

**Ernst Kübel** Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Alexander Kübel** M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

**kübel**  
Beratungs- und Sachverständigenbüro

## Verkehrswertgutachten

über das Grundstück [REDACTED],  
in 89335 Ichenhausen,  
Kaiserstraße 2,  
Flst. Nr. 270/12



### 1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm  
Abteilung für Zwangsversteigerung  
Schützenstraße 17, 89213 Neu-Ulm

Aktenzeichen:

**3 K 40/23**

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [REDACTED], geb. [REDACTED] Adalbert-Stifter-Straße 9, 89312 Günzburg, vertreten durch die Betreuerin [REDACTED] (Antragstellerin)  
Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Herzog, Dr. Eickelpasch, Gehring & Kollegen  
gegen  
[REDACTED], Kaiserstraße 2, 89335 Ichenhausen (Antragsgegner)  
Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Konrad, Langer & Dauer

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 04.09.2023.

Wertermittlungsstichtag:

29.09.2023 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

29.09.2023, 14<sup>30</sup> Uhr

Auftrag:

09 23 0076

Auftrag abgeschlossen:

09.11.2023

Ausfertigung:

Nr. \_\_\_\_

## 2. Inhaltsangabe

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Überblick   | 1  |
| 2.  | Inhaltsangabe   | 2  |
| 3.  | Vorbemerkungen  | 3  |
| 3.1 | Zusammenfassung   | 3  |
| 3.2 | Allgemeines   | 4  |
| 3.3 | Bewertungsgrundlagen  | 5  |
| 4.  | Grundstück  | 7  |
| 4.1 | Allgemeine Angaben  | 7  |
| 4.2 | Ortslage und Ortsbeschreibung                                   | 7  |
| 4.3 | Zustandsmerkmale des Grundstücks                                | 9  |
| 4.4 | Erschließung  | 11 |
| 4.5 | Nachbarbebauung   | 11 |
| 4.6 | Stellplätze   | 11 |
| 5.  | Gebäude- und Baubeschreibung                                    | 12 |
| 5.1 | Allgemeines   | 12 |
| 5.2 | Gebäudebeschreibung   | 12 |
| 5.3 | Baubeschreibung und Konstruktion                                | 13 |
| 5.4 | Bauschäden und -mängel  | 15 |
| 5.5 | Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes                      | 16 |
| 6.  | Gesamtbeurteilung   | 17 |
| 6.1 | Lagebeurteilung   | 17 |
| 6.2 | Beurteilung der Grundstückseigenschaften                        | 17 |
| 6.3 | Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung   | 17 |
| 6.4 | Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit                           | 17 |
| 6.5 | Drittverwendungsfähigkeit                                       | 17 |
| 6.6 | Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten | 17 |
| 7.  | Wertermittlung  | 19 |
| 7.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                              | 19 |
| 7.2 | Bodenwert   | 19 |
| 7.3 | Sachwertverfahren   | 19 |
| 8.  | Verkehrswert / Marktwert  | 22 |
| 9.  | Schlussbemerkung  | 23 |
| 10. | Anlagen   | 23 |

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Ichenhausen, mit einer Fläche von 314 m<sup>2</sup>, welches mit einem teilunterkellerten Zweifamilienhaus sowie einer teilunterkellerten Fertigarage bebaut ist. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich wurde es in den 1950er Jahren an- und umgebaut und vermutlich um 2005 modernisiert. Die Modernisierungen fanden überwiegend innen statt. Balkone wurden errichtet und das Dachgeschoss mit Gaube ausgebaut.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in der Ortsmitte von Ichenhausen in einer durchschnittlichen, ruhigen Wohnlage. Es ist rd. 200 m (Luftlinie) vom Ortskern entfernt.

Beurteilung Wohnhaus: Das Zweifamilienhaus in Massivbauweise befindet sich in einem dem Bau- bzw. Umbaujahr entsprechenden Zustand und hat einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Eine Sanierung der Gebäudehülle inklusive Wärmedämmung steht in den nächsten Jahren an.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 390.000 €  
Wert des Zubehörs: 5.000 €

##### Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

- a) Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Der zuständige Kaminkehrer ist Denis Rupprecht, Ichenhausen, Eichendorffstraße 9 (Quelle: <https://schornsteinfeger-liv-bayern.de/>)
- c) Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- d) Die Erdgeschosswohnung ist an eine Familie vermietet. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- f) Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht festzustellen.
- g) Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- h) Energieausweis wurde von den Parteien nicht vorgelegt.

### 3.2 Allgemeines

|   |   |
|---|---|
| <b>Auftraggeber:</b>                                  | Amtsgericht Neu-Ulm<br>siehe Seite 1  |
| <b>Eigentümer:</b>                                    | Laut Grundbuchauszug<br>[REDACTED]<br>zu je ½ Anteil  |
| <b>Auftragserteilung:</b>                             | Mit Beschluss vom 04.09.2023 durch das<br>Vollstreckungsgericht.  |
| <b>Auftragsinhalt:</b>                                | Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes<br>gemäß § 194 BauGB.  |
| <b>Auftragszweck:</b>                                 | Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe-<br>cke der Aufhebung der Gemeinschaft.   |
| <b>Vollmacht:</b>                                     | Wurde erteilt mit Beschluss vom 04.09.2023.   |
| <b>Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Abstandsflächenübernahmeerklärung</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Baubeschreibung</li><li>• Baugenehmigung des angebauten Bal-<br/>kons</li><li>• Ausdruck aus dem Grundbuch vom<br/>13.09.2023</li><li>• Lageplan</li><li>• Schnitt und Grundrisse in M=1/100</li><li>• Wohnflächenberechnung</li></ul> |
| <b>Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>   |
| <b>Vom Sachverständigen erhoben:</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auskunft über Bodenrichtwerte</li><li>• Auskunft über den Erschließungszustand</li><li>• Städtebauliche Festsetzungen</li><li>• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale</li><li>• Pläne, Wohnflächenberechnung, Baugenehmigungen</li></ul>  |
| <b>Anmerkung:</b>                                     | Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt   |

sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

### 3.3 Bewertungsgrundlagen

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Auftragsgegenstand:</b>       | Teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Garage<br>Kaiserstraße 2<br>89335 Ichenhausen<br>Flst. Nr. 270/12  |
| <b>Wertermittlungstichtag:</b>   | 29.09.2023 = Qualitätstichtag  |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b> | 29.09.2023, 14 <sup>30</sup> Uhr<br><u>Anwesend waren:</u><br>Frau oder Tochter des Herrn [REDACTED] (sie sprach kein Deutsch);<br>die Mieter (sie sprachen kein Deutsch), zeitweise;<br>Alexander Kübel, Sachverständiger.<br><u>Umfang:</u><br>Innen- und Außenbesichtigung  |
| <b>Berechnungen:</b>             | Die Bruttogrundfläche wird anhand der vorgelegten Pläne berechnet (siehe Anlage 2). Die Wohnfläche für EG und OG wird der vorgelegten Berechnung aus dem Bauantrag entnommen und für das Dachgeschoss überschlägig geschätzt. Sie dient lediglich zur Plausibilisierung des Gesamtergebnisses. Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt. |
| <b>Bodenrichtwerte:</b>          | Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2022.  |
| <b>Auskünfte der Stadt:</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Über den Erschließungszustand</li><li>• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen</li></ul>   |
| <b>Grundbuch:</b>                | Grundbuchauszug vom 13.09.2023.  |
| <b>Pläne:</b>                    | Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan  |

**Diverse Literatur:**

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO,  
BayBO,  
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken, Reguvis, Wertermittlerportal.  
.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Lage des Grundstücks:</b> | Kaiserstraße 2<br>89335 Ichenhausen<br>Flst. Nr. 270/12   |
| <b>Grundbuchstelle:</b>      | Amtsgericht Günzburg<br>Grundbuch von Ichenhausen<br>Blatt Nr. 4217<br>Ein Ausdruck des Grundbuches vom<br>13.09.2023 liegt auszugsweise und ohne<br>Abt. III als Anlage 7 Seite 44 in Kopie bei. |
| <b>Eigentümer:</b>           | Laut Grundbuchauszug:<br>[REDACTED] und [REDACTED] zu je ½  |
| <b>Grundstücksgröße:</b>     | 314 m <sup>2</sup> laut Grundbuch und Liegenschaftskataster.  |
| <b>Besonderheiten:</b>       | In Abt. II ist eingetragen (siehe 4.3.5):<br>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.   |

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Stadt Ichenhausen mit ihren Stadtteilen Autenried, Deubach, Hochwang, Oxenbronn und Rieden, liegt zentral im Landkreis Günzburg, in Bayern, an der Günz und hat mit den Eingemeindungen ca. 9.300 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seit einigen Jahren kontinuierlich leicht steigend. Dies resultiert sowohl aus einem Geburtenüberschuss als auch aus einem positiven Wanderungssaldo.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Super- und Baumärkte, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Hauptort. Ebenso ansässig ist eine größere Reha-Klinik.

Auch Bankfilialen, Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie eine staatliche Real- und Sonderschule haben in der Stadt ihren Standort.

Die Gemeinde verfügt über Sport- und Tennisplätze, ein Freibad und ein kleines Hallenbad. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind daher im Ort und in der nahen Umgebung des Günztales zahlreich gegeben. Das Vereinsleben ist gut ausgeprägt und verfügt über eine lange Tradition. Mit dem bayerischen Schulmuseum verfügt Ichenhausen über eine überregional bedeutende kulturelle Einrichtung.

Die lange Stadtgeschichte ist auch heute noch in der historischen Innenstadt mit dem als Rathaus genutzten Schloss zu spüren.

In der nördlich ca. 10 km entfernt liegenden Kreisstadt Günzburg sind weitere Behörden, weiterführende und berufsbildende Schulen, das Amtsgericht sowie das Kreis- und Bezirkskrankenhaus mit einer psychiatrischen und neurologischen Abteilung angesiedelt. Hochschulen befinden sich in Ulm/Neu-Ulm und Augsburg.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Ichenhausen liegt direkt an der Bundesstraße B 16 Donauwörth-Mindelheim. Der Autobahnanschluss zur A 8 München-Stuttgart liegt ca. 8 km nördlich in Günzburg-Deffingen.

Ichenhausen hat eine Haltestelle der Regionalbahn Günzburg-Mindelheim. Von hier aus kann, ebenso wie mit den vorhandenen Busverbindungen, stündlich in die Kreisstadt gependelt werden. Von dort sind Anschlussmöglichkeiten der Bahn Richtung Augsburg-München und Ulm-Stuttgart gewährleistet. An den dortigen Hauptbahnhöfen gibt es auch ICE-Anschlüsse.

Der Flexibus des Landkreises fährt auch Ichenhausen an. Hierbei handelt es sich um ein landkreisweites Rufbussystem.

Flughäfen befinden sich in München ca. 135 km, Stuttgart ca. 105 km und Memmingen ca. 80 km.

Einige Staats- und Kreisstraßen ergänzen die örtliche Erschließung.

Insgesamt kann die Verkehrsanbindung für eine ländliche Region als ordentlich bezeichnet werden.

#### **4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen**

Arbeitsplätze sind in Ichenhausen überwiegend in klein- und mittelständischen Industrie-, Handels- und Handwerksbetrieben, aber auch in städtischen Behörden und Schulen vorhanden. Einige überregional tätige Firmen sind vor Ort beheimatet und bieten zahlreiche Arbeitsplätze.

