an. Für den Zweck der langfristigen nicht umlegbaren CO₂-Kosten erscheint es aus heutiger Sicht sachgerecht, von CO₂-Kosten von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. MwSt. auszugehen.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten werden gemäß Vorschlag der HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt, wie folgt, berücksichtigt:



spezifische CO₂-Emissionen/m²: Endenergieverbrauch kWh/m²a x Emissionsfaktor
nicht umlagefähige Betriebskosten: spezifische CO₂-Emissionen/m² /1.000 kg CO₂ x 60,- €/t x
1,19 x Anteil Vermieter x Wfl.

im vorliegenden Fall:

spezifische CO₂-Emissionen/m²: 184,65 kWh/m²a x 0,2016 = 37,23 kg CO₂/m²a

ETW-Nr. 5:

nicht umlagefähige Betriebskosten:

$$\begin{aligned} & 37,23/1.000 \text{ kg CO}_2 \times 60,- \text{ €/t} \times 1,19 \times 0,60 \text{ Anteil Vermieter} \times 89,70 \text{ m}^2 = \\ & 1,59 \text{ €/m}^2 \times 89,70 \text{ m}^2 = \\ & \quad \quad \quad \underline{\underline{143,07 \text{ € p.a.}^7}} \end{aligned}$$

5 MarktsituationAllgemeine Marktentwicklung

Seit Herbst 2024 zeigen sich erste Anzeichen für eine Stabilisierung auf dem Wohneigentumsmarkt. Das Zinsniveau hat sich seither gefestigt und potenzielle Käufer passen sich zunehmend an die veränderten Marktbedingungen an. Im Frühjahr 2025 steigen die Kaufpreise in vielen Marktsegmenten erstmals seit zwei Jahren wieder leicht an.

Die Nachfrage konzentriert sich aktuell vor allem auf Bestandsobjekte, die sich durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage definierten. Renovierungsbedürftige Objekte bleiben dagegen lange auf dem Markt und können nur mit erheblichen Preisabschlägen verkauft werden.

Im Neubaubereich ist die Nachfrage deutlich verhaltener. Die in den vergangenen Jahren gestiegenen Auflagen im Neubausektor sowie die stark erhöhten Bau- und Finanzierungskosten haben Neubauimmobilien erheblich verteuert. Infolgedessen ist die Nachfrage in diesem Marktsegment deutlich gesunken, was viele Bauträger in finanzielle Schwierigkeiten stürzte. Zahlreiche Projekte wurden gestoppt oder gar nicht erst begonnen. Auch im Frühjahr 2025 zeigen sich Bauträger weiterhin zurückhaltend.

Eigennutzer dominieren derzeit das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Neben Käufern mittleren Alters sind auch viele ältere Interessenten vertreten die aus größeren Immobilien in kompaktere, barrierefreie Wohnungen umziehen möchten. Kapitalanleger agieren seit der

⁷ Vgl. Kurzstudie Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe, HypZert S. 15
GA 2025/26-002 MEA an Flst. 25, 25/3 86316 Friedberg, Bahnhofstr. 17, 17a, 19
ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5 sowie TG-Stellplatz Nr. 12 Az: K 61/25



Trendwende deutlich zurückhaltender. Was alle Käufer gemeinsam haben: Sie bringen einen höheren Eigenkapitalanteil ein. Insbesondere für diejenigen Interessenten, die über ein hohes Eigenkapital verfügen, bieten sich derzeit viele Chancen, eine geeignete Immobilie zu einem attraktiven Preis zu finden.

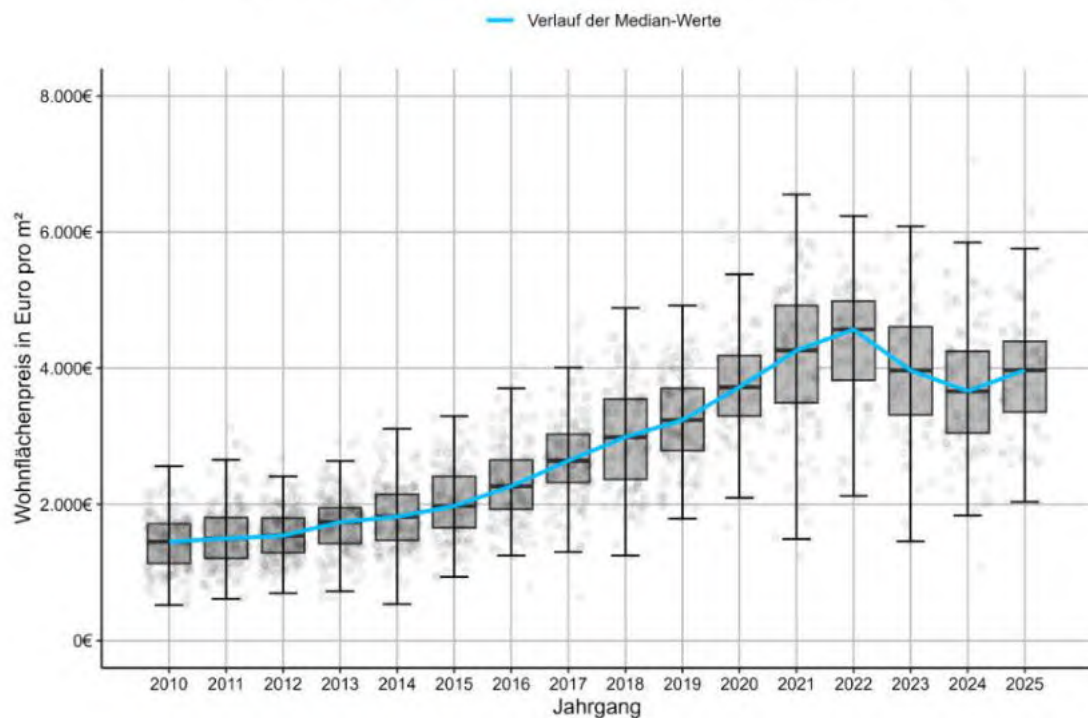
Das Mietpreisniveau zeigt seit Jahren eine stetige Aufwärtstendenz – ein Trend, der sich auch im Frühjahr 2025 fortsetzt. Die anhaltend hohe Nachfrage trifft auf ein knappes Angebot, was zu kurzen Vermarktungszeiten und steigendem Wettbewerbsdruck führt. Besonders Haushalt mit geringem Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, auf dem freien Markt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Trotz wachsenden Bedarfs steckt der Wohnungsneubau in einer tiefen Krise. Insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen Bayerns drohen dadurch zunehmende Engpässe, die langfristig zu stärkeren Mietpreissteigerungen führen können.⁸

Der Wohnimmobilienmarkt in Friedberg ist aufgrund zahlreicher Projektabschlüsse im vergangenen Jahr von einer deutlichen Angebotsausweitung gegenüber den Jahren 2021/22 gekennzeichnet. Konträr zur Angebotssituation zeichnet sich über alle Teilmärkte hinweg ein zum Teil massiver Nachfrageinbruch ab. Besonders auf dem Käufermarkt verzeichnet die Nachfrage teils gravierende Rückgänge, worauf der Markt mit Preissenkungen reagiert. Der Mietsektor verzeichnet lediglich moderate Nachfrageinbußen, welche die weiterhin steigenden Angebotsmieten im Bestand sowie im Neubau kaum beeinflussen.⁹

Hinsichtlich der allgemeinen Preisentwicklung von Eigentumswohnungen Bestand ergibt sich aus den Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Aichach-Friedberg folgendes Bild:

⁸ CityReport Augsburg – Wohnimmobilien 2025

⁹ Vgl. Immobilienmarktreport 2024/2025 Wirtschaftsraum Augsburg, A³, S. 109

**Preisniveaus von Eigentumswohnungen in DFH/MFH, Bestand**

Jahr-gang	Anzahl Kauf-fälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	169	867 €	1.135 €	1.453 €	1.716 €	2.171 €	100
2011	184	865 €	1.208 €	1.501 €	1.809 €	2.399 €	103
2012	209	1.036 €	1.290 €	1.541 €	1.800 €	2.117 €	106
2013	183	1.010 €	1.427 €	1.741 €	1.948 €	2.398 €	120
2014	169	1.225 €	1.476 €	1.820 €	2.149 €	2.677 €	125
2015	158	1.241 €	1.656 €	1.977 €	2.412 €	2.884 €	136
2016	149	1.469 €	1.929 €	2.267 €	2.652 €	3.335 €	156
2017	163	1.680 €	2.322 €	2.643 €	3.031 €	3.796 €	182
2018	126	1.894 €	2.370 €	2.990 €	3.549 €	4.258 €	206
2019	162	2.150 €	2.795 €	3.240 €	3.704 €	4.259 €	223
2020	100	2.558 €	3.298 €	3.722 €	4.188 €	5.368 €	256
2021	129	2.299 €	3.497 €	4.263 €	4.925 €	5.849 €	293
2022	85	2.611 €	3.827 €	4.570 €	4.986 €	5.461 €	315
2023	72	2.452 €	3.332 €	3.968 €	4.607 €	5.615 €	273
2024	112	2.183 €	3.052 €	3.664 €	4.250 €	5.249 €	252

Hinsichtlich der angebotenen Kaufpreise von Eigentumswohnungen ergibt sich nach Auswertung der Datenbank von geoport (Auswertezeitraum Oktober 2024 – März 2025) folgendes Bild:



Der durchschnittliche Angebotspreis für eine vergleichbare Wohnung im PLZ-Bezirk 86316 liegt, mit 32 ausgewerteten Angeboten, bei einer Wohnfläche > 60 – 90 m², bei ca. 5.898 €/m²-Wohnfläche, in einer großen Preisspanne von 3.822 €/m² – 7.097 €/m². Dies begründet sich dadurch, dass in den ausgewerteten Angebotspreisen alle Objekte, ohne Differenzierung nach Alt- oder Neubauten oder Renovierungsbedürftigkeit enthalten und Angaben zur Grundstücksgröße und dem Ausstattungsstandard nicht angegeben sind.

