

Antrag auf Einzelauskunft – wertrelevante Daten

Gebäudedefaktoren, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren
nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB)

Bitte prüfen Sie vorab, ob das zu bewertende Objekt sich im **Landkreis Aichach-Friedberg** befindet.
Andernfalls wenden Sie sich bitte an den jeweils zuständigen Gutachterausschuss.

Für Objekte im

Stadtgebiet Augsburg an

Telefon: 0821 324 -9363

Homepage: <https://t1p.de/ydjia>

Landkreis Augsburg an

Telefon: 0821 3102 2883

Homepage:

<https://www.landkreis-augsburg.de/landrat-landratsamt/bauen/bauen-technisch/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/>

Unter www.gutachterausschuesse-bayern.de/service/suchen/ finden Sie darüber hinaus den für Ihre Gemeinde zuständigen Gutachterausschuss.

Folgende Weblinks werden im Formular referenziert:

Homepage:

<https://lra-aic-fdb.de/landratsamt/fachbereiche/stabsstellen/gutachterausschuss/wertrelevante-daten/>

Handbuch zum PDF-Rechner:

https://lra-aic-fdb.de/wp-content/uploads/2023/08/2023_Handbuch-v5.pdf

Online-Karte:

<https://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/imb2023/#12/48.4242/11.1487>

Rechenhilfe zur Ermittlung der Standardstufe:

https://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/standardstufe/Rechner_StandardstufeNHK2010.pdf

Anlage 2 der ImmoWertV2021:

https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_2.html

Modellparameter im PDF-Rechner:

<https://lra-aic-fdb.de/wp-content/uploads/2023/09/Leseprobe-Sachwertfaktor-Ein-und-Zweifamilienhaus-2023.pdf>

Kostenverzeichnis zum Kostengesetz:

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayKVzKG-ANL_1

Angaben zur Organisation (nur auszufüllen, wenn der Antrag als Organisation erfolgt)

Firma	
Adresse	
PLZ	Ort

Angaben zum Antragsteller (Auszufüllen für Privatpersonen und Organisationen)

Anrede	
☐ Keine Angabe ☐ Herr ☐ Frau ☐ Divers	
Vorname	Name
Adresse	
PLZ	Ort
E-Mail für die Auskunft	Telefon
Abweichende E-Mailadresse für die Rechnung notwendig?	
☐ nein	☐ ja, E-Mail für die Rechnung:

Abweichende Rechnungsadresse?											
☐ nein	☐ ja										
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Anrede</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ☐ Keine Angabe ☐ Herr ☐ Frau ☐ Divers </td> </tr> <tr> <td>Vorname</td> <td>Name</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse</td> </tr> <tr> <td>PLZ</td> <td>Ort</td> </tr> </table>	Anrede		☐ Keine Angabe ☐ Herr ☐ Frau ☐ Divers		Vorname	Name	Adresse		PLZ	Ort
Anrede											
☐ Keine Angabe ☐ Herr ☐ Frau ☐ Divers											
Vorname	Name										
Adresse											
PLZ	Ort										

Was möchten Sie anfragen?

Wir verweisen auf das [Handbuch zum PDF-Rechner](#) und unsere [Homepage](#), welche Ihnen zur Beantwortung von möglichen Fragen dienen kann.

Zur Lagezuordnung werden Lagepunkte verwendet. Diese können über eine [Online-Karte](#) eingesehen und abgerufen werden. Zur Beantragung einer Einzelauskunft ist diese Angabe jedoch nicht erforderlich, da dies seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Sie übernommen wird.

Die Gebühr für die Einzelauskunft über wertermittlungsrelevante Daten beträgt 50 Euro je Wert.

Ich frage hiermit an (Mehrfachauswahl möglich)

- ☐ Gebäudefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus
- ☐ Gebäudefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
- ☐ Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus
- ☐ Liegenschaftszinssatz für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhaus
- ☐ Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
- ☐ Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus
- ☐ Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus

Leseproben zur Einzelauskunft finden Sie auf unserer [Homepage](#) im Bereich "Downloads & Links". Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sind vorrangig für Bewertungsfachleute vorgesehen.

für die folgende Anwendung (diese Angabe ist optional)

- ☐ überschlägige Einschätzung
- ☐ Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
- ☐ Erbschaftssteueranmeldung ¹⁾
- ☐ Schenkungssteueranmeldung ¹⁾
- ☐ Kaufpreisaufteilung ¹⁾
- ☐ Keine Angabe
- ☐ Sonstiger Anlass:

1) Hinweise für steuerliche Anwendung

Wenden Sie sich für steuerrechtliche Fragestellungen bitte an das zuständige Finanzamt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann dazu keine (!) Hilfestellung leisten und erteilt lediglich die Auskunft auf wertrelevante Daten.