In der ansässigen Reha-Klinik sind zahlreiche, teilweise sehr hochwertige Arbeitsplätze vorhanden.

In Ichenhausen wohnen mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte als es Arbeitsplätze gibt. Dieser negative Pendlersaldo in Höhe von ca. -1.200 wird durch die hohe Arbeitsplatzdichte in der Region kompensiert.

Die Arbeitslosenquote liegt im Agenturbereich Günzburg mit 2,1% (September 2023) traditionell unter dem sehr guten Landesdurchschnitt von Bayern (3,4% im September 2023).

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen liegt im Landkreis leicht über dem Landesdurchschnitt.

Die Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung sind in Ichenhausen gewährleistet.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 werden der Region Günzburg „leichte Chancen“ mit „mittlerer Dynamik“ bescheinigt. Der Landkreis liegt auf Platz 107 der insgesamt 400 analysierten Regionen.

#### **4.2.4 Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren stark positiv. Das Nachfragewachstum war getrieben von den historisch niedrigen Kreditzinsen, verbunden mit der Alternativlosigkeit der Kapitalanlage und einer hohen Wohnraumnachfrage und guten Konjunkturbedingungen. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen sowie der Verunsicherung der Märkte durch die politischen Diskussionen um das

Gebäudeenergiegesetz (sog. „Heizungsgesetz“) ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch, was zu steigenden Mieten führt.

#### **4.2.5 Zusammenfassung**

Ichenhausen bietet den Unternehmen und Bürgern gute Voraussetzungen für Freizeit, Sport, Kultur und Arbeit. Durch die zentrale Lage im Landkreis erfährt es immer wieder auch Unterstützung durch den Landkreis.

### **4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks**

#### **4.3.1 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 200 m östlich des Stadtzentrums von Ichenhausen. Im Ortskern befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken sowie öffentliche und kirchliche Einrichtungen. Der Regionalbahnhof sowie Grund-, Mittel- und Realschulen befinden sich in der Nähe des Ortskerns und sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

#### **4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund**

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Laut Grundbuch und Liegenschaftskataster hat es eine Größe von 314 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

#### **4.3.3 Bebaubarkeit**

Im seit 1994 gültigen Flächennutzungsplan (FNP), ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Gemäß Auskunft des Bauamtes Ichenhausen liegt es nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich – neben den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO – dabei in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Eine Baugenehmigung für den Anbau einer Balkonanlage und den Aufbau einer Dachgaube am bestehenden Wohnhaus wurde vorgelegt. Hierzu musste eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme durch die Eigentümer des Flurstücks 270/17 unterzeichnet werden.

Entgegen den Planunterlagen (siehe Anlage 6) ist das Dachgeschoss mit Küche, Bad, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer sowie einem Balkon ausgebaut. Es ist über die Wohnung im Obergeschoss erschlossen. Die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

Für die Garage wurde von der Stadtverwaltung eine Baugenehmigung vom 17.07.1972 vorgelegt.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wird die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes unterstellt.

#### **4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale**

Laut Angabe der Stadtverwaltung bestehen keine Veränderungssperre, kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine Hochwassergefahr.

Das Grundstück liegt in dem städtebaulichen „Sanierungsgebiet Zone I“. Hierbei fallen gemäß Auskunft der Stadt zukünftig keine Ausgleichsbeträge an, weshalb die Lage in einem Sanierungsgebiet nicht wertrelevant ist.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauere Angaben können beim Landratsamt, Abt. Boden- und Gewässer Schutz, aus dem Altlastenkataster erfragt werden. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen.

Ansonsten wird unterstellt, dass weder Grund und Boden noch das Gebäude kontaminiert sind. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

#### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

##### **Grundbuchstand:**

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

##### Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm; AZ: 3 K 40/23), eingetragen am 21.08.2023.

Diese Eintragung ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

In Abteilung III sind Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken eingetragen. Diese sind nicht Gegenstand der Beauftragung.

Das Grundstück ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Die Miethöhe beträgt laut Angabe der Mieter 890 € inklusive Betriebskosten. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Hieraus können sich wertrelevante Umstände ergeben, welche unberücksichtigt bleiben.

Die Wohnung im Obergeschoss und im Dachgeschoss wird durch den Miteigentümer bewohnt.

#### **4.3.6 Immissionen**

Beim Ortstermin konnten keine Immissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte üblicherweise nicht überschritten werden.

#### **4.4 Erschließung**

Das Flurstück wird von Norden, über die öffentlich gewidmete Kaiserstraße erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für die vorhandene Bebauung abgerechnet. Da die öffentlich gewidmete Kaiserstraße zum Zeitpunkt des Ortstermins im Bereich des Bewertungsgrundstücks noch nicht endgültig hergestellt ist (Schotterbelag), muss davon ausgegangen werden, dass zukünftig noch Erschließungskostenbeiträge nach BauGB anfallen können. Da weder Höhe der Beiträge noch der Zeitpunkt, wann die Maßnahmen durchgeführt werden, bekannt sind, bleiben diese Kosten im Gutachten unberücksichtigt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Nachfolgend wird mangels genauerer Erkenntnisse von einem erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfreien Zustand ausgegangen.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

#### **4.5 Nachbarbebauung**

Nördlich des Objekts befindet sich ein öffentlicher Parkplatz und oberhalb des Parkplatzes liegen ein Küchenmöbelgeschäft, Banken sowie eine Zahnarztpraxis. Östlich, südlich und westlich befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit (hauptsächlich) wohnwirtschaftlicher Nutzung.

#### **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Auf dem benachbarten öffentlichen Parkplatz besteht die Möglichkeit zu parken.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

## 5. Gebäude- und Baubeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.4 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind – sofern nachfolgend nichts anderes aufgeführt wird – nicht Gegenstand der Bewertung.

### 5.2 Gebäudebeschreibung

#### 5.2.1 Art der Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise.

Die Garage ist als Fertigarage auf einem massiv errichteten Keller aufgestellt. Zusätzlich befindet sich im Garten eine Holzhütte einfacher Bauart.

#### 5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt. Aufgrund der Gebäudetypologie wird von einem (Um-)Baujahr in den 1950er Jahren ausgegangen. Der Gewölbekeller deutet auf ein früheres Ursprungsbaujahr hin.

Die Baugenehmigung der Garage datiert auf den 27.07.1972, sodass ein Fertigstellungsjahr von 1972 als realistisch unterstellt werden kann.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2005 der Anbau der Balkone sowie der Gaube im Dachgeschoss. In dieser Zeit wurden vermutlich auch das Dachgeschoss ausgebaut und die Wohnungen modernisiert.

## 5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

### 5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind in Massivbauweise errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist unbekannt. Das Satteldach ist mit vermutlich asbesthaltigen Wellplatten eingedeckt sowie die Dachgaube mit Dachziegeln.

Bei dem Keller handelt es sich um einen aufgemauerten Gewölbekeller, welcher bei der Besichtigung nicht zugänglich war.

Die Garage ist in Fertigbauweise errichtet und verfügt über ein Flachdach. Eine außenliegende Treppe führt in den massiv errichteten Keller unter der Garage.

Die Gebäude sind verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

### 5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: EG: Verputzt und gestrichen, in der Küche im Arbeitsbereich Fliesenspiegel.

1. OG: Tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen.

DG: Verputzt und gestrichen.

Badezimmer: Gefliest, 1.OG + DG raumhoch, EG ca. 1,80 m hoch.

Deckenbekleidungen: EG: Verputzt und gestrichen.

1. OG: Abgehängt, verputzt und gestrichen.

DG: Verputzt und gestrichen, teils mit Holzpaneelen verkleidet.

Bodenbeläge: EG: Betonwerksteinfliesen, Fliesen, Laminatboden, Teppichboden.

1. OG: Laminatboden, Vinyl o.ä.

DG: Laminatboden.

Badezimmer: Fliesen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Drehkippbeschlägen. Im Dachgeschoss zusätzlich schrägliegende Dachflächenfenster.

Fensterbänke: Innen: Teils Naturstein, teils beschichtete Holzwerkstoffplatten.

Außen: Bleche.

Verschattung: Außenliegende Aufbaurollläden mit manueller Bedienung und Kunststoffpanzern.

Türen: EG-DG: Furnierte Holztüren bzw. Holztüren mit Kunststoffbeschichtung in Holzumfassungszargen teils mit Glasausschnitten. Im EG beträgt die lichte Durchgangshöhe teilweise nur 1,80 m.

1. OG Balkon: Kunststoffhaustüre mit Glasausschnitt.

DG Balkon: Kunststofffenstertüre.

|              |  |
|--------------|--|
| Treppen:     | <u>EG-1.OG</u> : Zweiläufige Podesttreppe mit Vinyl- oder PVC-Bodenbelag.<br><u>1.OG-DG</u> : Holzpodesttreppe ohne Gehilfe.   |
| Terrasse:    | Betonsteinpflaster.  |
| Balkon:      | Stahlbetonplatten mit Fliesenbelag. Diese lagern auf Stahlbetonstützen. Stahlgeländer mit Holzbeplankung sind als Absturzsicherung angebracht.   |
| Einbauküche: | <u>EG</u> : Einfache Einbauküche ohne nennenswerten Restwert. Die Eigentumsfrage (Mieter, Eigentümer) ist nicht geklärt.<br><u>1. OG</u> : Einbauküche mit weißen Fronten und Holzwerkstoffarbeitsplatte sowie Herd, Ofen, Dunstabzug.<br><u>DG</u> : Ähnliche wie 1. OG.  |
| Garage:      | <u>KG</u> : Einfache Holztüre, Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen.<br><u>EG</u> : Fertiggarage mit Flachdach. Decke, Boden und Wände aus Beton. Einfaches, manuell bedienbares Stahlblechtor. Äußerer Kellerabgang mit Stahlgeländer. Die Stützwand ist verputzt. |

### 5.3.3 Haustechnik

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Heizungsinstallation: | Im EG bis zum DG werden die Räume durch Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt. Im DG befindet sich eine Gastherme, Fabrikat Buderus Loga Max plus GB 112, unbekanntes Baujahr mit einem Pufferspeicher und einem Warmwasserspeicher. Die Heizungsinstallation scheint neueren Datums zu sein (vermutlich aus 2005).<br>Im EG ist ein Kaminanschluss vorhanden. Im OG ist ein Schwedenofen (Funktionsfähigkeit unklar) aufgestellt.   |
| Sanitärinstallation:  | Der Wasseranschluss wird vermutlich im Keller ins Gebäude geführt.<br>Das <u>Bad im EG</u> ist ausgestattet mit Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur, Badewanne mit Einhandmischer und Handbrause sowie einem Waschmaschinenanschluss.<br>Das <u>WC im EG</u> ist ausgestattet mit Standklosett mit Aufputzspülkasten.<br>Das <u>Bad im 1. OG</u> ist ausgestattet mit Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und bodengleicher Dusche mit Rinnenablauf, Einhandmischgarnitur und Überkopfbrause sowie einem Waschmaschinenanschluss. |

Das Bad im DG ist ausgestattet mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Übereckbadewanne mit Handbrause und Einlaufexcenter mit Einhandmischer und Waschtisch mit Einhandmischgarnitur sowie einem Waschmaschinenanschluss.