Der Marktbericht Schwaben 2025 der Sparkassen Immo weist für Etagenwohnungen im Bestand (unvermietet und ohne TG-Stellplatz, durchschnittliche Ansprüche, guter baulicher Zustand) für Dasing-Friedberg einen Kaufpreis von 2.400 € - 4.500 €, häufigster Wert **3.400 €/m²** aus.

Aus dem IVD-Preisspiegel Frühjahr 2025 liegen die Schwerpunktpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittleren Wohnwert bei rd. 3.470 €/m² und bei gutem Wohnwert bei 3.930 €/m². Die Schwerpunktmieten werden mit rd. ca. 11,20 €/m² bzw. 12,20 €/m² angegeben.

Der Wohnwert ist wie folgt definiert:

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.

Friedberg veröffentlicht keinen amtlichen Mietspiegel.

Hinsichtlich der Mietpreise von Eigentumswohnungen im Zuge von Neuvermietungen ergibt sich nach Auswertung der Datenbank von geoport (Auswertezeitraum Oktober 2024 – März 2025) folgendes Bild:

<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Anzahl Angebote</u>	<u>Nettomiete</u>	<u>Streuungsintervall (90%)</u>
➤ 60 – 90 m ²	54 (35,5%)	11,45 €/m ²	8,54 – 14,62 €/m ²



Aus der F+B – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung ist die nachhaltig erzielbare Miete für große Wohnung zum 01.01.2025 in guter Wohnlage mit **8,68 €/m²-Wfl.** zu entnehmen. Indexiert mit der Veränderung des VPI (+ 1,9 %) auf den Bewertungsstichtag (23.09.2025) ergibt sich die Nettomiete von **8,84 €/m²-Wfl.**

Gemäß dem IVD Preisspiegel Bayern weist Friedberg folgende Entwicklung der Schwerpunktmietpreise auf:

	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Frühjahr 2021	9,50 €/m ²	10,20 €/m ²
Herbst 2021	9,70 €/m ²	10,40 €/m ²
Frühjahr 2022	10,30 €/m ²	11,10 €/m ²
Herbst 2022	10,40 €/m ²	11,10 €/m ²
Frühjahr 2023	10,50 €/m ²	11,30 €/m ²
Herbst 2023	10,60 €/m ²	11,50 €/m ²
Frühjahr 2024	11,00 €/m ²	12,00 €/m ²
Herbst 2024	11,20 €/m ²	12,20 €/m ²
Frühjahr 2025	11,20 €/m ²	12,20 €/m ²
Herbst 2025	11,20 €/m ²	12,20 €/m ²

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichskaufpreise weisen einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,00 €/m², in einer Spanne von 8,00 €/m² - 10,00 €/m² aus, vgl. Pkt. 8.

Derzeit sind 5 Mietangebote auf dem Internetportal Immobilienscout24 veröffentlicht:

Nr.		Lage	Neubau (NB) / Bestand (B)	BJ	TG Stellplatz	Wfl.	Etage	Energieverb- rauchswert	Energie- effizienz- klasse	Miete	KP Miete/ Wfl.	Zustand
			m ²			m ²	m ²	kWh/(m ² a)		€	€/m ²	
1	ETW	Friedberg	B	1999	85 €	78 m ²	1.OG	100,5	D	1.055 €	13,53 €/m ²	gepflegt
2	ETW	Friedberg	B	1969	--	85 m ²	1.OG	119,8	D	1.085 €	12,76 €/m ²	saniert
3	ETW	Friedberg	B	--	--	85 m ²	1.OG	--	--	980 €	11,53 €/m ²	normal
4	ETW	Freidberg	B	--	150 €	88 m ²	2.OG	--	--	1.482 €	16,80 €/m ²	Luxus
5	ETW	Friedberg	B	1974	75 €	75 m ²	DG	--	--	1.125 €	15,00 €/m ²	Luxus
Mittelwert M				1981		82 m ²				1.145 €	13,92 €/m ²	
Median				1974		85 m ²				1.085 €	13,53 €/m ²	
Standardabweichung s										196 €	2 €/m ²	
Variationskoeffizient s/M										0,17	0,15	
Bandbreite										950 €	11,88 €/m ²	
										1.341 €	15,97 €/m ²	

Abhängig des Objektzustandes und der Lage werden die Mietwohnungen zwischen 11,53 €/m² - 16,80 €/m² angeboten.



Kaufobjekte werden aktuell im Stadtgebiet Friedberg wie folgt angeboten:

Nr.		Lage	Neubau (NB) / Bestand (B) m ²	BJ	TG Stellplatz	Wfl. m ²	Etage m ²	Energieverb rauchswert kWh/(m ² a)	Energie- effizienz- klasse	KP Kaufpreis €	KP Kaufpreis/ Wfl. €/m ²	Zustand
1	ETW	Friedberg	B	1993	14.500 €	54 m ²	DG			259.000 €	4.796 €/m ²	neuwertig
2	ETW	Friedberg	B	1965	7.000 €	87 m ²	DG	171,7	F	388.500 €	4.471 €/m ²	saniert 2022
Mittelwert M				1979		70 m ²				323.750 €	4.633 €/m ²	
Median				1979		70 m ²				323.750 €	4.633 €/m ²	
Standardabweichung s										91.570 €	230 €/m ²	
Variationskoeffizient s/M										0,28	0,05	
Bandbreite										232.180 €	4.403 €/m ²	
										415.320 €	4.864 €/m ²	

Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 4.471 – 4.796 €/m². Die TG-Stellplätze werden mit 7.000 – 14.500 € zum Kauf angeboten.

**6 Gesamtbeurteilung**

Konstruktion	Massivbau
Gebäudetechnik/Zustand	saniert, gut gepflegt – soweit erkennbar
Wohn-/Nutzwert	gut
Grundriss	normal: 3 ZKB, Abstellraum, separates WC, Kellerabteil
Zustand der Wohnung	unbekannt, es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden; Briefkasten guter Zustand
Immissionen	keine erkennbar; evtl. Verkehrsimmissionen durch den Anliegerverkehr können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden
Lage	gute Wohnlage in der Friedberger Altstadt mit guter Verkehrsanbindung
Verkäuflichkeit	kann insgesamt als durchschnittlich – gut beurteilt werden
Vermietbarkeit	im bezugsfreien Zustand: gut
Barrierefreiheit	kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden; Hauseingang ist ebenerdig (barrierefrei)
Positiv	zeitgemäßer und gepflegter Zustand des Gemeinschaftseigentums, gute ÖPNV-Anbindung, nahegelegene Nahversorgungsmöglichkeiten und Naherholungsmöglichkeiten
Negativ	eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich, aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung: unbekannter Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnung



7 Auswahl und Begründung der Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird *„der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 - 11 ImmoWertV21) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV21)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV21)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV21)

heranzuziehen, ggf. auch mehrere Verfahren.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Somit gliedern sich die Wertermittlungsverfahren jeweils in die folgenden Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts (Modellwert)
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts (objektspezifisch angepasst)

Der Verkehrswert ist aus dem jeweiligen Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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; die Wahl ist zu begründen.



Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da diese sog. Renditeobjekte üblicherweise unter Ertragskriterien auf dem Markt gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren steht der Wert der baulichen Anlagen im Vordergrund. Es wird daher vorrangig für die Wertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Sofern Datenmaterial über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Immobilienobjekten vorliegt, sollte grundsätzlich vorrangig das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den am Immobilienmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes ist für die Ertrags- und Sachwertermittlung erforderlich und gem. § 40 - 45 ImmoWertV21 vorrangig im Vergleichswertverfahren durchzuführen. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte stellen lage-typische Durchschnittswerte dar und müssen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV21 objektspezifisch angepasst werden.



7.2 Bewertung im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird in aller Regel über Vergleichspreise abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich leerstehend. Objekte in der hier vorliegenden Art werden sowohl zu Anlagezwecken, als auch zur Eigennutzung erworben. Insofern wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert ermittelt.

Entsprechend der Erläuterungen in Pkt. 8 sind die Vergleichskauffälle lediglich hinsichtlich der Lage, der Wohnfläche und dem Baujahr mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Zur Anpassung der vorliegenden Verkaufspreise auf die Situation des Bewertungsobjekts fehlen Angaben zu evtl. bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen sowie Angaben über ggf. vorhandene Belastungen in Abt. II des Grundbuchs sowie über den Ausstattungs- und Modernisierungsgrad der benannten Wohnungen. Insofern ist eine transparente und nachvollziehbare Anpassung der Vergleichskaufpreise auf die Situation des Bewertungsobjekts und die Ableitung eines direkten Vergleichswerts nicht möglich. Die vorliegenden Kaufpreise sind jedoch hinreichend zur Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswerts geeignet.

Der Verkehrswert für den TG-Stellplatz wird aus den vorliegenden Vergleichskaufpreisen abgeleitet.

Der zur Ertragswertableitung erforderliche Bodenwertanteil wird auf Basis des zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwertes ermittelt, siehe Punkt 7.3.

Der Ertragswert wird auf Basis der marktüblichen Miete unter Berücksichtigung der ImmowertV21 abgeleitet.



