

HARTMANN & BREHMER

Die Immobilienberater

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



Jürgen Brehmer

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von Mieten bebauten und unbebauten Grundstücken, für und Pachten, sowie Beleihungswertermittlung

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

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) für die Marktwertmittlung gem. ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zertifikats-Nr.: DIA-IB-157)

Az: K 61/25

Verkehrswertermittlung

Bewertungs- u. Qualitätsstichtag: 23.09.2025

Datum: 17.12.2025

GA 2025/26 - 002

1 Kurzbeschreibung zum Gutachten

Objekt

Eigentumswohnung Nr. 5 im 1. OG, 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

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

an dem Grundstück Flst. 25/3

Lage/(Post-)Anschrift

Bahnhofstr. 19 in 86316 Friedberg

Verkehrswert

ETW Nr. 5: rd. 350.000 €, bzw. rd. 3.902 €/m² - Wfl.

TG-Stellplatz Nr. 12: rd. 16.000 €

Hinweis

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht und somit ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt, vgl. Gutachten Pkt. 7.4.1 und 8.

Bewertungsstichtag

23.09.2025

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.-Identnr.: DE 160634014

**Detailangaben**

Baujahr ursprünglich	1910
Umbauten/Sanierungen	gemäß Aktenlage
1993	Abbruch mehrerer Gebäudeteile auf dem Grundstück vermutliche Kernsanierung der Wohnanlage
2017-2020	Modernisierung der Fenster und Außentüren Modernisierung der Leitungssysteme Modernisierung der Heizungsanlage (Gaseinzelthermen) Modernisierung der Bäder Modernisierung des Innenausbaus
Baujahr (fiktiv) des Gebäudes	ca. 2009
Ausstattung	s.o. (Objekt)
Zustand	Da eine Innenbesichtigung der ETW durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, ist eine Beschreibung des Ausbaustandards und des Zustands der Innenausstattung nicht möglich. Es wird auf die Baubeschreibung auf S. 8 und in der Anlage 6 im Gutachten verwiesen. Insoweit wird eine dem Sanierungsjahr entsprechende, durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Die Eigentumswohnung Nr. 5 befindet sich im 1.OG rechts eines zweigeschossigen gepflegten Wohnhauses mit ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat 5 Wohneinheiten. Die TG-Zufahrt zur Tiefgarage der HsNr. 17/17a befindet sich auf dem Flst. 25. Die Wohnung ist von der Straßenseite abgewandt und nach Westen und Süden hin ausgerichtet.
Wohn- u. Nutzfläche	vgl. Pkt. 4.4.1
Wohnfläche ca.	89,70 m²
Nutzung	Die Wohnung steht augenscheinlich leer.



Hausgeld monatlich

Eigenverwaltung, keine Angaben

Zubehör i.S.d. § 97 BGB bzw. Einbauten

Hierzu liegen keine Angaben vor.

Beurteilungen und Hinweise zu den Eintragungen in Abt. II des GB

Aus den eingetragenen Belastungen in Abt. II resultiert kein negativer Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt.

Immissionen

Lageuntypische u. wertbeeinflussende Immissionen konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, entsprechende Untersuchungen u. Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Verkehrsimmissionen können durch das Kopfsteinpflaster jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Fotos