**Elektroinstallation:** Im EG befindet sich die Unterverteilung für die EG-Wohnung sowie ein FI-Schalter.  
Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Zählerkasten mit zwei Eintarifzählern und den Hauptschaltern sowie eine Unterverteilung.  
Der Telefonanschluss wird im DG ins Haus geführt. Der Stromanschluss wird vermutlich im Keller ins Gebäude geführt.

### **5.3.4 Bauliche Außenanlagen**

Die Garagen- bzw. Hofzufahrt und die Terrasse sind mit Betonsteinen befestigt. Der Garten ist mit Rasen angesät. Der Hauszugang ist mit Waschbetonplatten befestigt.

Eine kleine Gartenhütte / Carportprovisorium ist aufgestellt.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge haben.

## **5.4 Bauschäden und -mängel**

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

Obergeschoss, Dachgeschoss:

- Die Treppe zwischen 1. OG und DG erreicht im Bereich des Austritts die nach BayBO geforderte lichte Raumhöhe nicht. Es fehlt die Absturzsicherung.
- Der Laminatboden quillt in mehreren Räumen teilweise auf.
- An Decken und Wänden zeigen sich Feuchteschäden.
- Am Kamin sind Versottungsspuren vorhanden.
- An den Giebelfenstern im DG ist an einem Fenster die nach BayBO geforderte Brüstungshöhe augenscheinlich nicht gewährleistet.
- Auf dem Balkon im DG brechen die Fliesen teilweise auf. Dies deutet auf Feuchtigkeit hin.
- In mehreren Räumen zeigen sich Rissebilder.
- Im Badezimmer zeigt sich Schimmelbefall.
- Das Glas des Schwedenofens im Wohnzimmer ist gebrochen.
- Der Boden im Wohnzimmer zeigt Unebenheiten und Hohlräume.

Erdgeschoss:

- In mehreren Räumen sind Rissebilder sichtbar.

- Im Badezimmer zeigt sich Schimmelbefall. Ebenso an mehreren Fenstern.
- Der Boden im Kinderzimmer ist uneben, er liegt teilweise hohl.
- An einigen Kunststofffenstern befinden sich Schimmelpilzsporen.

#### Außenanlagen:

- An der Fassade zeigen sich Risse.
- Die Garage hat ein vermutlich undichtes Flachdach und Schimmelpilzbefall an der Decke.
- An der Stützwand der Treppe ins KG zeigen sich Feuchteschäden und Vermoosungsspuren.
- Der Keller unter der Garage ist feucht, der Putz fällt ab.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Nachfolgend werden sie bei der Wertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt.

## 5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich im inneren in einem modernisierten und instandgehaltenen Zustand. Die „Heimwerkerqualität“ ist an vielen Stellen sichtbar.

Die Wellasbestzementdacheindeckung dürfte ihre technische Nutzungsdauer zeitnah erreicht haben.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wurde gegenüber der Bauzeit durch die neuen Fenster und die Anlagentechnik leicht verbessert. Inwiefern das Dachgeschoss nachträglich wärmedämmte wurde, ist nicht bekannt. Eine energetische Sanierung ist in Anbetracht der vorhandenen Dacheindeckung ins Auge zu fassen. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind dabei einzuhalten.

Die Grundrisse sind durch die gefangenen Räume bzw. Durchgangszimmer sehr eingeschränkt. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

Bei der Wohnung im Dachgeschoss handelt es sich um keine abgeschlossene Wohnung, da der Zugang nur über die Wohnung im 1. Obergeschoss gewährleistet ist.

Die Dacheindeckung ist asbesthaltig. Bauzeitbedingt ist auch ansonsten mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Dies gilt auch für sonstige, heute nicht mehr zulässige Baustoffe und Anstriche. Im Falle eines Ausbaus stellen sie Sondermüll dar, der von zertifizierten Firmen abgebaut werden muss. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

Die Makrolage zwischen den Metropolregionen München und Stuttgart ist gut. Die Entfernung zur Autobahn und zu den Hauptstrecken der Bahn sind ordentlich. Die Mikrolage in der Ortsmitte am Ende einer Sackgasse ist gut.

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

Zuschnitt und Größe sind lagetypisch. Das Grundstück ist intensiv bebaut. Die bauliche Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Ein nicht wertrelevantes öffentlich-rechtliches Merkmal ist die Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet „Zone I“.

### **6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung**

Die baulichen Anlagen und auch die Ausstattung befinden sich aufgrund der Instandhaltungen und Modernisierungen in einem ordentlichen Zustand. Einige Mängel und Schäden sind zu beseitigen. Die Raumaufteilung ist eingeschränkt. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden, Osten und Westen ist sehr gut.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Die Veräußerungsfähigkeit ist durchschnittlich möglich. Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

Aufgrund der Lage ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Etwaige Nutzungsänderungen sind beim Bauamt anzuzeigen.

### **6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten**

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Die Gebäudetypologie weist auf eine umfangreiche Instandsetzung bzw. einen An-/ Umbau in den 1950er Jahren hin sodass als Ursprungsbaujahr 1950 zugrunde gelegt wird. Seither wurden einige Modernisierungen durchgeführt.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

| <b>Modernisierungselemente</b>                 | <b>Maximale Punkte</b> | <b>Vergebene Punkte</b> |
|--|------------------------|-------------------------|
| Wärmedämmung Außenwände                        | 4                      | ---                     |
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung <sup>1</sup> | 4                      | 1,0                     |
| Fenster und Außentüren                         | 2                      | 1,0                     |
| Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)        | 2                      | 1,0                     |
| Bäder  | 2                      | 1,0                     |
| Heizungsanlage                                 | 2                      | 1,0                     |
| Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                      | 1,0                     |
| Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung | 2                      | ---                     |
| <b>Vergebene Punkte</b>                        | <b>20</b>              | <b>6,0</b>              |

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 6,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von

**RND = 28 Jahren.**

Für die Garage kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

<sup>1</sup> Es wird unterstellt, dass das Dach im Rahmen des Umbaus um 2005 nachträglich geringfügig wärmege-dämmt wurde.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Sie werden vorwiegend von Familien erworben. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

### 7.2 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat für das hier gegenständliche Gebiet in Ichenhausen (BRW-Nummer 2) einen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup> (Nutzung gemischte Baufläche, baureifes Land, ebf) zum 01.01.2022 festgesetzt.

Das Grundstück weist keine richtwertüblichen Bedingungen in Hinblick auf Bebauung, Nutzung und Größe auf. Die rein wohnwirtschaftliche Nutzung ist gegenüber der Richtwertzone werterhöhend. Ebenfalls wertsteigernd ist die kleine Grundstücksgröße mit sehr intensiver Bebauung. Aufgrund dessen wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück an den Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen in Ichenhausen orientiert und angepasst. Der Bodenrichtwert wird folgend mit 200 €/m<sup>2</sup> angesetzt:

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Fläche                          | 314,00 m <sup>2</sup>   |
| Angesetzter Bodenwert           | 200,00 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                       | 62.800,00 €             |
| <b>Marktgerechter Bodenwert</b> | <b>63.000,00 €</b>      |

### 7.3 Sachwertverfahren

#### 7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich überwiegend um den Gebäudetyp 1.31 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010. Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV. Die Teilunterkellerung wird im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche berücksichtigt.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

| 2.1 Standard frei wählen        | 1          | 2          | 3          | 4           | 5           |     |            |              |
|---------------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----|------------|--------------|
| <b>Standardstufe 3,0</b>        | <b>720</b> | <b>800</b> | <b>921</b> | <b>1005</b> | <b>1385</b> |     |            | <b>920</b>   |
| Aussenwände                     | 1          |            |            |             |             | 23% | 0,23       | 166 €        |
| Dach                            | 0,5        | 0,5        |            |             |             | 15% | 0,23       | 114 €        |
| Fenster u. Außentüren           |            |            | 1          |             |             | 11% | 0,33       | 101 €        |
| Innenwände u. -türen            |            |            | 1          |             |             | 11% | 0,33       | 101 €        |
| Deckenkonstr. u. Treppen        |            | 0,5        | 0,5        |             |             | 11% | 0,28       | 95 €         |
| Fußböden                        |            | 1          |            |             |             | 5%  | 0,10       | 40 €         |
| Sanitäreinrichtungen            |            |            | 1          |             |             | 9%  | 0,27       | 83 €         |
| Heizung                         |            |            | 1          |             |             | 9%  | 0,27       | 83 €         |
| sonst. techn. Ausstattung       |            |            | 1          |             |             | 6%  | 0,18       | 55 €         |
| <b>Kostenkennwert 2010</b>      |            |            |            |             |             |     |            | <b>838 €</b> |
| <b>ermittelte Standardstufe</b> |            |            |            |             |             |     |            | <b>2,2</b>   |
|                                 |            |            |            |             |             |     | <b>2,2</b> | <b>2,2</b>   |

Aus den jeweiligen Gebäudetypen und der Standardstufe von 2,2 ergibt sich ein Kostenkennwert von 838 €/m<sup>2</sup> BGF. Der Kostenkennwert für Zweifamilienhäuser ist gemäß NHK 2010 mit einem Korrekturfaktor von 1,05 anzupassen wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{KKW} \\
 \text{Typ 1.31} & = & 838,00 \text{ €} \\
 \hline
 \text{Korrektur ZWH} & 838,00 \text{ €} \times 1,05 = & 879,90 \text{ €} \\
 \hline
 \end{array}$$

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das II. Quartal 2023 177,9 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 28 Jahren Restnutzungsdauer = 65,0%.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt. Der Zeitwert der unterkellerten Garage wird sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg veröffentlicht für freistehende Zweifamilienhäuser derartige Faktoren. Diese wurden für die Auswertungsjahre 2021+2022 bereits beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht. Als Mitglied im Gutachterausschuss liegen sie dem Unterzeichner vor und kommen nachfolgend zur Anwendung.

Der empirische Sachwertfaktor beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 256.000 € 1,48. Dieser Sachwertfaktor ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der derzeit vorherrschenden Marktlage anzupassen. Ein Zuschlag in Höhe von 0,04 erscheint unter Berücksichtigung der intensiven Grundstücksausnutzung der der Nutzungsmöglichkeit als

Mehrgenerationenhaus sachgerecht. Daraus folgt ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 1,52.

### 7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

|     |   |   |                      |                  |
|-----|---|---|----------------------|------------------|
|     | Gebäudetyp gem. NHK 2010                          | = | 1,31                 |                  |
|     | gewogener Kostenkennwert per 2010                 | = | €/m <sup>2</sup> BGF | 880 €            |
| x   | Indexierung Basis 2010=100                        | = | 1,779                |                  |
| x   | Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )               | = | 323,00               |                  |
| =   | Herstellungskosten der baulichen Anlagen          | = |                      | 505.663 €        |
| ./. | Alterswertminderung                               | = | 65,00%               | 328.681 €        |
| =   | <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b> | = |                      | <b>176.982 €</b> |
| +   | Zeitwert bauliche Außenanlagen                    | = | 5,00%                | 8.849 €          |
| +   | Zeitwert sonstige Anlagen: Garage                 | = |                      | 7.500 €          |
| +   | Bodenwert   | = |                      | 63.000 €         |
| =   | <b>vorläufiger Verfahrenswert</b>                 | = |                      | <b>256.331 €</b> |
| x   | Objektspezifischer Sachwertfaktor                 | = | 1,52                 |                  |
| =   | <b>marktangepasster vorl. Verfahrenswert</b>      | = |                      | <b>389.623 €</b> |
| ./. | Rundung   | = |                      | 377 €            |
| =   | <b>Verfahrenswert / Sachwert</b>                  | = |                      | <b>390.000 €</b> |

## 8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, Zweifamilienhaus in einem teilweise modernisierten Zustand mit einer teilunterkellerten Garage. Einige Mängel und Schäden sind zu beheben. Dieser Umstand wurde bei der Wahl der angesetzten Wertparameter ausreichend berücksichtigt.

Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück Ichenhausen, Kaiserstraße 2, **Flst. Nr. 270/2 zum Wertermittlungstichtag 29.09.2023 ein Verkehrswert / Marktwert von:**

**390.000,00 €**  
**dreihundertneunzigtausend Euro.**

Der Restwert der zwei Einbauküchen im OG und DG wird in freier sachverständiger Schätzung eingeschätzt mit:

**5.000,00 €**  
**fünftausend Euro.**

Die Küche im Erdgeschoss hat keinen Restwert.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

## 9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 09.11.2023

Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 45 Seiten davon 22 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation     | Seite 24-27 |
| 2. Berechnungen          | Seite 28-31 |
| 3. Makrolage             | Seite 32    |
| 4. Mikrolage             | Seite 33    |
| 5. Lageplan              | Seite 34    |
| 6. Pläne                 | Seite 35-43 |
| 7. Grundbuch             | Seite 44    |
| 8. Abkürzungsverzeichnis | Seite 45    |

## Anlage 1

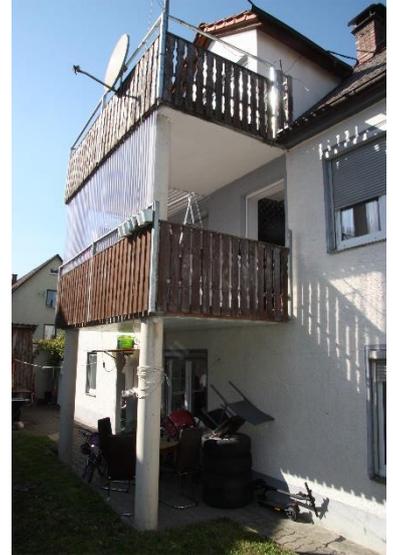
### Bilddokumentation zum Gutachten Ichenhausen, Kaiserstraße 2:



Ansicht von Nordwesten



Kaiserstraße



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



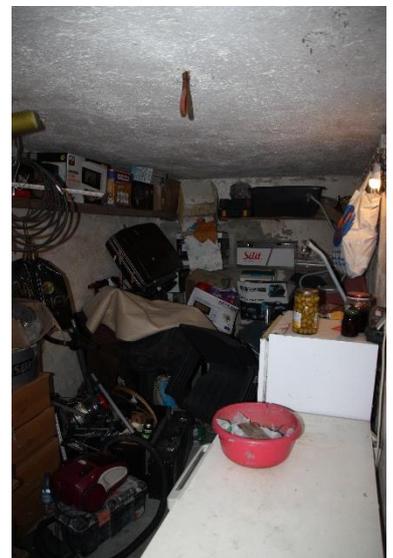
Ansicht von Norden



Garage



Treppe der Garage



Keller der Garage

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Ichenhausen, Kaiserstraße 2:



Küche Wohnung EG



Zimmer Wohnung EG



WC Wohnung EG



Bad Wohnung EG



Flur Wohnung EG

## Anlage 1

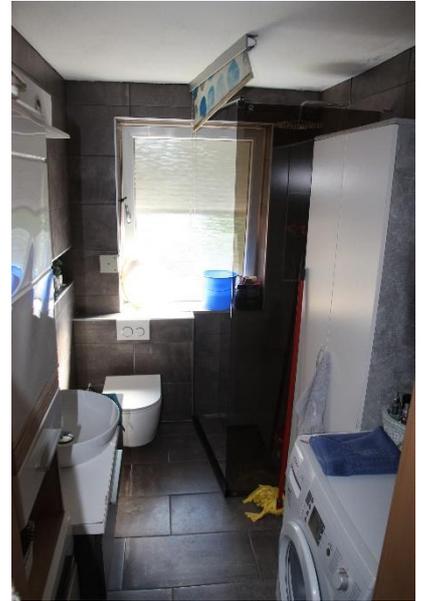
### Bilddokumentation zum Gutachten Ichenhausen, Kaiserstraße 2:



Küche Wohnung 1. OG



Zimmer Wohnung 1. OG



Bad Wohnung 1. OG



Balkon Wohnung 1. OG



Wohn- Esszimmer Wohnung 1. OG

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Ichenhausen, Kaiserstraße 2:



Küche Wohnung DG



Zimmer Wohnung DG



Bad Wohnung DG



Technikraum Wohnung DG



Wohn- und Esszimmer Wohnung DG

## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Kaiserstraße 2, 89335 Ichenhausen:

#### 1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

##### 1.1 Hauptgebäude

##### 1.1.1. Erdgeschoss

|                |      |   |      |   |   |                      |
|----------------|------|---|------|---|---|----------------------|
| Kellergeschoss | 2,95 | x | 4,05 | + | = | 11,95 m <sup>2</sup> |
|----------------|------|---|------|---|---|----------------------|

##### 1.1.2. Erdgeschoss

|             |       |   |      |   |                       |
|-------------|-------|---|------|---|-----------------------|
| Erdgeschoss | 13,83 | x | 7,49 | = | 103,59 m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|---|------|---|-----------------------|

##### 1.1.3. 1. Obergeschoss

|                 |       |   |      |   |                       |
|-----------------|-------|---|------|---|-----------------------|
| 1. Obergeschoss | 13,83 | x | 7,49 | = | 103,59 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------|---|------|---|-----------------------|

##### 1.1.4. Dachgeschoss

|              |       |   |      |   |                       |
|--------------|-------|---|------|---|-----------------------|
| Dachgeschoss | 13,83 | x | 7,49 | = | 103,59 m <sup>2</sup> |
|--------------|-------|---|------|---|-----------------------|

---

|              |  |  |  |  |                             |
|--------------|--|--|--|--|-----------------------------|
| <b>Summe</b> |  |  |  |  | <b>323,00 m<sup>2</sup></b> |
|--------------|--|--|--|--|-----------------------------|

---

Der Spitzboden bleibt unberücksichtigt, da er laut Plan nur eine lichte Höhe von ca. 70 cm hat. Er war beim Ortstermin nicht zugänglich.

## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Kaiserstraße 2, 89335 Ichenhausen:

#### 2. Berechnung der Wohnfläche aus dem Bauantrag:

##### Wohn – und Nutzflächenberechnung nach der 2. Berechnungsverordnung:

##### Wohnflächenberechnung:

##### Erdgeschoß Wohnung 1:

|                       |                       |   |                      |   |                                   |
|-----------------------|-----------------------|---|----------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Flur:</b>          | 1.35 m x 5.59 m       | = | 7.55 m <sup>2</sup>  |   |                                   |
|                       | + 3.82 m x 0.94 m     | = | 3.59 m <sup>2</sup>  | = | <u>11.14 m<sup>2</sup></u>        |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.33 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>10.81 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Küche:</b>         | 3.50 m x 2.75 m       | = | 9.63 m <sup>2</sup>  |   |                                   |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.29 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>9.34 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Wohnzimmer:</b>    | 3.50 m x 3.82 m       | = |                      |   |                                   |
| . /. Kamin            | - (0.54 m x 0.54 m)   | = | 0.29 m <sup>2</sup>  | = | <u>13.08 m<sup>2</sup></u>        |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.39 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>12.69 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Kinderzimmer1:</b> | 4.47 m x 3.21 m       | = | 14.35 m <sup>2</sup> |   |                                   |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.43 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>13.92 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Kinderzimmer2:</b> | 4.49 m x 0.92m        | = | 4.13 m <sup>2</sup>  |   |                                   |
|                       | + 2.20 m x 2.28 m     | = | 5.02 m <sup>2</sup>  | = | <u>9.15 m<sup>2</sup></u>         |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.27 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>8.88 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Eltern:</b>        | 3.37 m x 4.49 m       | = | 15.13 m <sup>2</sup> |   |                                   |
| . /. Kamin            | - (0.505 m x 0.415 m) | = | 0.21 m <sup>2</sup>  | = | <u>14.92 m<sup>2</sup></u>        |
|                       | . /. 3% Putz          |   |                      |   | <u>0.45 m<sup>2</sup></u>         |
|                       |                       |   |                      |   | <b><u>14.47 m<sup>2</sup></u></b> |

## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Kaiserstraße 2, 89335 Ichenhausen:

#### 2. Berechnung der Wohnfläche aus dem Bauantrag:

|  |                     |   |                           |                                   |
|--|---------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|
| <b>Wc:</b>                                     | 0.75 m x 1.01 m     | = | <u>0.76 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|  | . / . 3% Putz       |   | <u>0.02 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|  |                     |   |                           | <b><u>0.74 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Bad:</b>                                    | 1.73 m x 2.12 m     | = | <u>3.67 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|  | . / . 3% Putz       |   | <u>0.11 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|  |                     |   |                           | <b><u>3.56 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Terrasse/2:</b>                             | (3.60 m x 2.00 m)/2 | = | <u>3.60 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|  |                     |   |                           | <b><u>3.60 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Wohnfläche Wohnung 1 Erdgeschoß gesamt:</b> |                     |   |                           | <b><u>78.01 m<sup>2</sup></u></b> |