7.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wie folgt festgesetzt:

BRW-Nr.	11301265
Lage	zonal
€/m², ebf (inkl. Erschließung)	1.000 €/m²
Bauland / Nutzung	Mischgebiet
Anzahl der Geschosse	k. A.
Größe	k. A.
WGFZ	k. A.
Erhebungsstichtag	01.01.2024

Vom GAA festgesetzte Bodenrichtwerte (BRW) sind für baureife, unbebaute und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen lagetypische Durchschnittswerte dar und müssen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV21 auf ihre Eignung überprüft und bei Abweichungen objektspezifisch an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (Marktentwicklung) sowie wertbeeinflussende Abweichungen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden wie folgt beurteilt:

Marktanpassung

Im vorliegenden Fall wird der o.g. BRW zur Ertragswertermittlung in unveränderter Höhe übernommen. Datenauswertungen zur Bodenwertentwicklung liegen nicht vor.

Darüber hinaus werden keine weiteren Anpassungen als erforderlich erachtet. Wertrelevante Auswirkungen aus evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen werden in der Ertragswertermittlung – sofern erforderlich - unter der Position „BoG – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 berücksichtigt.

Die Bodenwertanteile für die ETW-Nr. 5 und den TG-Stellplatz Nr. 12 ermitteln sich somit wie folgt:



Bodenwertermittlung zum Stichtag		23.09.2025					
Grundstücksgröße	Flstck.	Fläche m²					
	25	372					
	25/3	520					
Grundstücksgröße gesamt		372					
Bodenrichtwert (BRW)							
Gemäß	Bodenrichtwertkarte						
Bodenrichtwert	1.000 €/m²						
Stichtag	01.01.2024		Erschließungssituation	ebf			
Nutzung	Mischgebiet						
Geschosse	k. A.						
WGFZ	k. A.						
Größe	k. A.						
WGFZ-Anpassung							
Die WGFZ-Anpassung auf die Situation des Bewertungsobjekts erfolgt mit Hilfe der durch den örtlichen GAA angegebenen Umrechnungskoeffizienten wie folgt:							
WGFZ BRW	k. A.		Umrechnungskoeffizient	1,000			
WGFZ Bewertungsobjekt	1,443		Umrechnungskoeffizient	1,000			
			Anpassungsfaktor	1,000			
BRW nach WGFZ-Anpassung					1.000 €/m²		
Marktanpassung							
Entwicklung des Markts gegenüber dem Bewertungsstichtag	stabil		Zu-/Abschlag	0 €/m²			
				0%			
BRW nach Marktanpassung					1.000 €/m²		
Sonstige Anpassungen des BRW's werden wie folgt für sach- u. marktgerecht erachtet:							
Verkehrslage, Zentralität			0%				
Wohnlage, Eckgrundstück			0%				
Immissionen, Ortsrand			0%				
Nutzung TG			0%				
Größe			0%				
Form			0%				
Erschließungszustand			0%				
Einschränkung wegen Aufteilung nach MEA's			0%				
Summe sonstiger Anpassungen			0%				
			0,00 €/m²				
BRW nach "sonstigen Anpassungen"			1.000 €/m²				
Bodenwert Flst. 25	Grundstücksfläche x BRW nach sonstiger Anpassung				372.000 €	bzw. rd.	372.000 €
Bodenwert Flst. 25/3	Grundstücksfläche x BRW nach sonstiger Anpassung				520.000 €	bzw. rd.	520.000 €
Anteiliger Bodenwert					0 €	bzw. rd.	0
Miteigentumsanteile (MEA)	Einheit	Nr.	MEA	tausendstel			
	ETW	5	228,42	1000	84.973,90 €	bzw. rd.	84.974,00 €
	TG-Stellplatz	12	10,00	1000	5.200,00 €	bzw. rd.	5.200,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

Objekte in der Art des Bewertungsobjektes werden sowohl zur Eigennutzung als auch zu Anlagezwecken erworben.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 ImmoWertV21 zu ermittelnden Bodenwertes, des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV21, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV21 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV21 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV21 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 ImmoWertV21)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus den jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.



Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB

Im weiteren Sinne ist hier auch ein Modernisierungsrisiko (insbesondere bei Büroimmobilien und Managementimmobilien zu berücksichtigen).¹⁰

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV21)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken jener Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der §§ 27 – 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekt des anzupassen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV21).

¹⁰ Vgl. Kleiber (2014), S. 1681 ff.

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV21)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich i.d.R. aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder auch verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Dies sind Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegend bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten können der Ertragswertberechnung entnommen werden und sind nachstehend tlw. wie folgt erläutert:



7.4.1 Erläuterung der Ansätze zur Ertragswertermittlung

Bodenwertanteil vgl. Pkt. 7.3

ETW-Nr. 5

84.974 €

Mieten und Betriebskosten

Die Wohnung ist augenscheinlich leerstehend. Unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation mit deutlichen Mietpreissteigerungen wird folgender Nettomietansatz als sach- und marktgerecht erachtet:

Wohnen **13,50 €/m²**

Die umlagefähigen Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Kosten für Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung wurden nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 angesetzt. Die Ausgangswerte (Modellansätze) sind jeweils zum Oktober eines Jahres mit dem Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Gemäß Wertsicherungsrechner des statistischen Bundesamtes beträgt die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex des Monats Oktober 2020 bis zum Monat Oktober 2024: 20,3 %.

Verwaltungskosten

Ausgangswert 2021 ETW 357 €

Anpassung Ausgangswert zum BWS

somit 357 €/m² x 1,203 = rd. **429 €/Einheit**

Instandhaltungskosten

Ausgangswert 2021 ETW 11,70 €/m²

Anpassung Ausgangswert zum BWS

somit 11,70 €/m² x 1,203 = rd. **14,08 €/m²**

Nicht umlagefähige Betriebskosten - CO²-Abgabe 1,59 €/m² p.a.

**Mietausfallwagnis**

Wohnen **2,00 %**

Liegenschaftszins (LGZ)

Ansatz, Bestand: **2,60 %**

Der Liegenschaftszins wird zunächst mit Hilfe des pdf-Rechentools des Gutachterausschusses abgeleitet und anschließend entsprechend der Eigenart des Bewertungsobjektes und der zu erwartenden Marktentwicklung objektspezifisch angepasst.

Aus dem Rechentool des GAA zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg ergibt sich aus den Objektdaten:

- Nettokaltmiete je m² Wohnfläche 13,50 €/m²
- Restnutzungsdauer 56 Jahre
- Lagepunkte 91
- Bewertungsstichtag 01.01.2025
- Standardstufe 3,5
- Wohnfläche rd. 90 m²

der LGZ im Mittel mit 2,8 % (Bandbereich 2,6 % – 3,1 %).

Der Gutachterausschuss berücksichtigt in der Datenauswertung Kauffälle bis März 2025. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation wird der LGZ mit 2,6 % im unteren Bandbereich gewählt. Dieser Ansatz erscheint auch unter Berücksichtigung der örtlichen Lage hinreichend plausibel.

Restnutzungsdauer (RND)

vgl. Pkt. 4.4.3 **56 Jahre**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

Tabellen- bzw. Formelwerte – abhängig von LGZ und RND



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Zum Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung der ETW-Nr. 5 durchgeführt werden. Insofern wird der Risikoabschlag hinsichtlich des unbekannte Ausstattungsstandards sowie des unbekannten Zustandes und ggf. vorhandener Mängel mit einem pauschalen Sicherheitsabschlag von 10 % berücksichtigt.

Der Ertragswert ermittelt sich somit wie folgt:



7.4.2 Ertragswert

Verkehrswert

Gebäudedaten		zum Stichtag	23.09.2025
Grundstücksgröße			372 m ²
Bodenwert			84.974 €
Wohnfläche ca.	gesamt		ca. 90 m ²
Nutzfläche ca.	gesamt		s.u.
Anzahl Stellplätze			0 Stpl
Baujahr des Gebäudes	modifiziert		2009
durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer			72 Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	ursprünglich		115 Jahre
Gebäudealter zum Stichtag	modifiziert		16 Jahre
Restnutzungsdauer, ca.	Pauschalansatz		56 Jahre

Einheit/Gebäude	Anzahl / m ²	Miete €/m ² p.M.	Gesamt p.M.	Miete p.a.
ETW-Nr. 5	89,70	13,50 €/m ²	1.211 €	14.531 €

Jahresrohertrag	89,70	13,50	1.210,95 €	14.531 €
------------------------	--------------	--------------	-------------------	-----------------

./. Bewirtschaftungskosten	pauschal		14,6%	-2.126 €
gem. ImmoWertV	GAA			
Verwaltung ETW	429 €	429,00 €	3,0%	
Instandhaltung Wohnen	14,08 €/m ²	1.262,98 €	8,7%	
CO ₂ -Abgabe	1,59 €/m ²	143,07 €	1,0%	
Mietausfallwagnis Wohnen	2,00%	290,63 €	2,0%	
	Summe	2.125,67 €	14,6%	

Jahresreinertrag				12.406 €
-------------------------	--	--	--	-----------------

./. Bodenwertverzinsung				-2.209 €
	Bodenwert, rd.	84.974 €		
	Liegenschaftszins:	2,60%		

Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				10.196 €
--	--	--	--	-----------------

	LGZ	RND - Jahre	Vervielf.	
x Vervielfältiger	2,60%	56,00	29,33	

Gebäudeertragswert				299.011 €
---------------------------	--	--	--	------------------

zuzüglich Bodenwert			24,28%	84.974 €
----------------------------	--	--	--------	-----------------

Ertragswert, vorläufig				383.985 €
-------------------------------	--	--	--	------------------

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung pauschal 10 %				-38.399 €

Ertragswert des bebauten Grundstücks				345.587 €
---	--	--	--	------------------

Ertragswert gerundet		100,00%		350.000 €
-----------------------------	--	---------	--	------------------

entspricht	Bruttoanfangsrendite (ohne Erwerbskosten)			4,2%
	Nettoanfangsrendite (ohne Erwerbskosten)			3,5%
	je m ² - Wohnfläche ca.			3.902 €/m ²
		24,09	facher Jahresrohertrag	
		28,21	facher Jahresreinertrag	

**8 Auswertung der Vergleichskaufpreise**

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnten aus dem Zeitraum von Januar 2023 bis Juni 2025 insgesamt 8 Vergleichskaufpreise im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes recherchiert werden. Die Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen rd. 70 m² und 82 m² auf, sind tlw. unvermietet und tlw. vermietet. Die Standardstufe liegt zwischen 2,00 – 4,00. Das durchschnittliche Baujahr ist 1992. Es liegen unvollständige Daten über bestehende Mietverhältnisse zudem keine Angaben über ggf. vorhandene Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und dem Zustand der Wohnungen vor. Die Vergleichskauffälle sind somit lediglich in den Merkmalen der Lage sowie in der Wohnfläche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Insofern ist die Ableitung eines direkten Vergleichswerts in transparenter und nachvollziehbarer Weise nicht möglich. Die vorliegenden Vergleichskaufpreise sind jedoch hinreichend zur Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswertes geeignet.