Außenbesichtigung vom 28.08.2025



01 Straßenansicht nach Norden



02 TG-Zufahrt und Hauszugang HsNr. 19



03 Detailansicht TG-Zufahrt



04 Hauseingangstür Bestand, restauriert



05 Klingeltableau modernisiert



06 Straßenansicht nach Süden

Außenbesichtigung vom 23.09.2025



07 Gebäudeansicht Süden



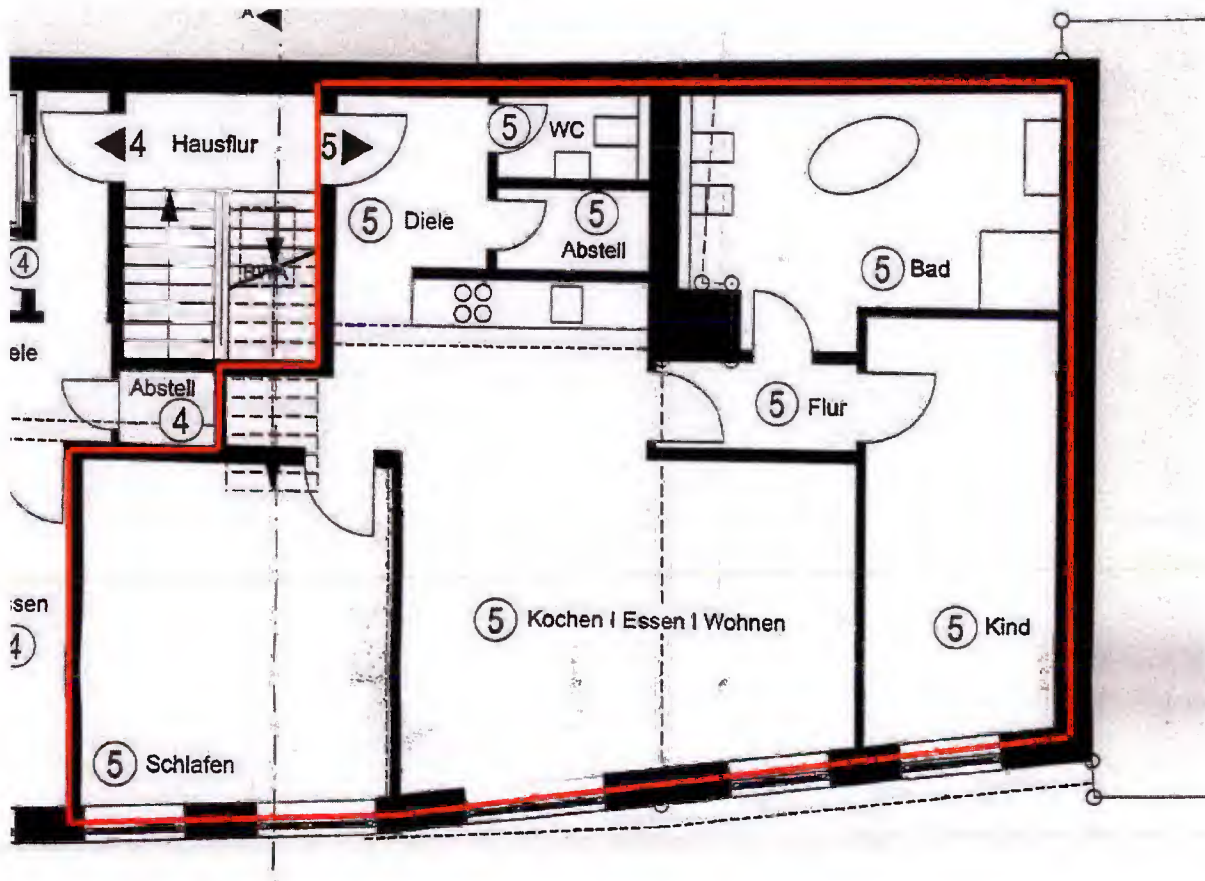
08 TG-Zufahrt und Briefkasten



Grundrisse

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

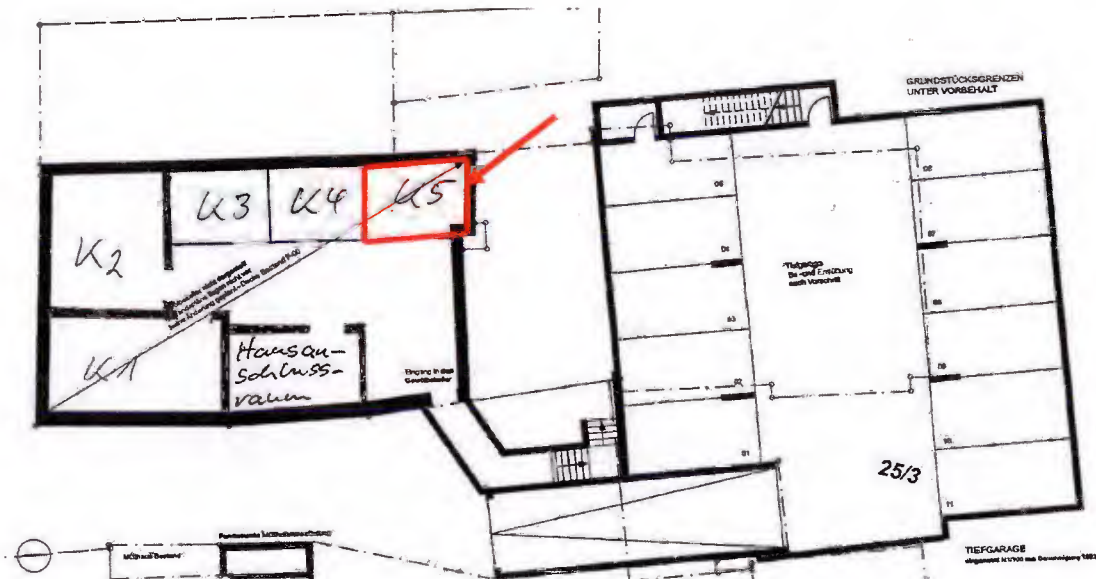
(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 04.10.2017, ohne Maßangaben)