Zum Gebäudefaktor

Der Gebäudefaktor aus dem PDF-Rechner stellt einen Vergleichsfaktor dar (siehe [Kapitel 1.5 - Handbuch zu den PDF-Rechnern](#))

Laut Stichprobenbegrenzung zum Gebäudefaktor Ein- und Zweifamilienhäuser sollte der unangepasste Bodenwert (= Bodenrichtwert zum 31.12.2022 x Grundstücksfläche) **unterhalb** des vorläufigen Vergleichswerts liegen. Andernfalls ist der Gebäudefaktor ohne sachverständige Würdigung nicht anwendbar.

Bei Rückfragen zur Bedienbarkeit und korrekten Anwendung der PDF-Rechner stehen wir Ihnen natürlich jederzeit zur Verfügung

Welche Angaben können Sie zum Grundstück machen?

Bitte geben Sie alle erforderlichen Angaben zum jeweiligen Faktor bzw. Zinssatz an! Fehlerhafte Angaben führen zu einem falschen Ergebnis und liegen in der Verantwortung der Antragstellerin bzw. des Antragstellers. Ihre Angaben werden nicht geprüft!

Weiterhin verweisen wir auf das [Handbuch zum PDF-Rechner](#) und unsere [Homepage](#), welche Ihnen zur Beantwortung von möglichen Fragen dienen kann.

Zur Lagezuordnung werden Lagepunkte verwendet. Diese können über eine [Online-Karte](#) eingesehen und abgerufen werden. Zur Beantragung einer Einzelauskunft ist diese Angabe jedoch nicht erforderlich, da dies seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Sie übernommen wird.

Lage des Grundstücks / der Grundstücke

Gemeinde			
☐ Adelzhausen	☐ Affing	☐ Aichach	☐ Aindling
☐ Baar	☐ Dasing	☐ Eurasburg	☐ Friedberg
☐ Hollenbach	☐ Inchenhofen	☐ Kissing	☐ Kühbach
☐ Merching	☐ Mering	☐ Obergriesbach	☐ Petersdorf
☐ Pöttmes	☐ Rehling	☐ Ried	☐ Schiltberg
☐ Schmiechen	☐ Sielenbach	☐ Steindorf	☐ Todtenweis
Name der Gemarkung / Ortsteil		Flurstück-Nummer (Zähler und Nenner, z.B. 11/2)	
☐ Ich kenne die Flurstück-Nummer nicht			
Straße		Hausnummer	

Angaben zum Grundstück

Wohnfläche in Quadratmeter [m²] (<u>nicht</u> benötigt für Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus) (zu finden bspw. in Bauunterlagen oder Exposés. Angaben ohne Nutzflächen, z.B. Kellerräume, Garagenflächen)
Grundstücksfläche in Quadratmeter [m²] (<u>nur</u> für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus und Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus) (zu finden bspw. in amtlichen Lageplänen, Bauunterlagen oder Exposés. Hilfsweise kann die Messung im BayernAtlas überschlägig vorgenommen werden: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas)
Standardstufe (1-5) (<u>nur</u> für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus, Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus und Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus) (Eingabe der Standardstufe nach NHK2010 Anlage 4 III. ImmoWertV2021. Hinweis: eine Rechenhilfe zur Ermittlung der Standardstufe finden Sie hier)



Bewertungsstichtag (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus, Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus, Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus und Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ 01.01.2018 | ☐ 30.06.2018 | ☐ 01.01.2019 | ☐ 30.06.2019 |
| ☐ 01.01.2020 | ☐ 30.06.2020 | ☐ 01.01.2021 | ☐ 30.06.2021 |
| ☐ 01.01.2022 | ☐ 30.06.2022 | ☐ 01.01.2023 | |

(Hier gilt: Erstes Halbjahr: 01.10. – 30.03. -> Stichtag 01.01. und Zweites Halbjahr: 01.04. – 31.09. -> Stichtag 30.06.)

Bewertungsstichtag (nur für Liegenschaftszinssatz für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhaus)

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ 30.06.2018 | ☐ 30.06.2019 | ☐ 30.06.2020 | ☐ 30.06.2021 |
| ☐ 30.06.2022 | | | |

(Hier gilt: Volles Jahr 01.01. – 31.12. -> Stichtag 30.06.)

Bewertungsstichtag (nur für Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ 30.06.2017 | ☐ 30.06.2018 | ☐ 30.06.2019 | ☐ 30.06.2020 |
| ☐ 30.06.2021 | ☐ 30.06.2022 | | |

(Hier gilt: Volles Jahr 01.01. – 31.12. -> Stichtag 30.06.)