Die Adressen sind dem Unterzeichner bekannt. Die Kauffälle werden aber aus Datenschutzgründen nur anonymisiert dargestellt. Die Anpassung der Verkaufspreise auf das Preisniveau zum Bewertungsstichtag erfolgt anhand der vom GAA quartalsweise ermittelten medianen Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Stand: September 2025																
Verkauf	Lage	BRW	WFL	Geb.-art	Verfügbarkeit	Etage	Standardstufe	Zimmer	Baujahr	Miete	TG-Stellplatz	KP Kaufpreis	KP Kaufpreis/WFL	KP-Anpassung wg. Marktveränderung Bestand	Anpassungsfaktor	KP angepasst
		€/m ²	m ²							€/m ²		€	€/m ²			€/m ²
03.01.2023	Friedberg Nord	1.000 €/m ²	72 m ²	MFH	Leerstand	3	2,5	3,0	1993		15.000 €	330.000 €	4.583 €/m ²	-11,7%	0,883	4.045 €/m ²
02.02.2023	Friedberg Süd	1.000 €/m ²	82 m ²	MFH	Bezugsfrei	2	2,5	3,0	1993		15.000 €	313.500 €	3.823 €/m ²	-11,7%	0,883	3.374 €/m ²
27.04.2023	Friedberg	980 €/m ²	78 m ²	MFH	vermietet	1	2,5	4,0	1993	10,00 €/m ²	15.000 €	365.000 €	4.679 €/m ²	-11,7%	0,883	4.130 €/m ²
17.07.2024	Friedberg-Nord	1.000 €/m ²	80 m ²	MFH	Bezugsfrei	1	2,8	3,0	1991	9,00 €/m ²	20.000 €	347.500 €	4.332 €/m ²	8,2%	1,082	4.686 €/m ²
05.09.2024	Friedberg-Nord	1.000 €/m ²	74 m ²	MFH	Bezugsfrei	3	2,5	2,5	1992		19.000 €	356.000 €	4.827 €/m ²	16,7%	1,167	5.632 €/m ²
06.03.2025	Friedberg-Süd	1.000 €/m ²	70 m ²	MFH	Bezugsfrei	2	2,0	2,3	1992			256.000 €	3.657 €/m ²	0,0%	1,000	3.657 €/m ²
31.03.2025	Friedberg-Süd	1.000 €/m ²	82 m ²	MFH	vermietet		2,4	3,0	1992	8,00 €/m ²	10.000 €	265.000 €	3.232 €/m ²	0,0%	1,000	3.232 €/m ²
03.06.2025	Friedberg-Nord	1.000 €/m ²	76 m ²	MFH	bezugsfrei	3	2,3	2,0	1992		10.000 €	319.000 €	4.197 €/m ²	0,0%	1,000	4.197 €/m ²
Mittelwert M		998 €/m ²	77 m ²						1992	9,00 €/m ²	14.857 €	319.000 €	4.166 €/m ²			4.119 €/m ²
Median		1.000 €/m ²	77 m ²						1992	9,00 €/m ²	15.000 €	324.500 €	4.265 €/m ²			4.088 €/m ²
Standardabweichung s												40.238 €	555 €/m ²			773 €/m ²
Variationskoeffizient s/M												0,13	0,13			0,19
Bandbreite												278.762 €	3.612 €/m ²		von	3.347 €/m ²
												359.238 €	4.721 €/m ²		bis	4.892 €/m ²
												KP	KP			KP angepasst
Ausreißerbeseitigung	20%											255.200 €	3.333 €/m ²			3.295 €/m ²
Ausreißerbeseitigung	20%											382.800 €	5.000 €/m ²			4.943 €/m ²

Zur Anpassung der obigen Werte an das Bewertungsobjekt wurde zunächst die Ausreißerwerte (Nr. 5 und 7,) mit einer Abweichung von mehr als +/- 20 % um den Mittelwert eliminiert. Damit verbleiben folgende Werte:



Stand: September 2025																	
Nr.	Verkauf	Lage	BRW	WFL	Geb.-art	Verfügbarkeit	Etage	Standard- stufe	Zimmer	Baujahr	Miete	TG- Stellplatz	KP Kaufpreis	KP Kaufpreis/ WFL	KP- Anpassung wg. Marktver- änderung Bestand	Anpassungs- faktor	KP angepasst
			€/m²	m²							€/m²		€	€/m²			€/m²
1	03.01.2023	Friedberg Nord	1.000 €/m²	72 m²	MFH	Leerstand	3	2,5	3,0	1993		15.000 €	330.000 €	4.583 €/m²	-11,7%	0,883	4.045 €/m²
2	02.02.2023	Friedberg Süd	1.000 €/m²	82 m²	MFH	Bezugsfrei	2	2,5	3,0	1993		15.000 €	313.500 €	3.823 €/m²	-11,7%	0,883	3.374 €/m²
3	27.04.2023	Friedberg	980 €/m²	78 m²	MFH	vermietet	1	2,5	4,0	1993	10,00 €/m²	15.000 €	365.000 €	4.679 €/m²	-11,7%	0,883	4.130 €/m²
4	17.07.2024	Friedberg-Nord	1.000 €/m²	80 m²	MFH	Bezugsfrei	1	2,8	3,0	1991	9,00 €/m²	20.000 €	347.500 €	4.332 €/m²	8,2%	1,082	4.686 €/m²
6	06.03.2025	Friedberg-Süd	1.000 €/m²	70 m²	MFH	Bezugsfrei	2	2,0	2,3	1992			256.000 €	3.657 €/m²	0,0%	1,000	3.657 €/m²
8	03.06.2025	Friedberg-Nord	1.000 €/m²	76 m²	MFH	bezugsfrei	3	2,3	2,0	1992		10.000 €	319.000 €	4.197 €/m²	0,0%	1,000	4.197 €/m²
Mittelwert M			997 €/m²	76 m²						1992		15.000 €	321.833 €	4.212 €/m²			4.015 €/m²
Median			1.000 €/m²	77 m²						1993		15.000 €	324.500 €	4.265 €/m²			4.088 €/m²
Standardabweichung s													37.417 €	407 €/m²			455 €/m²
Variationskoeffizient s/M													0,12	0,10			0,11
Bandbreite													284.416 €	3.805 €/m²		von	3.560 €/m²
													359.251 €	4.620 €/m²		bis	4.470 €/m²

Die angepassten Kaufpreise bewegen sich im Bandbereich zwischen 3.374 €/m² und 4.686 €/m².

Eine weitere Anpassung der Vergleichspreise an die Situation des Bewertungsobjektes wird näherungsweise wie folgt vorgenommen:

	Vergleichskaufpreis Mittelwert	4.015 €/m²
x	Wohnfläche	89,70 m²
=	Vergleichskaufpreis Bewertungsobjekt	360.154 €
	Risikoabschlag wegen fehlender	
./.	Innenbesichtigung pauschal 10 %	-36.015 €
=	Vergleichskaufpreis Bewertungsobjekt	324.138 €
	bzw. rd 320.000 €	
	entspricht 3.567 €/m² - Wfl.	

Die TG-Stellplätze erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 14.000 € (Bandbreich 10.000 – 20.000 €).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und Knappheit an öffentlichen Kfz-Stellplätzen wird der **TG-Stellplatz Nr. 12 mit einem Verkehrswert von 16.000 €** etwas oberhalb des Mittelwertes festgesetzt.