Kellergeschoss

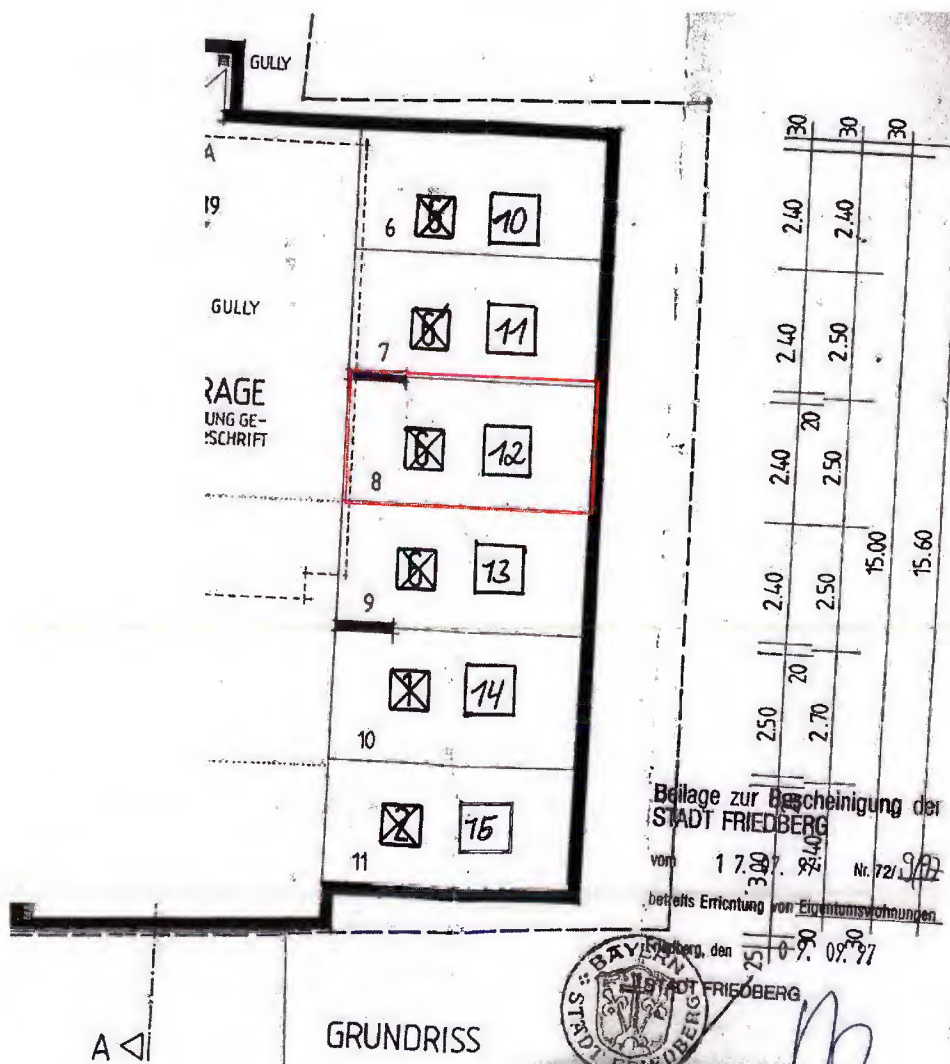
Kellerabteil Nr. 5 – Bahnhofstr. 19





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

(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 08.10.1997)



**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 Fliesenspiegel. 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 Röhrenspanntürblatt 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 Sanitärobjekte / Armaturen

Alle Sanitärobjekte 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 Kunststoffsiiz 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 verbindlich. 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- Geruchsverschluss- 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.