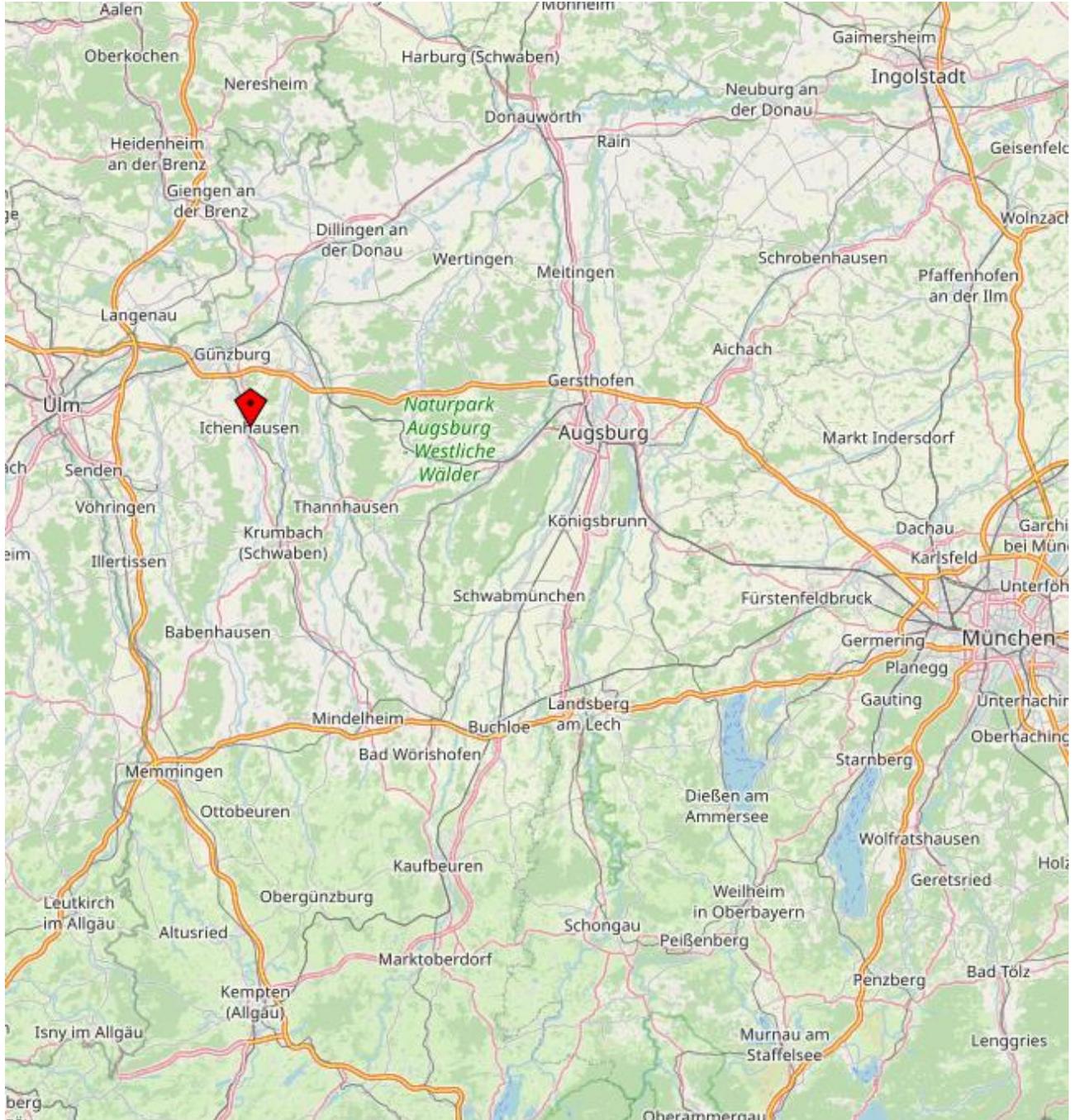
#### Obergeschoß Wohnung 2:

|                |                     |   |                            |                                   |
|----------------|---------------------|---|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Flur:</b>   | 1.33 m x 1.66 m     | = | 2.21 m <sup>2</sup>        |                                   |
|                | + 0.69 m x 1.66 m   | = | 1.14 m <sup>2</sup>        |                                   |
|                | + 2.10 m x 1.37 m   | = | 2.88 m <sup>2</sup>        |                                   |
|                | + 1.70 m x 1.00 m   | = | 1.70 m <sup>2</sup>        |                                   |
|                |                     | = | <u>7.93 m<sup>2</sup></u>  |                                   |
|                | . / . 3% Putz       |   | <u>0.24 m<sup>2</sup></u>  |                                   |
|                |                     |   |                            | <b><u>7.69 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Küche:</b>  | 3.50 m x 2.75 m     | = | <u>9.63 m<sup>2</sup></u>  |                                   |
|                | . / . 3% Putz       |   | <u>0.29 m<sup>2</sup></u>  |                                   |
|                |                     |   |                            | <b><u>9.34 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Eltern:</b> | 3.53 m x 3.82 m     | = | 13.48 m <sup>2</sup>       |                                   |
| . / . Kamin    | - (0.54 m x 0.54 m) | = | 0.29 m <sup>2</sup>        |                                   |
|                |                     | = | <u>13.19 m<sup>2</sup></u> |                                   |
|                | . / . 3% Putz       |   | <u>0.40 m<sup>2</sup></u>  |                                   |
|                |                     |   |                            | <b><u>12.79 m<sup>2</sup></u></b> |

|   |                       |                         |                                   |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Bad:</b>                                     | 1.66 m x 2.30 m       | =                       | <u>3.82 m<sup>2</sup></u>         |
|   | ./. 3% Putz           |                         | <u>0.11 m<sup>2</sup></u>         |
|   |                       |                         | <b><u>3.71 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Wohnzimmer:</b>                              | 3.20 m x 4.47 m       | =                       | <u>14.30 m<sup>2</sup></u>        |
|   | ./. 3% Putz           |                         | <u>0.43 m<sup>2</sup></u>         |
|   |                       |                         | <b><u>13.87 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Kinderzimmer 1:</b>                          | 4.24 m x 3.30 m       | =                       |                                   |
| ./. Kamin                                       | - (0.505 m x 0.415 m) | = 0.21 m <sup>2</sup> = | <u>13.78 m<sup>2</sup></u>        |
|   | ./. 3% Putz           |                         | <u>0.41 m<sup>2</sup></u>         |
|   |                       |                         | <b><u>13.37 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Kinderzimmer 2:</b>                          | 4.06 m x 3.27m        | =                       | <u>13.28 m<sup>2</sup></u>        |
|   | ./. 3% Putz           |                         | <u>0.40 m<sup>2</sup></u>         |
|   |                       |                         | <b><u>12.88 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>Balkon/2:</b>                                | (4.00 m x 2.00 m)/2   | =                       | <u>4.00 m<sup>2</sup></u>         |
|   |                       |                         | <b><u>4.00 m<sup>2</sup></u></b>  |
| <b>Wohnfläche Wohnung 2 Obergeschoß gesamt:</b> |                       |                         | <b><u>77.65 m<sup>2</sup></u></b> |

## Anlage 3

### Makrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 4

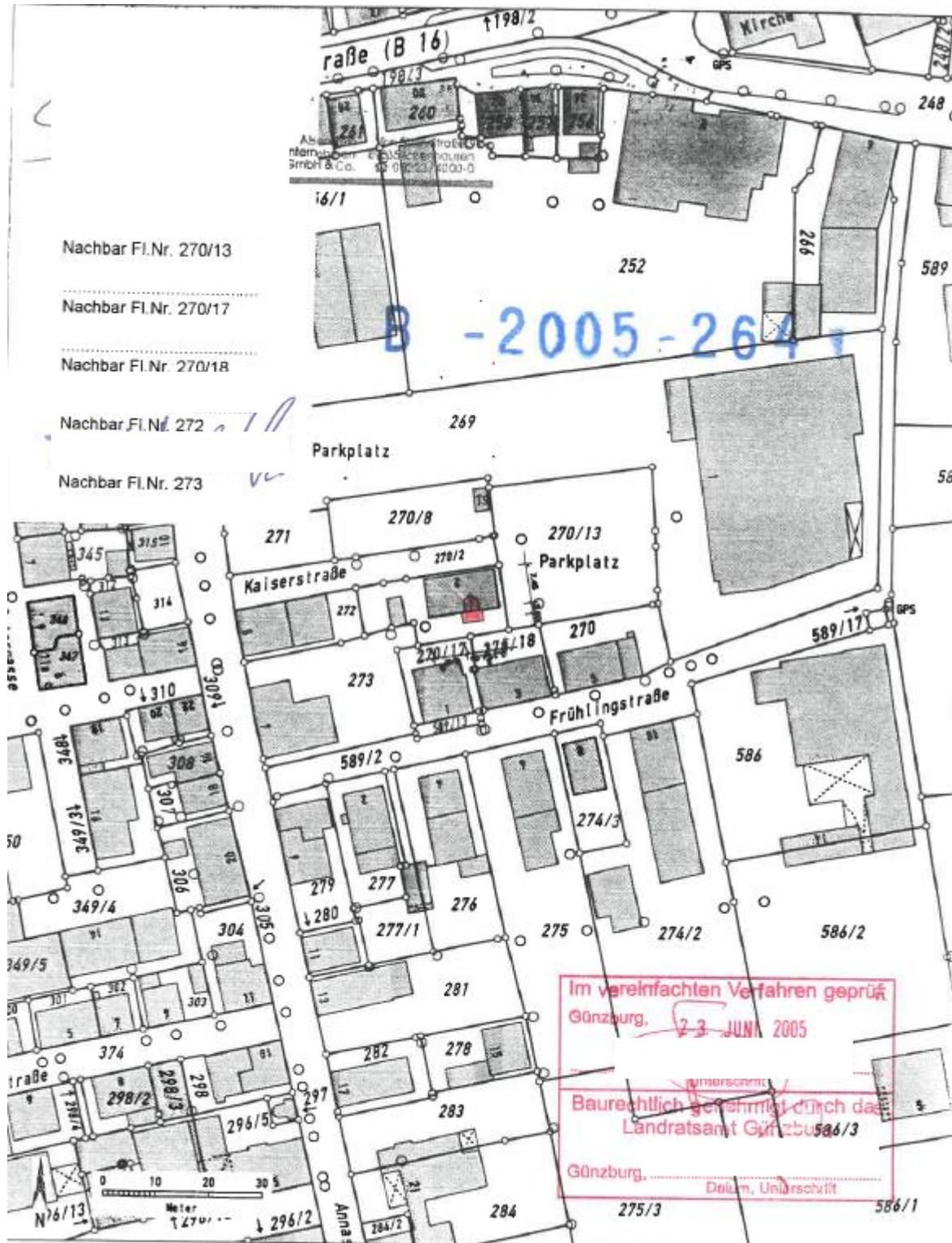
### Mikrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