**9 Verkehrswert (Zusammenfassung und Begründung)****9.1 Zusammenfassung der ermittelten Werte**

Bewertungsstichtag	23.09.2025	
Objekt	ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5, TG-Stellplatz Nr. 12 Bahnhofstr. 17, 17a, 19, 86316 Friedberg	
Nutzung	Leerstehend	
	Wohnen	
Baujahr	ursprünglich, ca.	1910
Baujahr	modifiziert, ca.	2009
Wirtschaftliche RND	ca.	56 Jahre
Wohnfläche, gesamt	ca. 89,70 m²	
Grundstücksfläche	Flst. 25	372 m²
anteiliger Bodenwert rd.	84.974 €	
Verhältnis Bodenwert / Ertragswert (gesamt)	24,28%	
Vergleichswerte ETW	Bandbreite	256.000 - 365.000 €
	entspricht	3.232 - 4.679 €/m ² - Wfl.
Mittelwert		319.000 €
indirekter Vergleichswert	angepasst	320.000 €
	entspricht	3.567 €/m ² - Wfl
Vergleichswert TG-Stellplatz	Bandbreite	10.000 - 20.000 €
Mittelwert		14.857 €
Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 12	16.000 €	
Ertragswert ETW-Nr. 5	gesamt	350.000 €
	entspricht	3.902 €/m ² - Wfl
Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 III ImmoWertV)		
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10 %		-38.399 €
Underrent		ist nicht zu berücksichtigen
Zubehör		ist nicht zu berücksichtigen



Werte		Marktwert / Verkehrswert
Bodenwertanteil		84.974 €
Bodenwertanteil vom Verkehrswert		24,28%
Sachwert		nicht ermittelt
Ertragswert		350.000 €
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	350.000 €
Vergleichsparameter	Jahresrohertrag	14.531 €
	Jahresreinertrag	12.406 €
	€/m ² - Wfl.	3.902 €/m ²
	Multiplikator RoE (x-fach)	24,09
	Multiplikator RE (x-fach)	28,21
	Bruttorendite RoE / x	4,2%
Liegenschaftszins Kapitalisierungszins	Nettorendite ReE / x	3,5%
	Wohnwirtschaftliche Nutzung	
	Gewerbe	
Bewirtschaftungskosten	Gewichtet	2,60%
	gesamt	14,6%

9.2 Begründung des Verkehrswertes

Unter Berücksichtigung der bereits in Pkt. 7.2 dargestellten Erläuterungen wurde der Verkehrswert der ETW-Nr. 5 im vorliegenden Fall aus dem Ertragswert abgeleitet und über die vorliegenden Vergleichskaufpreise plausibilisiert.

Vergleichskaufpreise für Etagenwohnungen im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts liegen vor. Diese sind aber aufgrund der Datenlage nur eingeschränkt vergleichbar. Insoweit ist eine transparente und nachvollziehbare Anpassung der Kaufpreise auf die Situation des Bewertungsobjekts nicht möglich. Die vorliegenden Kaufpreise sind jedoch zur groben Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswerts hinreichend geeignet.

Der **Ertragswert ETW-Nr. 5 von 350.000 €, ca. 3.902 €/m²-Wfl.** liegt innerhalb der Preisspanne der vorliegenden angepassten Vergleichskaufpreise. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5 beschriebenen Marktsituation sowie der Unsicherheiten hinsichtlich des unbekannten Ausstattungsstandards und evtl. vorhandener Mängel erscheint der hier ermittelte Verkehrswert damit hinreichend plausibel.

Für den **TG-Stellplatz Nr. 12** wurde der **Verkehrswert mit rd. 16.000 €** angesetzt.

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.



Der Verkehrswert der hier zu beurteilenden ETW, wurde nach sorgfältiger Abwägung und Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale hier insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Verkehrsanbindung sowie der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der aktuellen Situation des Grundstücksmarktes,

zum Bewertungsstichtag, den 23.09.2025 wie folgt begutachtet:

Verkehrswert	
ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5	TG-Stellplatz Nr. 12
Bahnhofstraße 19, 86316 Friedberg <u>rd. 350.000 €</u> (In Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro) dies entspricht rd. 3.902 €/m ² - Wfl	Bahnhofstr. 17, 17a, 86316 Friedberg <u>rd. 16.000 €</u> (In Worten: Sechzehntausend Euro)

Der gem. § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der „wahrscheinlichste Wert“, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann, bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen, immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden.

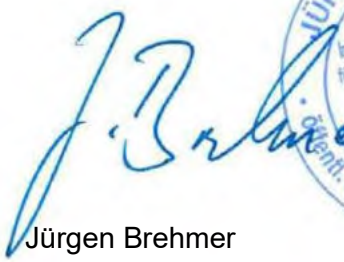
Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist. Aufgrund fehlertheoretischer Untersuchungen, Erfahrungen und Marktanalysen sind bei den verschiedenen Wertermittlungsverfahren etwa folgende mittlere Standardabweichungen (hier im Sinne einer evtl. Kaufpreisschwankung) zu erwarten:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - beim Vergleichswertverfahren | ca. +/-10 % |
| - beim Ertrags- und Sachwertverfahren | ca. +/-15 % |

**9.3 Schlussformel**

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Ich versichere, dass keine Gründe bestehen, weshalb meinen im Gutachten getroffenen Aussagen keine Glaubwürdigkeit beizumessen wäre und auch, dass kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung besteht.

Augsburg, 15.12.2025


Jürgen Brehmer



Anlagen



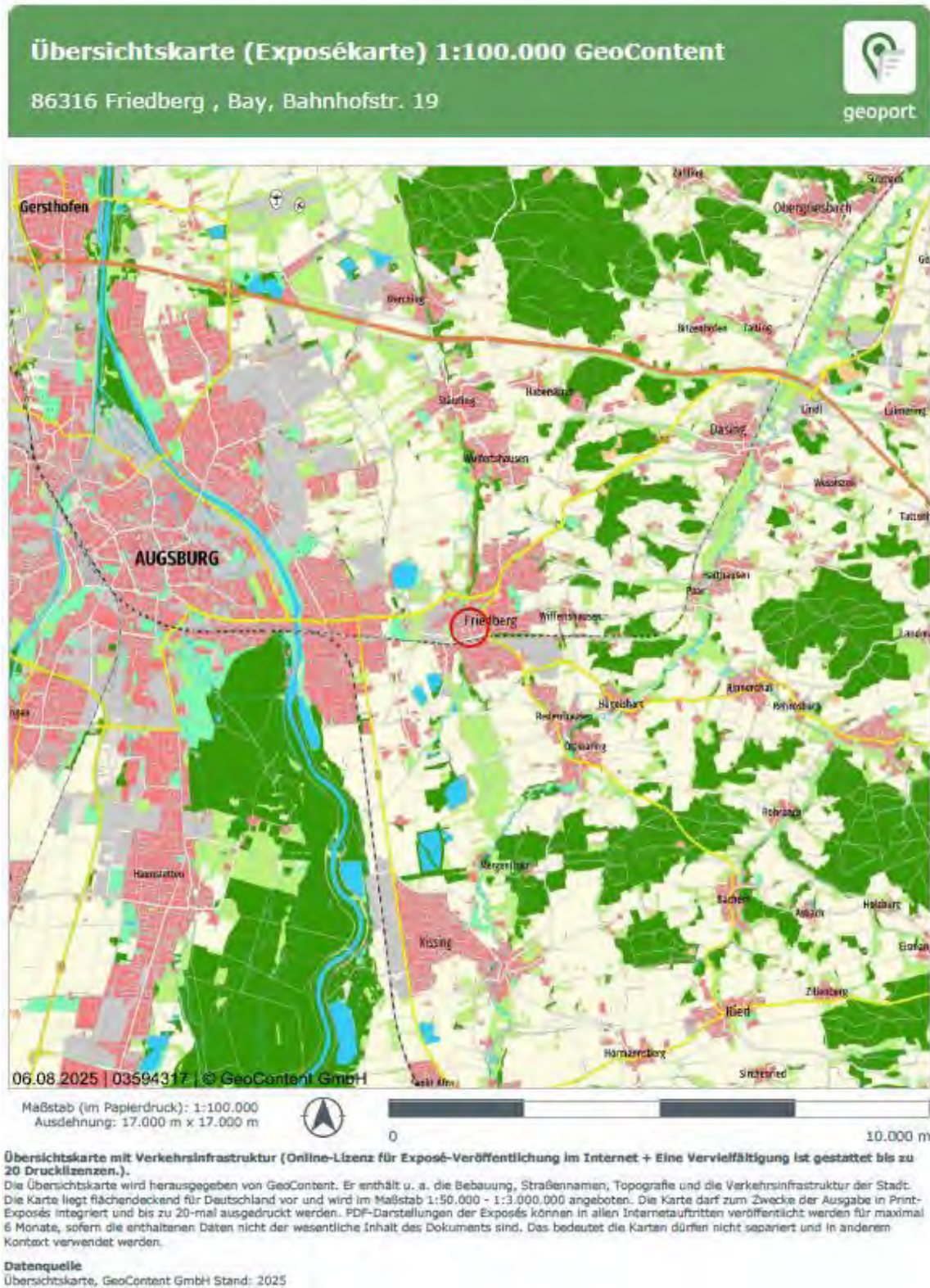
10 Anlage 1 – Lageplan mit Luftbildaufnahme



Quelle: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)
Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