Lageplanauszug (unmaßstäblich)



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

GA 2025/26-002

MEA an Flst. 25, 25/3
ETW-Nr. 5 samt Kellerabteil Nr. 5 sowie TG-Stellplatz Nr. 12

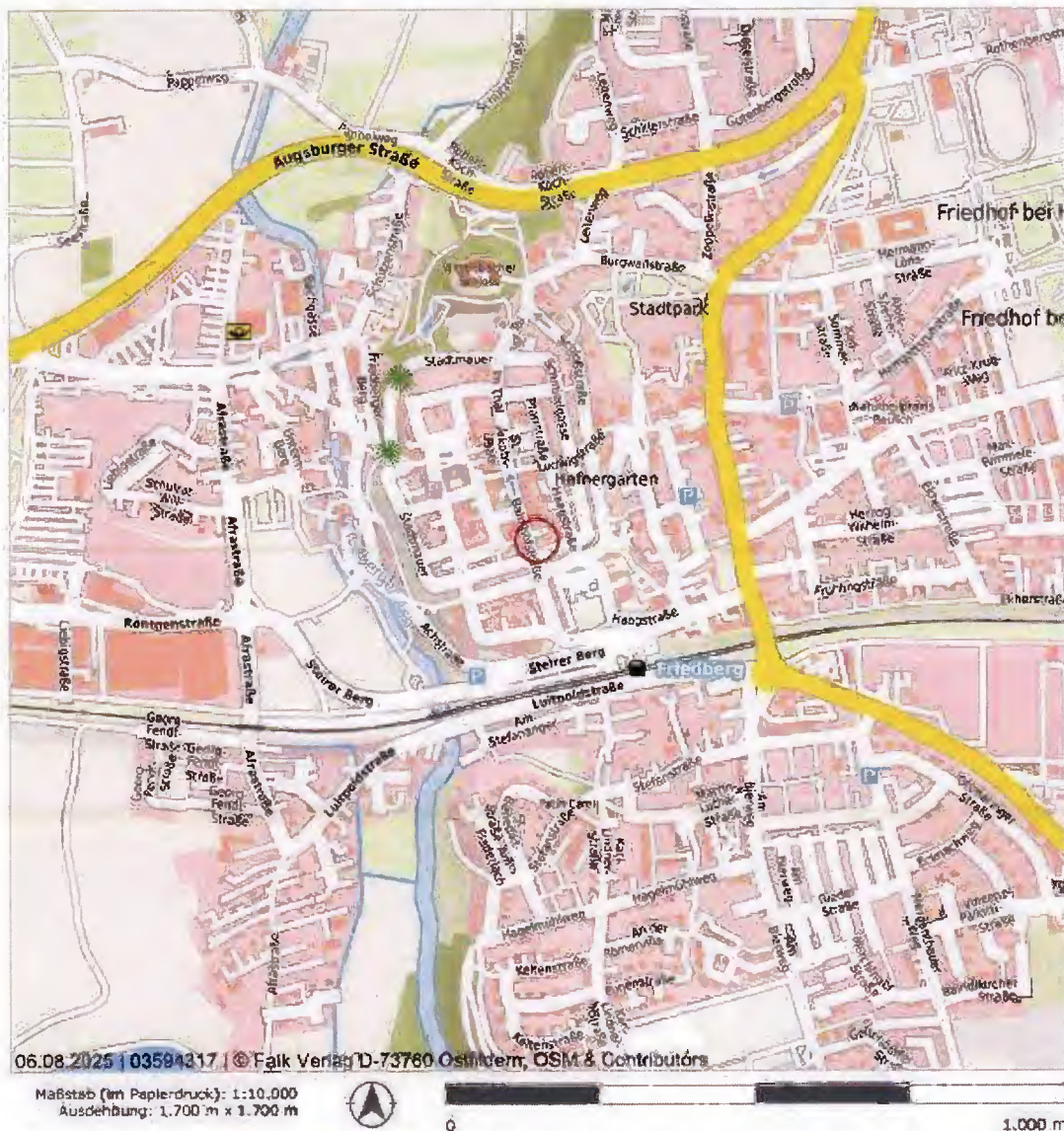
Bahnhofstr. 17, 17a, 19, 86316 Friedberg
Az: K 61/25



Stadtplanauszug

Stadt-/Straßenkarte Falk
86316 Friedberg, Bay, Bahnhofstr. 19

geoport



06.08.2025 | 03594317 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m
Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzonen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Gebäudefußabdrücke, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.
Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis

Urheberschutz und alle Rechte bleiben vorbehalten. Die im Gutachten und Kurzbeschrieb verwendeten Karten u. Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen entsprechend der geltenden Lizenzvereinbarungen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Kurzbeschriebs inkl. der darin enthaltenen Anlagen ist für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.