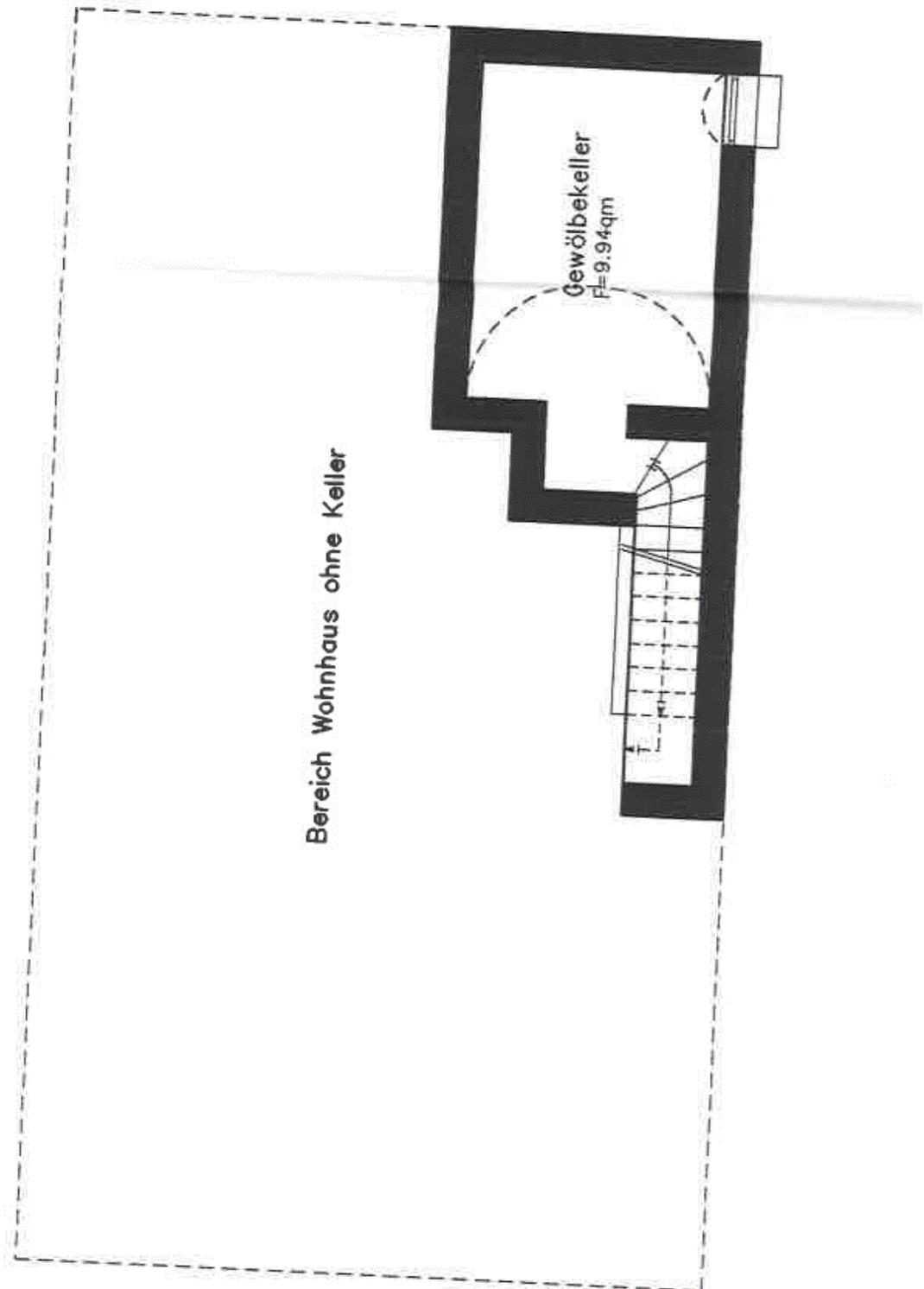
Gemarkung: Ichenhausen

Vermessungsamt Günzburg, 18.10.2004



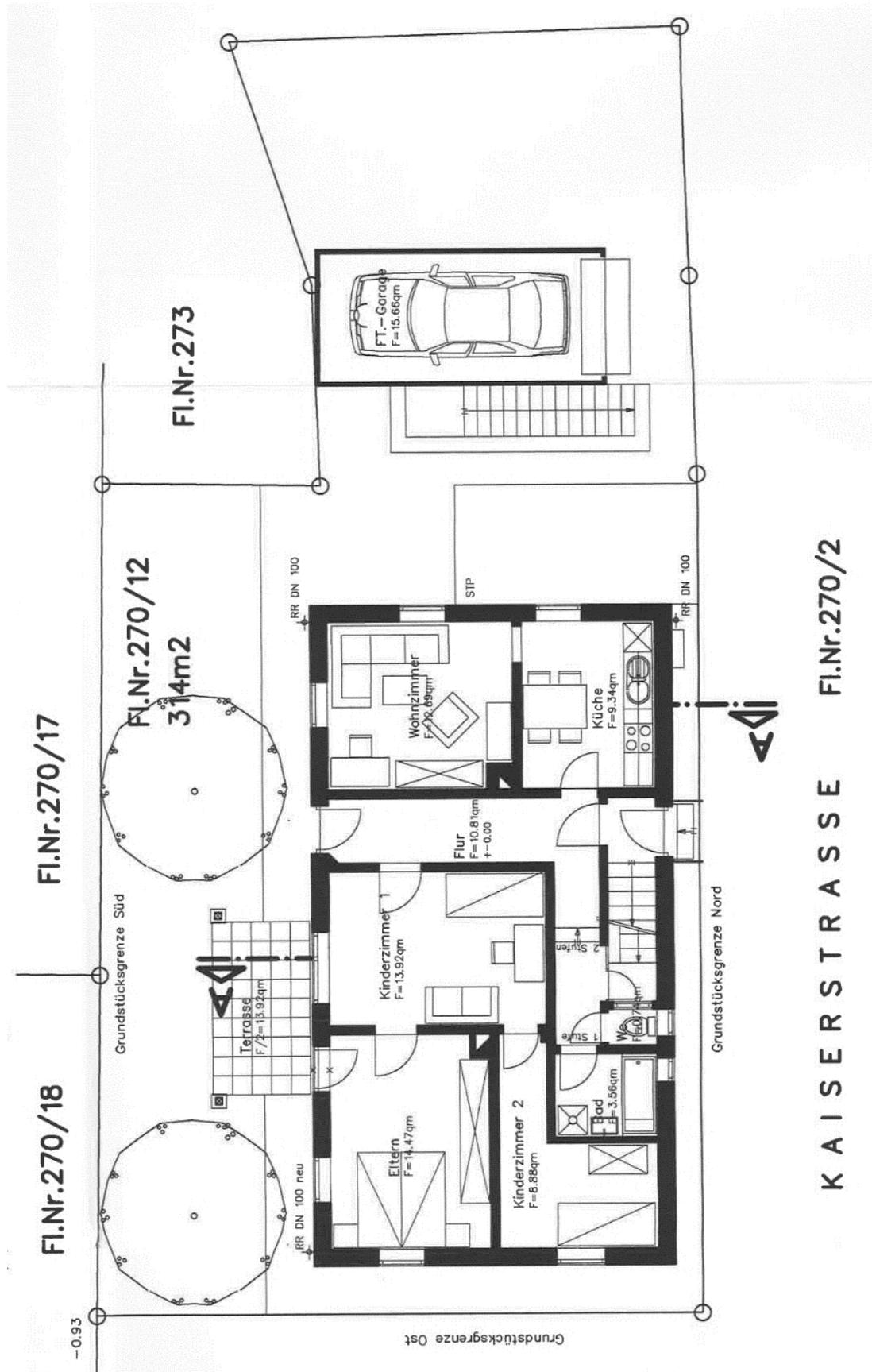
## Anlage 6

### Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



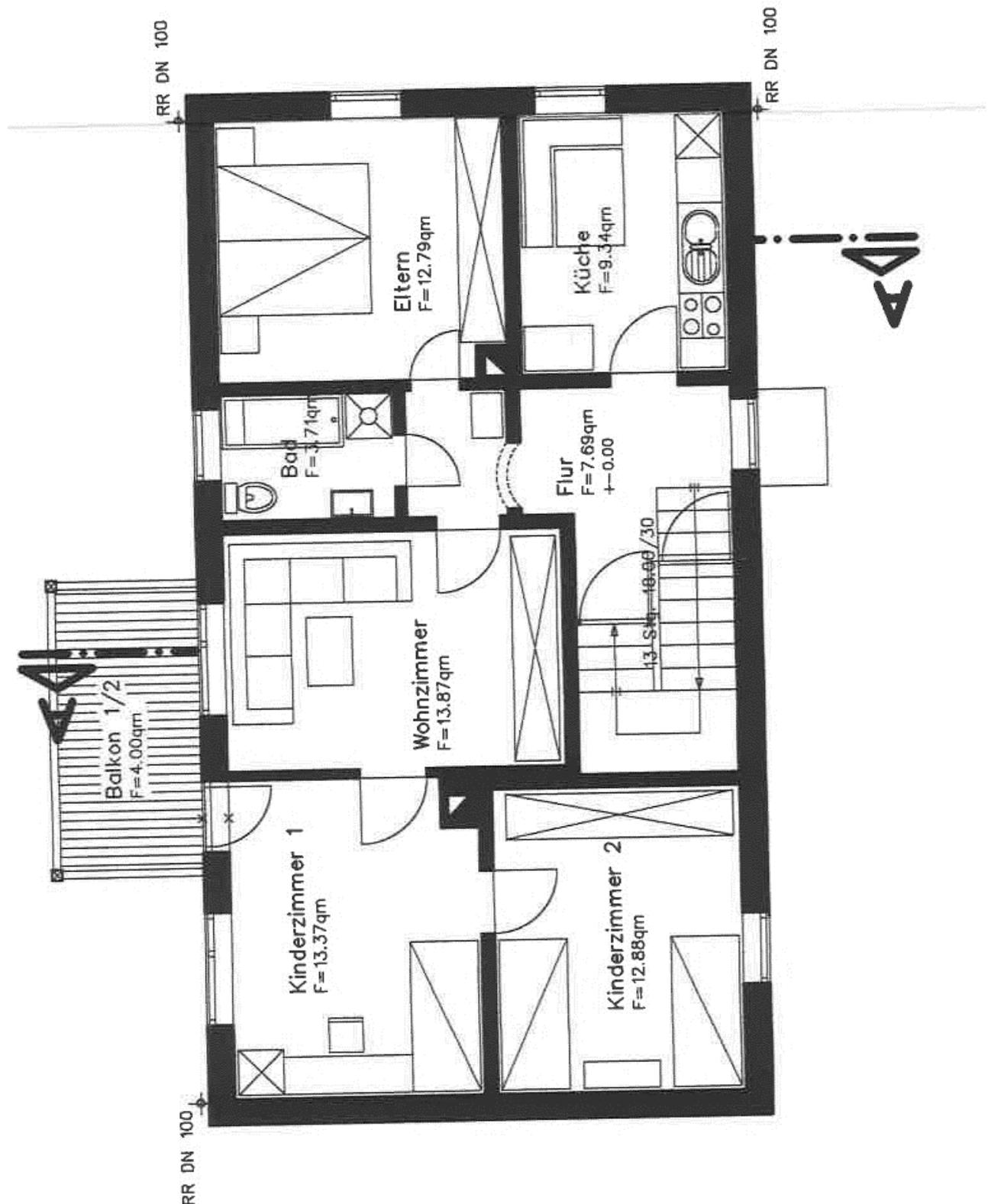
## Anlage 6

### Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



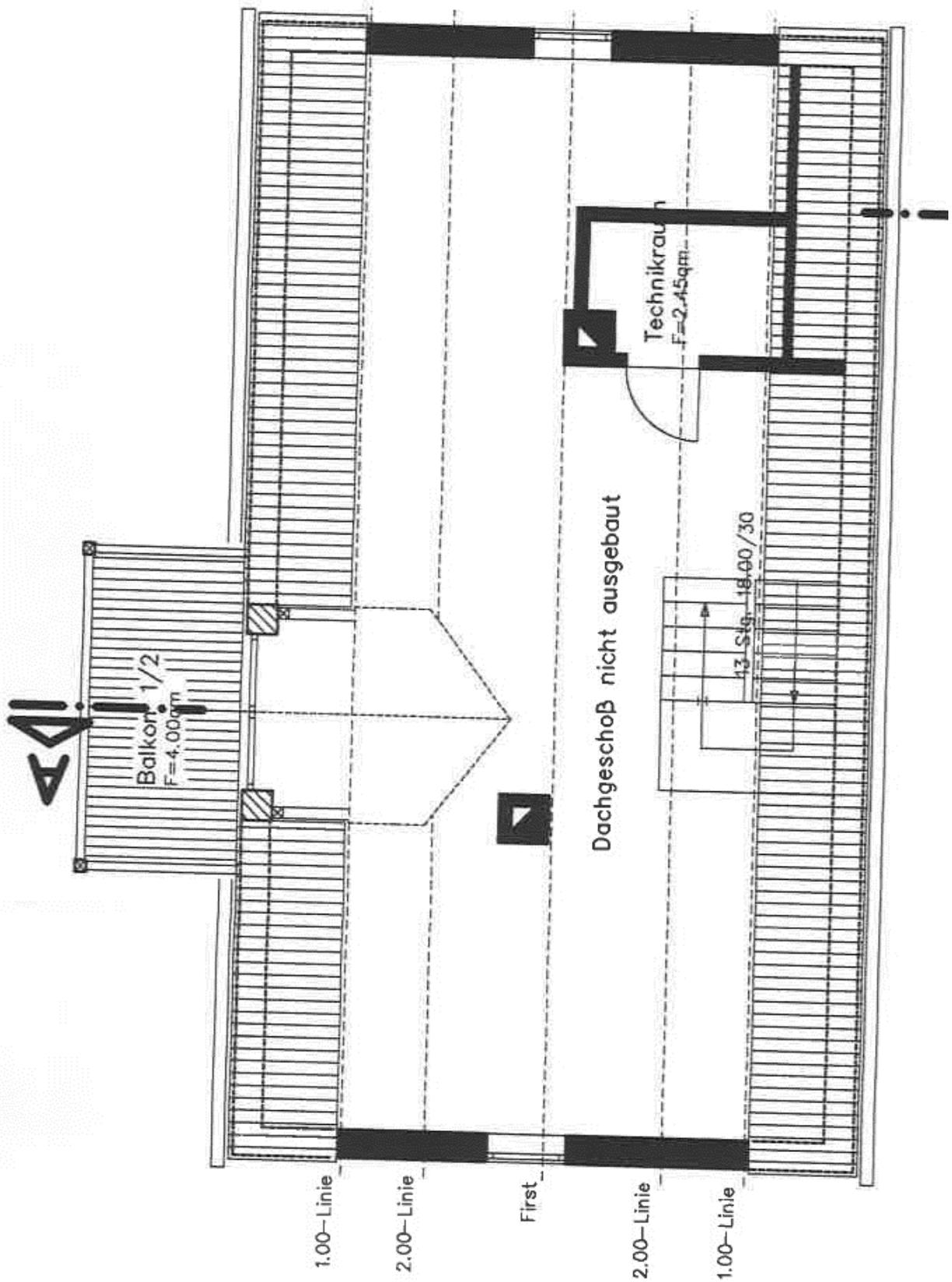
## Anlage 6

### Grundriss 1. Obergeschoss (nicht maßstäblich):



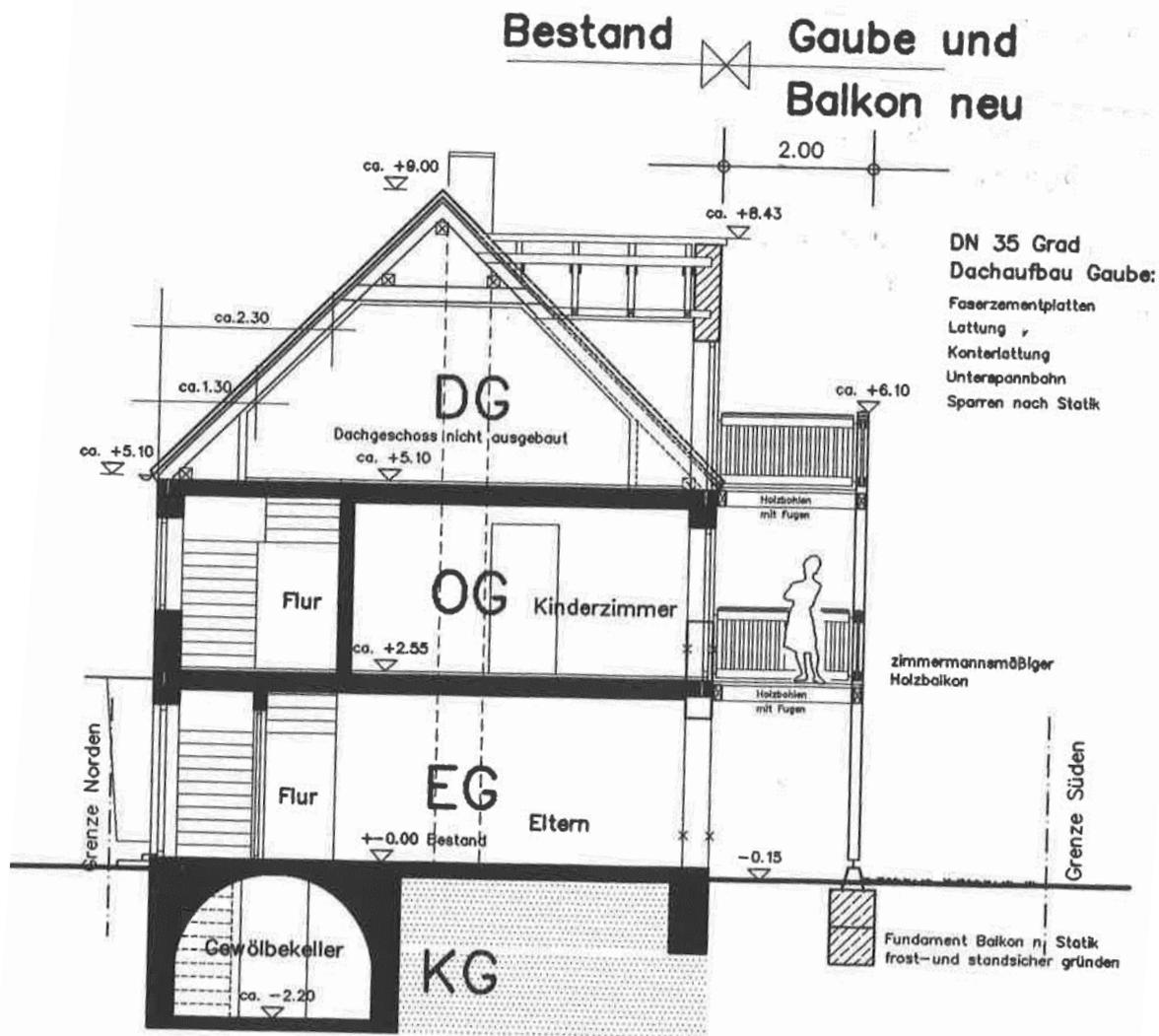
## Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss im nicht ausgebauten Zustand (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

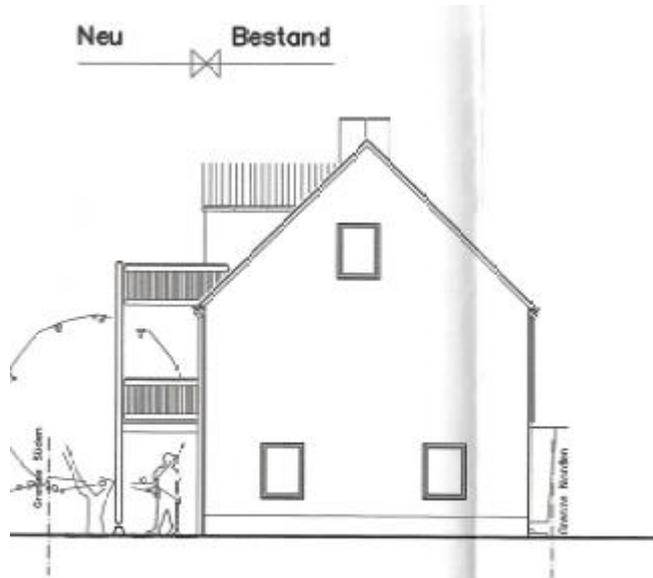
Schnitte (nicht maßstäblich):



# Schnitt A-A

## Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):



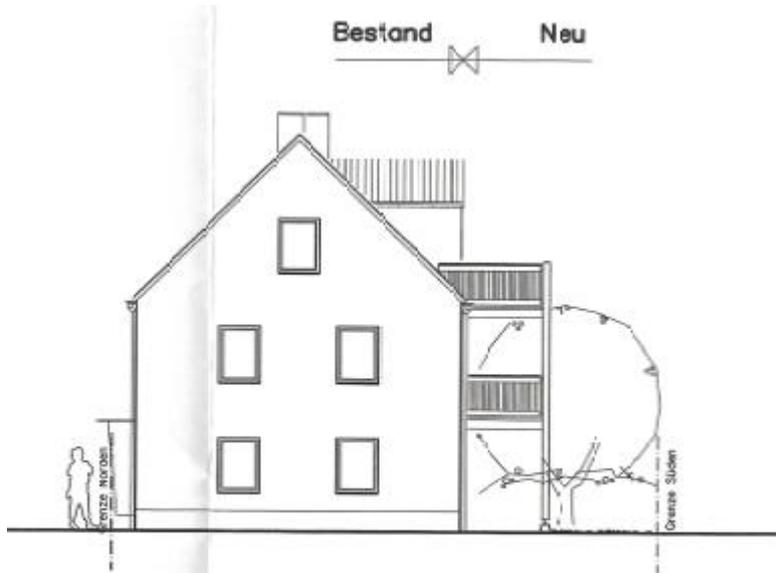
Ansicht von Osten



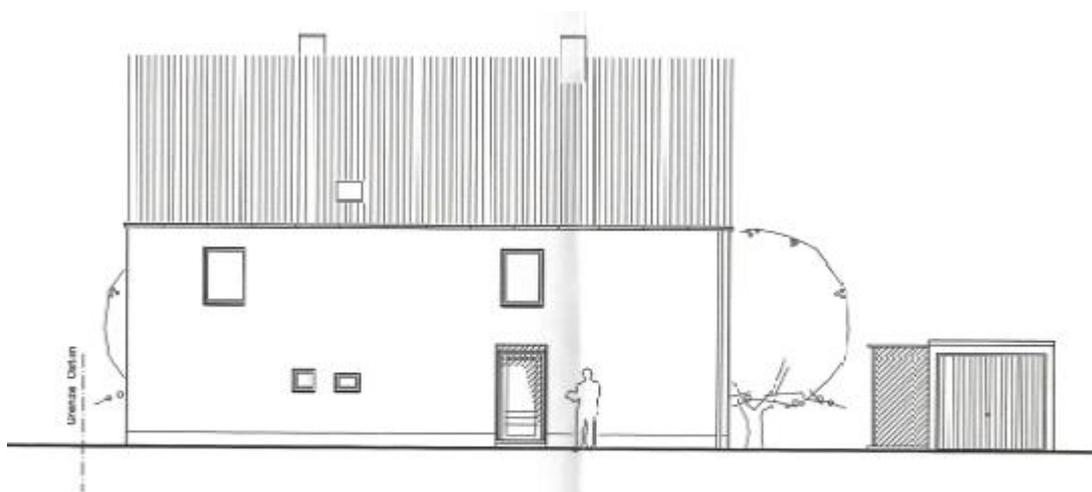
Ansicht von Süden

## Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):