11 Anlage 2 – Übersichtskarte





12 Anlage 3 – Stadtplan

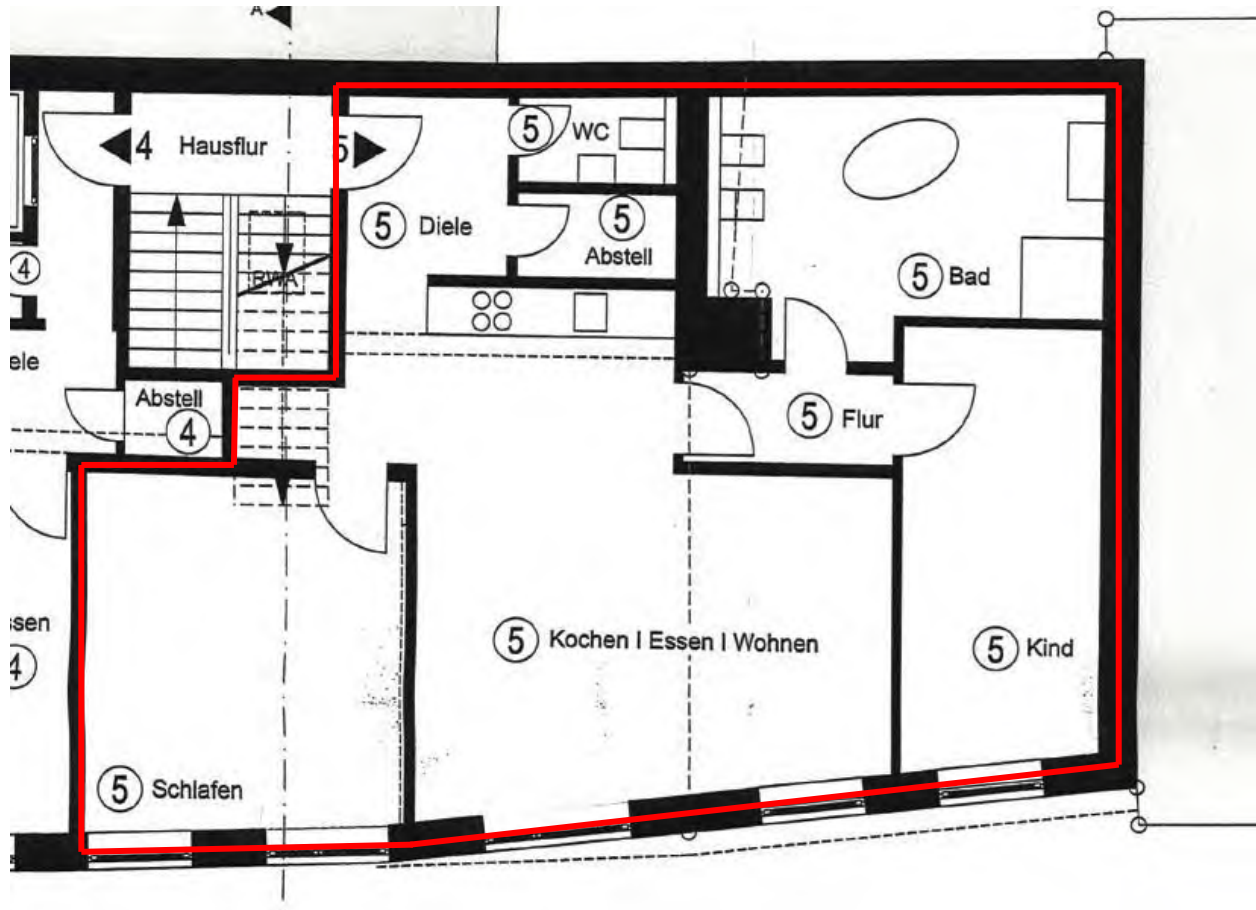




13 Anlage 4 – Grundrisse und Gebäudeschnitt

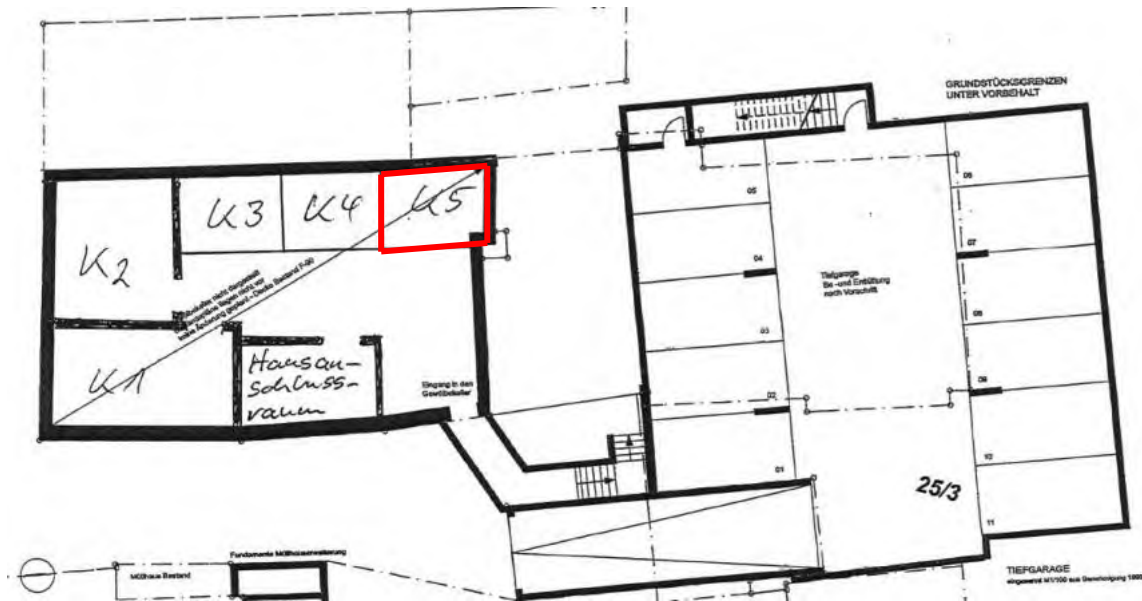
1. Obergeschoss – ETW Nr. 5 – Bahnhofstr. 19

(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 04.10.2017, ohne Maßangaben)





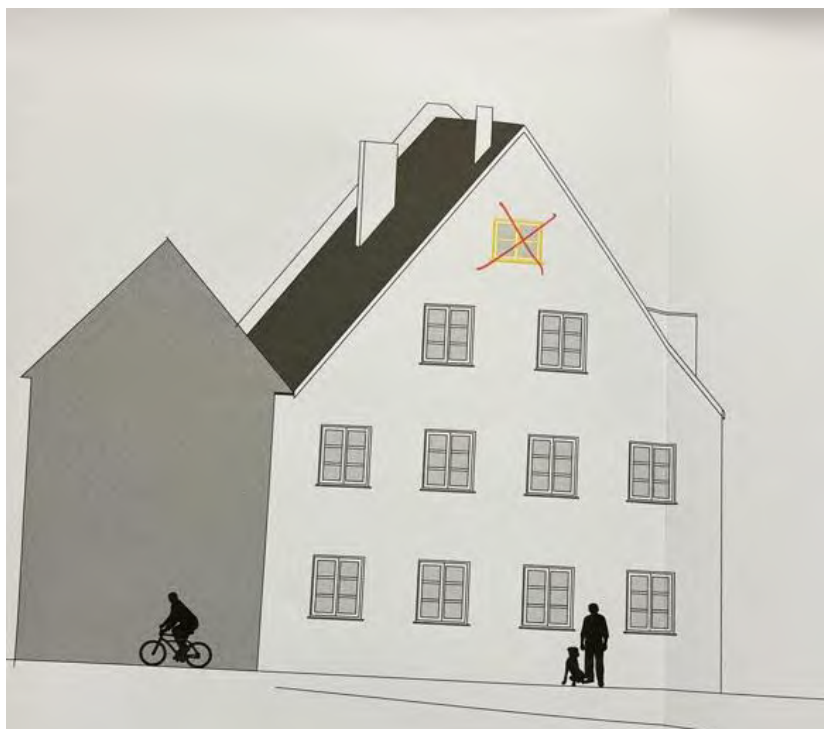
Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 5 – Bahnhofstr. 19



Gebäudeansicht

(Quelle: Genehmigungsplanung „Ausbau des Dachgeschosses / Nutzungsänderung der Büroeinheit im 1.OG zu einer Wohnung und Neuaufteilung der Gastronomie- und Gewerbeeinheit“ vom Januar 2017)