Tatsächliches Gebäudealter (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ <4 Jahre | ☐ 04-15 Jahre | ☐ 16-25 Jahre | ☐ 26-35 Jahre |
| ☐ 36-45 Jahre | ☐ 46-55 Jahre | ☐ 56-65 Jahre | ☐ > 65 Jahre |

(Gebäudealter = Stichtag – ursprüngliches Baujahr, z. B.: Gebäudealter = 2020 – 1988 = 32)

Tatsächliches Gebäudealter (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ <4 Jahre | ☐ 04-10 Jahre | ☐ 11-20 Jahre | ☐ 21-30 Jahre |
| ☐ 31-40 Jahre | ☐ 41-50 Jahre | ☐ 51-60 Jahre | ☐ > 60 Jahre |

(Gebäudealter = Stichtag – ursprüngliches Baujahr, z. B.: Gebäudealter = 2020 – 1988 = 32)

Keller vorhanden? (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| ☐ vollständig unterkellert | ☐ teilweise unterkellert | ☐ kein Keller |
|---|---|--------------------------------------|

Modernisierung (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

- | | |
|--|--|
| ☐ keine Modernisierung | ☐ kleine Modernisierung |
| ☐ mittlere Modernisierung | ☐ überwiegende Modernisierung |

(Auswahl des Modernisierungsgrads. Bei mehreren Abstufungsmöglichkeiten kann an den Modernisierungspunkten gemäß [Anlage 2 der ImmoWertV2021](#) orientiert werden. Hinweis dazu: bei **kernsanierten Objekten (Modernisierungspunkte > 17 Punkte)** führt die Eingabe eines ausnahmsweise fiktiven Gebäudealters in der Kombination mit der Variable „keine Modernisierung“ zu stimmigeren Ergebnissen.)



Modernisierung (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ keine Modernisierung ☐ saniert

(Bei Eigentumswohnungen wird aufgrund der beschränkten Modernisierungsmöglichkeiten im Teileigentum lediglich eine grundsätzliche Sanierung abgefragt. In weiteren Parametern wie Miete, Restnutzungsdauer und Standardstufen ist die Modernisierung bereits teilweise enthalten.)

Gebäudestellung (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

☐ freistehend = freistehende Eigenheime
☐ nicht freistehend = Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Vermietet? (nur für Gebädefaktor für Ein- und Zweifamilienhaus und Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ nein ☐ ja

(Sollte nur eine von zwei Wohneinheiten vermietet sein, so bestimmt die größere Wohnfläche aus Auswahl.)

Abstellplatz für PKW vorhanden? (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ kein Stellplatz vorhanden ☐ PKW-Stellplatz vorhanden

(Auswahl, ob eine Abstellmöglichkeit für ein PKW bei Teileigentum Wohnen vorhanden ist (z.B. oberirdischer Stellplatz, Einzelgarage oder Tiefgarage).

Das stellt **keinen Wertansatz** für einen separaten Stellplatz dar (d.h. nicht eingepreist!), sondern nur der Wertanteil für das Vorhandensein einer Abstellmöglichkeit!)

Gebäudetyp (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ reines Mehrfamilienhaus ☐ gemischtes Objekt (mit gewerblichen Einheiten)

Teil einer Pflegeimmobilie? (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ nein ☐ ja

(Auswahl, ob die Eigentumswohnung sich in einer Pflegeimmobilie befindet (z.B. betreutes Wohnen, Senioren-Residenz oder ähnliches). Die sich hierbei ergebende Option auf hotelähnliche und medizinische Dienstleistungen erhöhen i.d.R. den Wert.)

Balkon oder Garten vorhanden? (nur für Gebädefaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ nein ☐ ja

Vorläufiger Sachwert in Euro [€] (nur für Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus)

(Eingabe des ermittelten vorläufigen Sachwertes nach §§ 35 ff. ImmoWertV 2021. [Modellparameter im PDF-Rechner](#) unbedingt beachten (Modellkonformität!))



Restnutzungsdauer in Jahren (nur für Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus, Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus und Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

(Eingabe der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 sowie § 12 Abs. 5 ImmowertV2021.)

Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (nur für Liegenschaftszinssatz für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhaus, Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhaus und Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

(Eingabe der Nettokaltmiete in Euro je m² Wohnfläche, mit Nachkommastellen. Ohne Nebenkosten!)

Kategorie der Eigentumswohnung (nur für Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus und Ertragsfaktor für Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus)

☐ Neubau ☐ Bestand ☐ Umwandlung

(Neubau = neu errichtetes Gebäude; Bestand = bereits bestehendes Gebäude; Umwandlung = von Miet- zu einer Eigentumswohnung)

Bemerkungen

Kosten der Auskunft

Für die Auskunft werden gemäß Tarif-Nr. 2.1.1/1.8 des [Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz](#) folgende Gebühren erhoben:

- Einzelauskunft über wertermittlungsrelevante Daten: 50 Euro je Wert.

Die Summe der voraussichtlichen Kosten für die gewählten Faktoren und Zinssätze beträgt

Die Kosten der Auskunft werden vom Antragstellenden übernommen.

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:

<https://formulare.lra-aic-fdb.de/formcycle/form/includes/ressource?pid=1654&name=KB-Datenschutzhinweise-Einzelauskunft-WertDaten.pdf>

Wie geht es weiter?

Im Laufe der nächsten Tage werden wir Ihre Anfrage bearbeiten und Ihnen die gewünschte Einzelauskunft zukommen lassen. Sollten wir noch weitere Informationen benötigen, werden wir uns telefonisch oder per E-Mail melden.