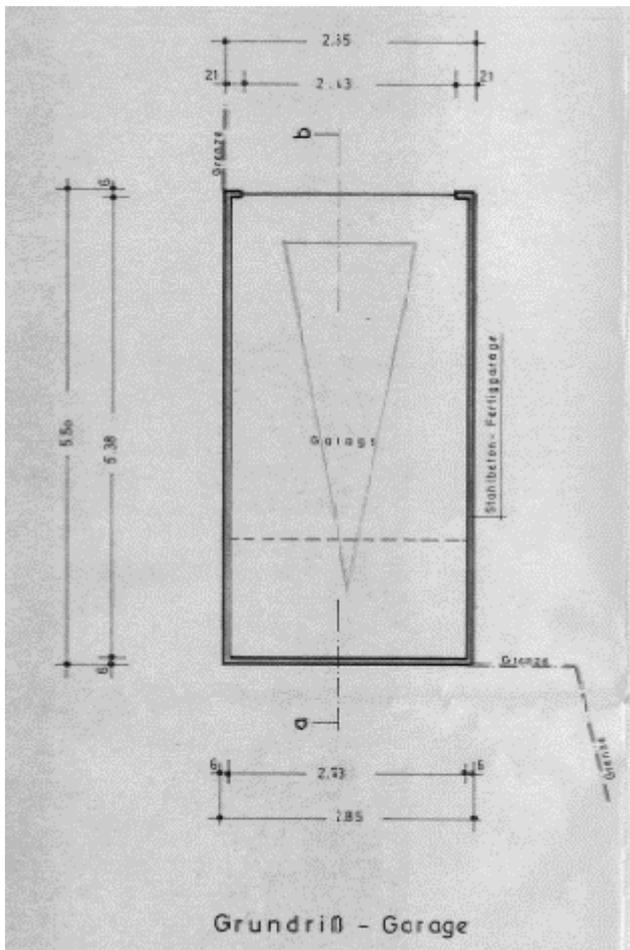
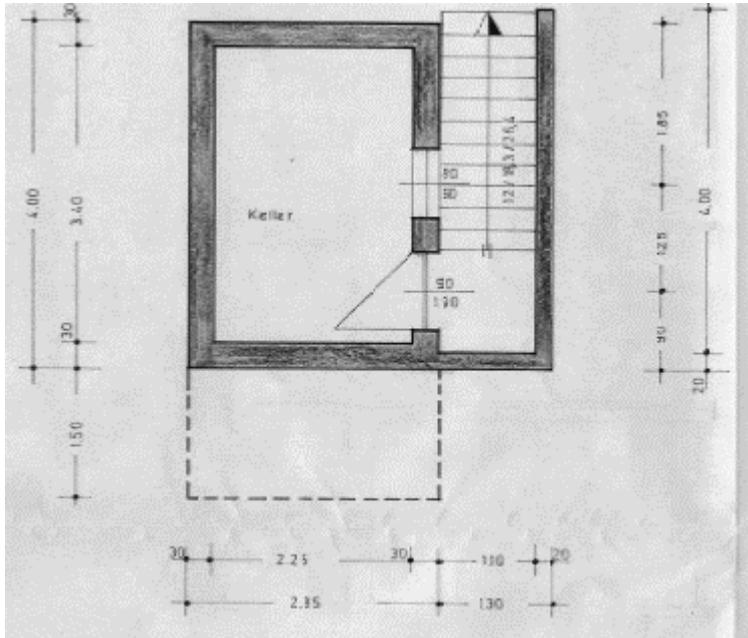
Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

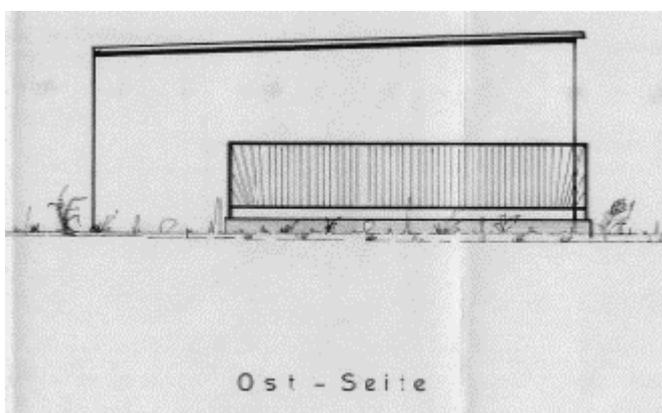
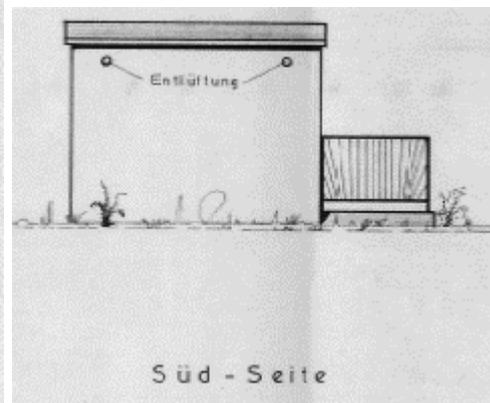
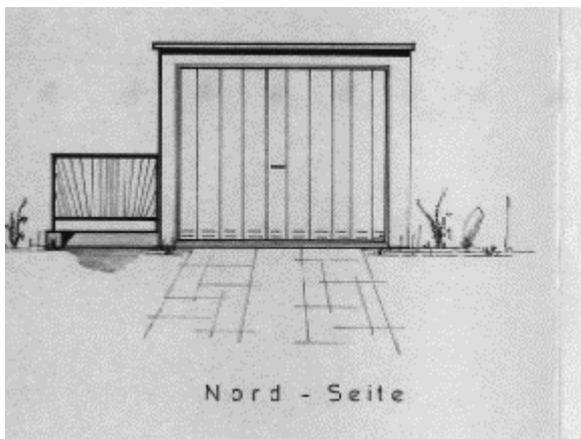
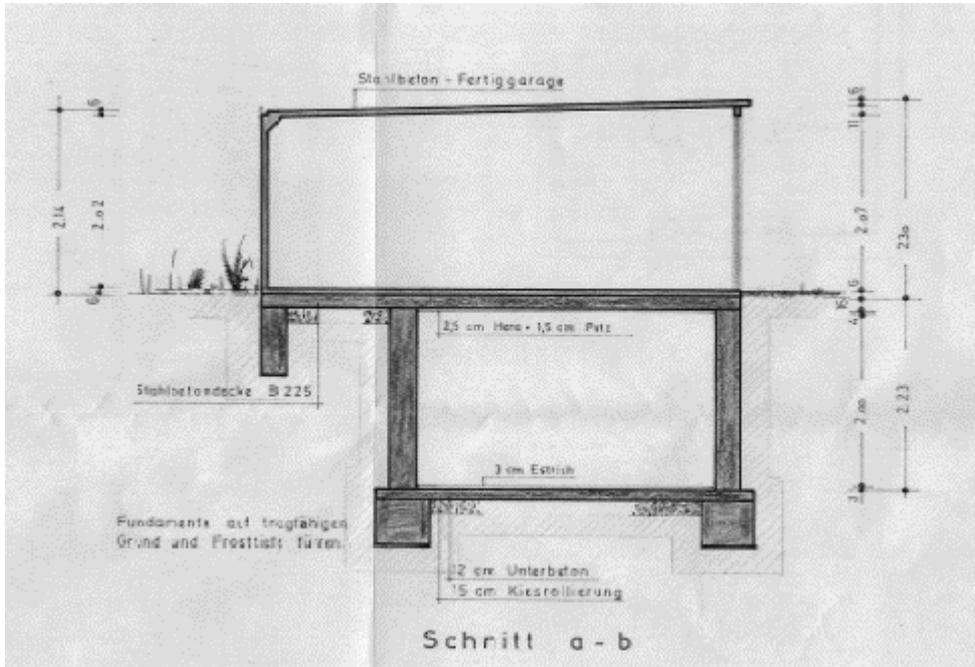
## Anlage 6

### Garage (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

### Garage (nicht maßstäblich):



## Anlage 7

### Auszug aus dem Grundbuch:

| Amtsgericht<br>Grundbuch von     |  | Günzburg<br>Ichenhausen   |  | Blatt | 4217 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|----------------------------------|--|---|--|-------|------|---------------------|--------------|
|                                  |  |   |  |       |      |                     | 1            |
| Lfd. Nr.<br>der Grund-<br>stücke | Bisherige<br>lfd. Nr. d.<br>Grund-<br>stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |  |       |      | Größe               |              |
|                                  |  | Gemarkung<br>Flurstück  | Wirtschaftsart und Lage                      |       |      | ha                  | a            |
|                                  |  | a/b   | c  |       |      |                     |              |
| 1                                | 2  | 3   |  |       |      | 4                   |              |
| 1                                | -  | 270/12  | Kaiserstraße 2, Gebäude- und Frei-<br>fläche |       |      | 3                   | 14           |

| Amtsgericht<br>Grundbuch von      |  | Günzburg<br>Ichenhausen |  | Blatt  | 4217  | Erste Abteilung | Einlegebogen |
|-----------------------------------|--|-------------------------|--|--|---|-----------------|--------------|
|                                   |  |                         |  |  |   |                 | 1            |
| Lfd. Nr.<br>der Eintra-<br>gungen | Eigentümer   |                         |  | Lfd. Nr. der<br>Grundstücke<br>im Bestands-<br>verzeichnis | Grundlage der Eintragung  |                 |              |
| 1                                 | 2  |                         |  | 3  | 4   |                 |              |
| 1a                                | [REDACTED]<br>geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] 1967<br>zu 1/2-Anteil |                         |  | 1  | Auflassung vom 26.07.2001;<br>(URNr. 1181/01 Notar Wachter,<br>Günzburg); eingetragen am<br>16.10.2001. |                 |              |
| b                                 | [REDACTED],<br>geb. [REDACTED] 1968<br>zu 1/2-Anteil                 |                         |  |  | Schiffer  |                 |              |

| Amtsgericht<br>Grundbuch von      |   | Günzburg<br>Ichenhausen  |  | Blatt | 4217 | Zweite Abteilung | Einlegebogen |
|-----------------------------------|---|--|--|-------|------|------------------|--------------|
|                                   |   |  |  |       |      |                  | 1            |
| Lfd. Nr.<br>der Eintra-<br>gungen | Lfd. Nr. der<br>betroffenen<br>Grundstücke<br>im Bestands-<br>verzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |  |       |      |                  |              |
| 1                                 | 2   | 3  |  |       |      |                  |              |
| 1                                 | 1   | <del>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der<br/>Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, Beschluss<br/>vom 28.02.2017 -1 K 8/17-); eingetragen am 03.03.2017.<br/><br/>Besdetko</del> |  |       |      |                  |              |
| 2                                 | 1   | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-<br>meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K<br>40/23); eingetragen am 21.08.2023.<br><br>Kröhn                                       |  |       |      |                  |              |

## Anlage 8

### Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

|                |  |
|----------------|--|
| BauGB          | Baugesetzbuch  |
| BauNVO         | Baunutzungsverordnung  |
| BGF            | Bruttogrundfläche  |
| B-Plan         | Bebauungsplan  |
| BRW-RL         | Bodenrichtwertrichtlinie   |
| DG             | Dachgeschoss   |
| ebf            | erschließungsbeitragsfrei  |
| EG             | Erdgeschoss  |
| EW-RL          | Ertragswertrichtlinie  |
| Flst. Nr.      | Flurstücknummer  |
| FNP            | Flächennutzungsplan  |
| GFZ            | Geschossflächenzahl  |
| GRZ            | Grundflächenzahl   |
| ImmoWertV      | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken |
| i.M.           | im Mittel  |
| KAG            | Kommunalabgabengesetz  |
| KG             | Kellergeschoss   |
| m <sup>2</sup> | Quadratmeter   |
| NHK            | Normalherstellungskosten   |
| OG             | Obergeschoss   |
| SD             | Satteldach   |
| Stck.          | Stück  |
| Stpl.          | Stellplatz   |
| SW-RL          | Sachwertrichtlinie   |
| VW-RL          | Vergleichswertrichtlinie   |
| Wfl.           | Wohnfläche   |
| WGFZ           | Wertrelevante Geschossflächenzahl  |