West-Ansicht



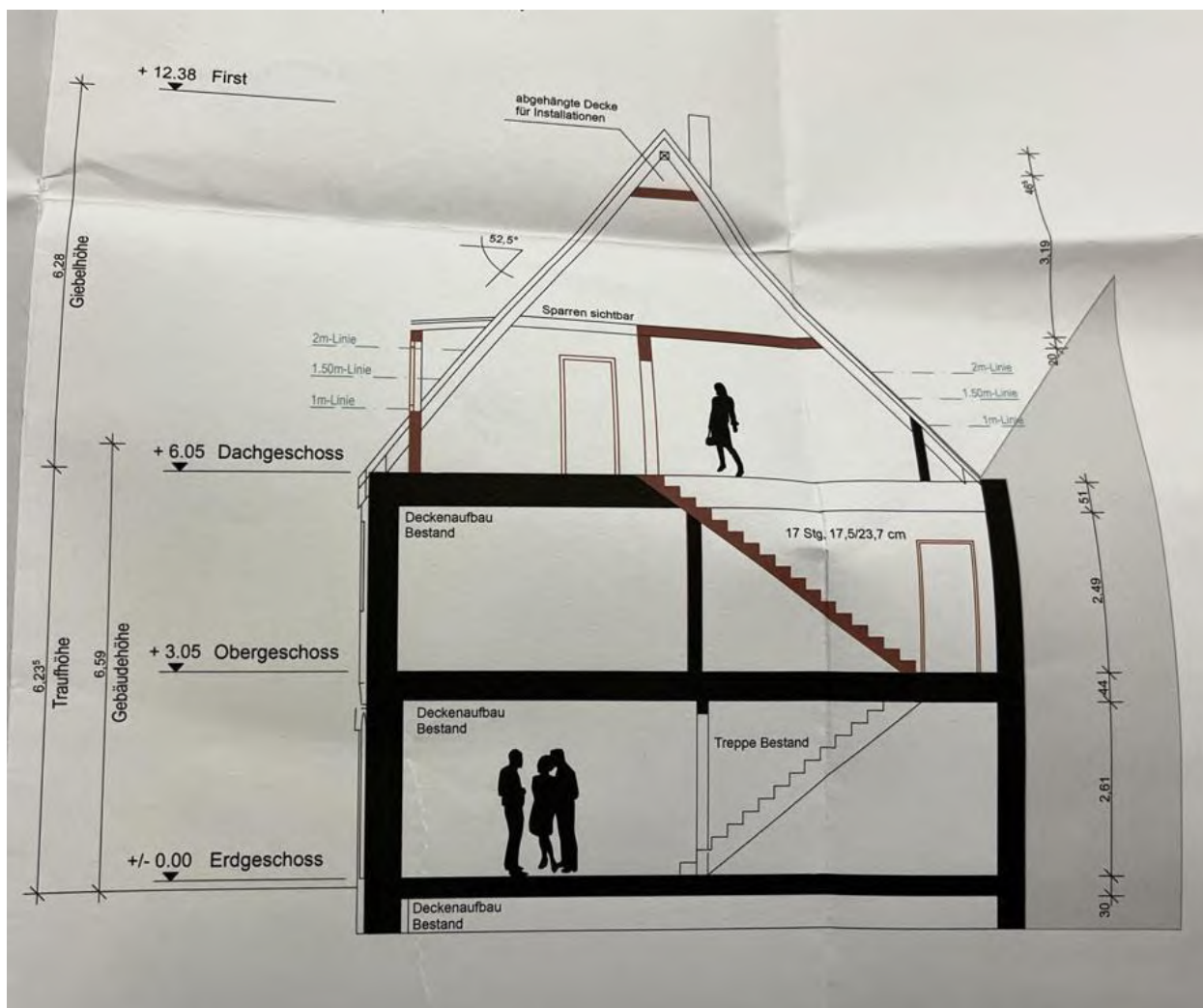


The drawing shows a two-story building facade. The upper floor is dark grey and features several windows, including two gabled dormers. A red rectangle highlights two of these dormers, with the text "2 genehmigte Giebeln entfallen" (2 approved gables are omitted) written above it. The lower floor is light grey and has a central arched entrance and various window sizes. A green rectangle highlights a section of the lower floor, with the text "Siehe Auflagen" (See conditions) written vertically to its right. Another "Siehe Auflagen" is written horizontally below the green rectangle. On the far right, a vertical red line is labeled "Siehe Auflagen". Silhouettes of three people are shown on the left for scale.

Nachbargebäude angebaut



Gebäudeschnitt

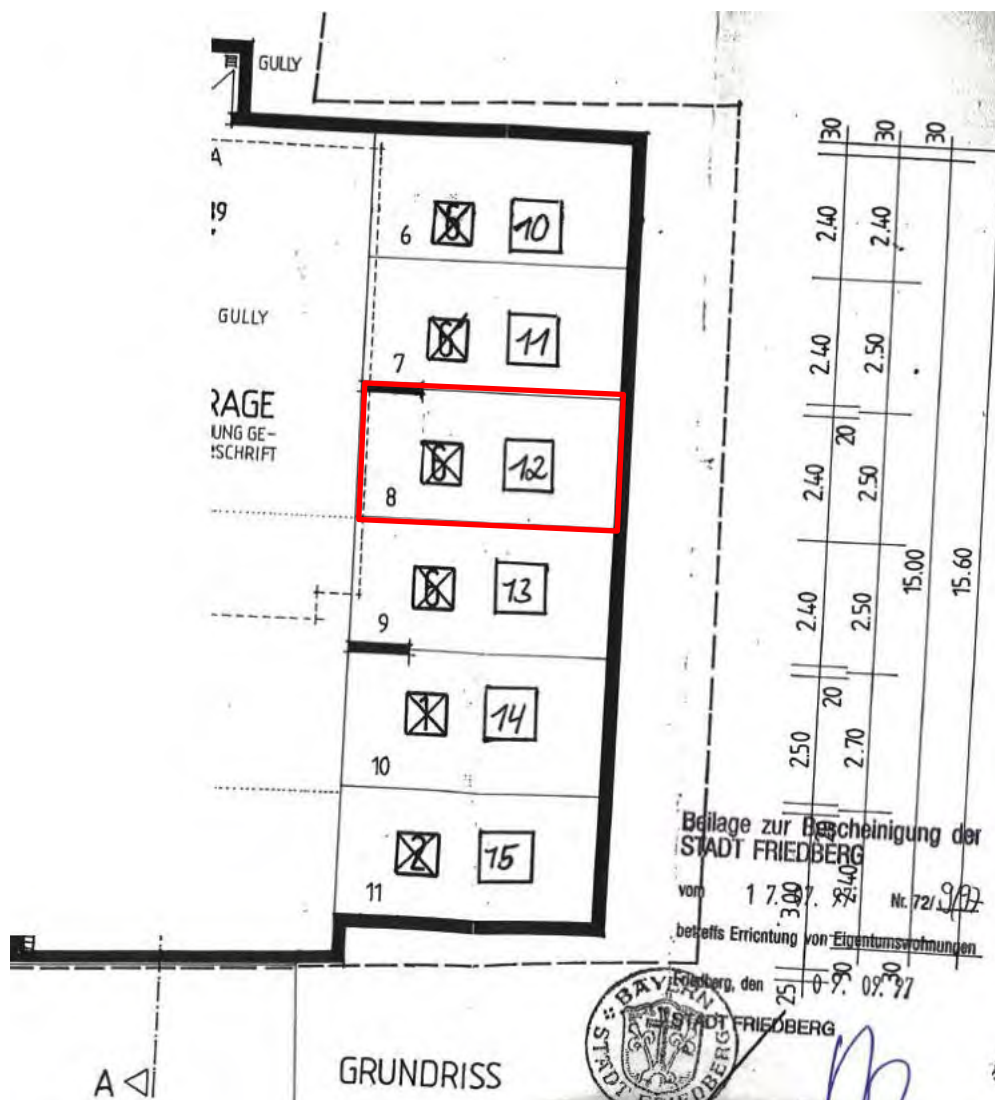




TG-Stellplatz Nr. 12 – Bahnhofstr. 17/17a

Grundriss

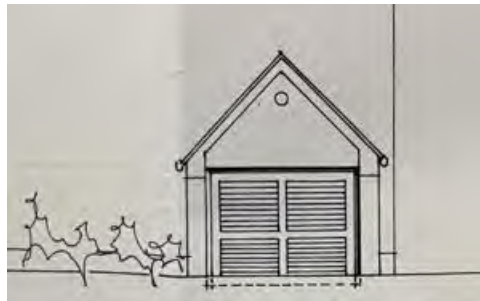
(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 08.10.1997)



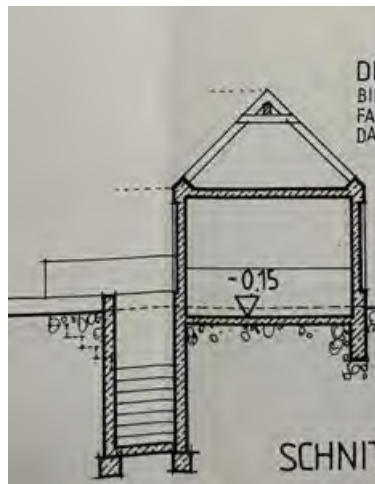


Gebäudeansicht – TG-Zufahrt

West-Ansicht



Gebäudeschnitt



14 Anlage 5 – Flächenermittlung

Es liegt eine Flächenberechnungen vom 20.12.2019 aus der Bauakte vor. Die Wohnfläche wurde vermutlich auf Basis der Wohnflächenverordnung ermittelt. Eigene Flächenberechnungen (z.B. durch ein Aufmaß vor Ort) waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt.

Die Flächenangaben wurden anhand der Planunterlagen stichprobenartig überprüft und können als plausibel beurteilt werden. Die Geschossflächen (GF) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden der Baubeschreibung zum Bauantrag „Ausbau des Dachgeschosses und Nutzungsänderung der östlich gelegenen Gastronomiefläche zu einer Wohneinheit“ vom 15.12.2015 entnommen und anhand der bemaßten Planunterlagen grob überschlägig überprüft. Die BGF und WGFZ wurde anhand der Planunterlagen ermittelt.

15 Anlage 5.1 - Teilauszug Wohnflächenermittlung vom 20.12.2019

Formblatt Wohnflächenberechnung		Wohnungsnummer:		Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. (Bitte Erklärungen auf der Rückseite beifügen.)			
nach § 1 bis 3 Wohnflächenverordnung (WoFlV)							
Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.) Ausbau des Dachgeschosses i. Nutzungsänderung der Büroräumlichkeit im 1. Obergeschoss zu einer Wohnung und Neuaufteilung der Gastronomie- und Gewerbeerleichtung Bahnhofstrasse 19 80316 Friedberg F/Nr. 25				Bauherr: Michael Maus Vorderer Kretzinggässchen 1 80152 Augsburg			
Bestimmung der Wohnfläche (Gesamt, Lage, Hausnummer)	Grundfläche (2) nach § 1 Abs. 1 und 2 Wohnflächenverordnung	Anrechenbare Fläche (3) nach § Abs. 3 Wohnflächenverordnung	Erweiterte Grundfläche	Von der Beförderung auszufüllen			
Erstgeschoss - Dachgeschoss	Nennmäßig einbezogenen die Grundflächen von: - Tür- und Fensterbänken sowie Tür- und Fensterumrahmungen - Putz-, Stuck- und Stuckarbeiten - fest eingebaute Gegenstände wie z. B. Öfen, Heiz- und Kälteanlagen, Herden, Bäder- oder Duschwannen - fest eingebaute Installationen - Einbaueinheiten - nicht ortsfesten, versetzbaren Kabinen	Veranlagungen, Erhöhungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50m und mehr als 6,1m - Treppen und Treppeneintritte mit über drei Stufen - Tür-, Fensterrahmen, offene Wandbänke über dem Fußboden oder bis zum Fußboden und 8,1m oder weniger tief - Räume und Kabinen mit einer lichten Höhe von mehr als 2m zu 50% - geschlossene Wintergärten, Schwimmbecken o. d. nach dem Seiten geschlossene Räume zu 50% - Balkone, Loggien, Durchgänge u. Terrassen zu 25% - Balkone oder 50%	Öffnung zwischen Grundfläche und Anrechenbare Fläche				
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² nach GAD	Zwischensumme	m x m = m²	m²	zu berechnende Fläche (m²)	Zwischensumme
Wohnung 3	Diele	3,40 m²				3,40 m²	
	Abstell	3,40 m²				3,40 m²	
	Schlafen	17,10 m²				17,10 m²	
	Kochen Essen Wohnen	35,90 m²				35,90 m²	
	Kind	13,15 m²				13,15 m²	
	Flur	2,05 m²				2,05 m²	
	Bad	13,90 m²				13,90 m²	
							69,70 m²
Im Gebäude sind insgesamt		[] 1 Wohnung	[] 2 Wohnungen	[x] mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (2)		
Im Gebäude sind insgesamt Abstellräume		[x] im Keller/geschoss		[] in den Wohnungen/Garage	Abzugfläche (3)		
Die Wohnung ist abgeschlossen (6)					Anrechenbare Wohnfläche (5)		
Zum Gebäude gehört / gehören		_4_ Garagenstellplätze		Geräteraum			328,29 m²

183 013

Augsburg, 20.12.2016
(Ort, Datum)

Die Flächen wurden auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Bestandspläne ermittelt

**Hinweis:**

In der oben dargestellten Wohnflächenermittlung ist die zu bewertende ETW-Nr. 5 mit Nr. 3 geführt. Eine dem Aufteilungsplan entsprechende Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Raumaufteilung entspricht nicht vollumfänglich dem aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Grundriss. Es wird unterstellt, dass dies keinen wesentlichen Einfluss auf die Wohnfläche ausübt.

Flächenermittlung auf Basis: WoFIV

Bauteil / Geschoss	Wohnfläche / Raum	Maß 1	Maß 2		Ansatz	Faktor	Fläche lt. Berechnung	Fläche lt. Plan
1.OG rechts	Diele	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	3,40 m ²	3,40 m ²
	Abstellraum	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	3,40 m ²	3,40 m ²
	Schlafen	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	17,10 m ²	17,10 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	35,90 m ²	35,90 m ²
	Flur	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	2,85 m ²	2,85 m ²
	Kind	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	13,15 m ²	13,15 m ²
	Bad	0,00 m	0,00 m	0,00 m ²	1,00	1,00	13,90 m ²	13,90 m ²
							Wfl.	89,70 m²

16 Anlage 5.2 - BGF, GRF und WGFZ

Aus dem Bauantrag vom 15.12.2005 entnommenen Flächenangaben:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,56

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,99

WGF	Anzahl VG	Grundstücksfl.	vorh. WGFZ
536,84 m ²	2 Vollgesch.	372,00 m ²	vorh. WGFZ = 1,44
vorh. WGFZ: (GF/GS)			1,44

Gebäude/Gebäude- teil	Maß 1	Maß 2	Faktor/ Geschosse	B G F	WGF
EG	9,86 m	16,26 m	1,00	160,19 m ²	160,19 m ²
	2,82 m	0,67 m	1,00	1,89 m ²	1,89 m ²
OG	9,86 m	21,73 m	1,00	214,15 m ²	214,15 m ²
DG	9,44 m	21,73 m	1,00	205,02 m ²	160,61 m ²
Summe				581,25 m ²	536,84 m ²
			bzw. rd.	581,00 m²	537,00 m²



17	Anlage 6 - Baubeschreibung Wohn- und Geschäftseinheiten aus URNr. 4204 K/2017 Teilungserklärung vom 04.10.2017
-----------	---

3. Angaben zum Ausbau der Wohn- und Gewerbeeinheiten**3.1 Wandbeläge**

Die Innenwände werden mit einer mineralischen Spachtelung beschichtet. Die Wandoberflächen werden fein geschliffen und mit zweifachem Dispersionssilikatfarbanstrich in weiß beschichtet. Alle nicht gefliesten Wandflächen in Bädern und WC's werden wie Innenwände behandelt.

3.2 Fliesenarbeiten / Naturstein

Die Bäder werden in Nassbereichen je nach gestalterischen Gesichtspunkten höhengerecht gefliest, im direkten Spritzbereich jedoch mindestens 2 m hoch. Die Küchen erhalten im Bereich der Arbeitsplatte einen Fliesenpiegel. Die zu verlegenden Fliesen sind rechtzeitig zu bemustern, die ausgewählten Fliesen werden schriftlich festgelegt.

3.3 Deckenbeläge

Sämtliche Decken sind aus Brandschutzgründen zu ertüchtigen (siehe Brandschutzkonzept). Auf Grund der Gebäudeklasse 3 ist eine Feuerwiderstandsdauer von F30 nachzuweisen. Danach werden die Decken mit einer mineralischen Spachtelung geglättet und wie die Wände mit einem zweifachen Dispersionssilikatanstrich in weiss beschichtet.

3.4 Bodenbeläge**Holzdielung**

Vorhandene Holzdielungen werden als Unterboden erhalten sofern möglich. Hierauf wird, nach Verlegung der Fussbodenheizung, mit geeigneter Unterkonstruktion, Oberböden nach Bemusterung in der Holzarten Eiche, Buche oder gleichwertig oder ein Vinylboden verlegt.

Fliesenarbeiten / Naturstein

In den Bädern und WC's sowie den Küchen werden Bodenfliesen aus Feinsteinzeugkeramik verlegt. Die zu verlegenden Fliesen sind rechtzeitig zu bemustern, die ausgewählten Fliesen werden schriftlich festgelegt.

3.5 Innentüren

Die neuen Zimmertüren werden als Umfassungszargentüren mit Röhrenspantürblatt und Weißlackoberfläche geliefert und eingebaut. Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume. Die Zimmertüren sind rechtzeitig zu bemustern, die ausgewählten Zimmertüren werden schriftlich festgelegt.

3.6 Sanitäröbekte / Armaturen

Alle Sanitäröbekte werden vor Ausführung durch den AN bemustert und erst nach schriftlicher Festlegung ausgeführt. Die Installation der Wannen erfolgt in einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger. Die WC - Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage mit Kunststoffsiß in schwerer

AN _____ AG _____

Seite 4 von 9



Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt. Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine Mindestbreite von 500 mm, werden mit Exzenderstopfen versehen und in Vorwandmontage ausgeführt. WC's erhalten einen kleineren Waschtisch gleicher Bauart. Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß. Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten und sind mit dem AN vorher abzustimmen.

WC-Anlage:

Tiefspül-WC wandhängend- WC Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß- Tastatur für Unterputzspülkasten mit Sparfunktion- Wand- WC Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzspülkasten.

Waschtisch-Anlage:

Waschtisch 600 x 400 mm- Eckventile verchromt- Exzenderstopfen- Geruchverschluss- Einhebel-Mischarmatur- Waschtisch- Trägersystem für die Montage in Trockenbau.

Badewannen- Anlage:

Badewanne mind. 1700 x 750 mm (sofern im Grundriss dargestellt)- Stahl emailliert oder Acryl-Wannenträger- Einhebelmischarmatur (AP) mit Brausegarnitur- Ablaufgarnitur in vorheriger Abstimmung mit AN.

Duschwannen-Anlage:

Brausetassen 900 x 900 bzw. 750 x 900 mm (sofern im Grundriss dargestellt)- Stahl emailliert oder Acryl-Wannenträger- Einhebelmischgarnitur (AP) mit Regenschauer - Ablaufgarnitur in vorheriger Abstimmung mit AN.

3.7 Armaturen

Die Armaturen werden in Aufputzmontage als Einhebelmischer verchromt ausgeführt. Die auszuführenden Armaturen werden mit der Bemusterung der Gegenstände durch Auswahl nach Vorlage von Mustern durch den AN festgelegt.

4 Technische Angaben

4.1 Hausanschlüsse

Die vorhandenen Hausanschlüsse aller Medien werden durch die Versorgungsträger überprüft und ggf. erneuert und ergänzt. Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom GU übernommen.

4.2 Heizung

Das Objekt befindet sich in einem Erdgas-Versorgungsgebiet der Stadt Friedberg. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt daher über einzelne Gasetagenheizungen mit Brennwerttechnik. Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler und eine vollautomatische Regelung.



18 Anlage 7 – Fotodokumentation vom 28.08.2025 und 23.09.2025



01 TG-Zufahrt und Hauszugang HsNr. 19



02 Hauseingang Hs-Nr. 19 und Blick auf ETW 5



03 TG-Zufahrt

**19 Anlage 8 – Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO-NRW / BayBO	Landesbauordnung NRW / Bayerische Bauordnung
BeWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BImSchV	Bundesimmissionsschutz-Verordnung v. 26.10.2010, BGBl. I S. 38
BRW	Bodenrichtwert
ca.	cirka
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei (d.h. inkl. Erschließung)
ebp	erschließungsbeitragspflichtig (d.h. ohne Erschließung)
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
EnEV	Energieeinsparverordnung
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz vom 01.01.2024
ggf.	gegebenenfalls
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl (=Geschossfläche / Grundstücksfläche)
GND	Gesamtnutzungsdauer
GOK	Geländeoberkante
GMB	Grundstücksmarktbericht
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GS	Grundstück
GuG	Grundstücksmarkt u. Grundstückswert (Fachzeitschrift)
HNF	Hauptnutzfläche
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 21	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 v. 14.07.2021, BGBl. I S. 2805
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021, Stand: 20.09.2023
IVD	Immobilienverband Deutschland, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter u. Sachverständigen e.V.
KG	Kellergeschoss
LGZ	Liegenschaftszins
m ² / m ³	Quadratmeter / Kubikmeter
MEA	Miteigentumsanteil
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
rd.	rund
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
STP	Stellplatz
tlw.	teilweise
UK	Umrechnungskoeffizient
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
Whg.	Wohnung
WNF	Wohn- u. Nutzfläche
2. BV	Zweite Berechnungsverordnung