

# Fragebogen zur Wertermittlung für Eigentumswohnungen

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
- Geschäftsstelle -  
Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Gemarkung: .....Flur: ..... Flurstück(e): .....

Lage: .....

Eigentümer: .....

## 1. Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp bei Wohnnutzung:  Einfamilien-  Zweifamilien-  Mehrfamilien-  Appartementhaus  
 Reihen-  Reihenend-  Doppelhaus-  freistehendes Haus

Gebäudetyp bei gewerbl. Nutzung:  Büro  Laden  Gaststätte  Werkstatt  Industrie

Baujahr des Gebäudes: \_\_\_\_\_

Anzahl der Vollgeschosse (ohne Keller- und ohne Dachgeschoss): \_\_\_\_\_

Anzahl - der Wohneinheiten im Gebäude: \_\_\_\_\_/- der gewerbl. genutzten Einheiten: \_\_\_\_\_

## 2. Angaben zum Wohnungs- oder Teileigentum (bitte unbedingt ausfüllen!)

Wohnung Nr.	Lage im Gebäude		Wohn- bzw. Nutzfläche		Zahl der Zimmer	Nutzung
			Wohn- oder gewerblich genutzte Fläche <i>Notwendig!</i>	Nutzfläche (Keller Abstellraum im DG usw.)		
Nr. lt. Aufteilungs-Plan	KG; EG; OG1; OG2; ... ; DG	Süd; West; Nord; Ost			(ohne Küche, Bad)	Wohnen= WO Laden= GL Büro =GB Praxis= GP Gaststätte= GG Betreutes Wohnen=WT Hotelappartement= GH
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		

## 3. Durchgeführte Modernisierungen:

- Dacherneuerung (inkl. Wärmedämmung) im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Fenster und Außentüren im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Heizungsanlage im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Wärmedämmung Außenwände im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Bäder im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen im Jahr ca. \_\_\_\_\_
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung im Jahr ca. \_\_\_\_\_

## 4. Gebäudetyp

- Einfamilienhaus  Einfamilienhaus, mit Einliegerwohnung  Zweifamilienhaus  Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus  Geschäfts- und Bürogebäude  sonstige Nutzung

- Rein gewerblich genutzt Art des Gewerbes:  Fabrik  Halle  Lager  Werkstatt  
 Verbrauchermarkt  sonstige Nutzung: \_\_\_\_\_

**5. Gebäudestellung**

- freistehendes Gebäude       Doppelhaushälfte       Reihenmittelhaus       Reihenendhaus

**6. Bauart des Gebäudes**

- Massiv     Holz     Fertighaus     Fachwerk     Sonstige \_\_\_\_\_

**7. Baujahr:** \_\_\_\_\_

**8. Bauschäden/Bauzustand**

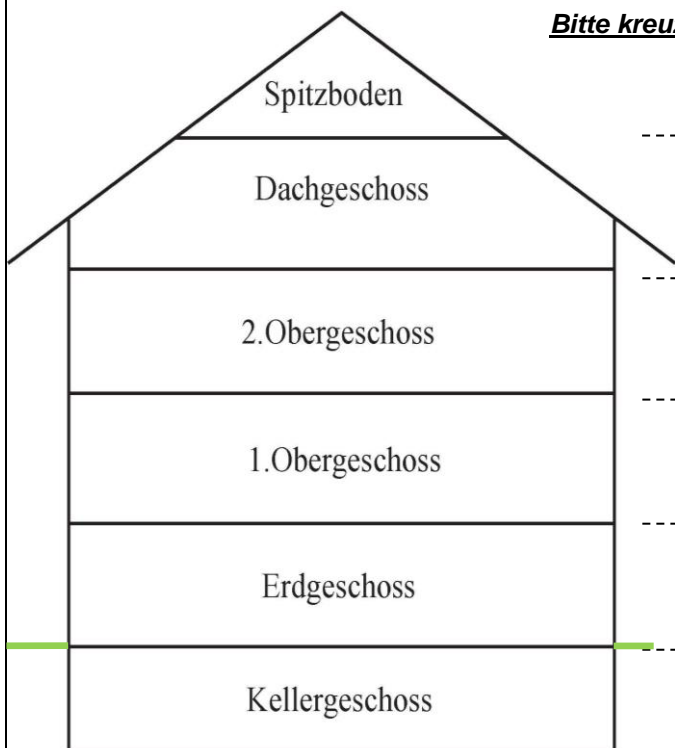
- Keine (guter baulicher Unterhaltungszustand)  
 Leichte (geringer Instandhaltungs-/Reparaturstau)  
 mittlere (durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, mittlerer Instandhaltungs-/Reparaturstau)  
 erhebliche (weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Sanierung/Mod. notwendig)

**9. Durchgeführte Modernisierungen:**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Dacherneuerung (inkl. Wärmedämmung)              | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Fenster und Außentüren                           | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)         | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Heizungsanlage                                   | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Wärmedämmung Außenwände                          | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Bäder  | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen      | im Jahr ca. _____ |
| <input type="checkbox"/> Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | im Jahr ca. _____ |

**10. Was entspricht Ihrer Immobilie? (Einzeichnen erwünscht!)**

**11. Dachform:**     Satteldach     Flachdach     Pultdach     sonstige: \_\_\_\_\_



**Bitte kreuzen sie zutreffendes an:**

- Spitzboden vorhanden  
 niedriger 1,25m     niedriger 2,00m     höher 2,00m
- 
- Dachgeschoss vorhanden  
 Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut  
 niedriger 1,25m     niedriger 2,00m     höher 2,00m
- 
2. Obergeschoss vorhanden  
Anzahl Vollgeschosse (bei mehr als 3) \_\_\_\_\_
- 
1. Obergeschoss vorhanden
- 
- Erdgeschoss vorhanden
- 
- Vollunterkellert     Teilunterkellert  
 Kellergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut  
 Kellergeschoss zu Wohnzwecken teilweise ausgebaut

Hanglage

12. Anzahl der Wohnungen: \_\_\_\_\_ Wohnfläche (gesamt): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Nutzfläche (gesamt): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

13. Falls vorhanden: Anzahl gewerblich genutzter Einheiten \_\_\_\_\_ Gewerbliche Fläche  
 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Art der gewerblich genutzten Einheiten \_\_\_\_\_

**15. Vermietung (wenn zutreffend)**

Vollvermietung       Teilvermietung \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Haus                       Wohnung                       Einliegerwohnung

Beginn des Mietvertrages: \_\_\_\_\_ (Monat/Jahr)

Datum der letzten Erhöhung: \_\_\_\_\_ (Monat/Jahr)

Monatliche Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_ €/Monat entspricht: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

Umlagen (Gas/Wasser/Betriebskosten): \_\_\_\_\_ €/Monat

Sozialer Wohnungsbau       ja       nein

Neuvermietung               ja       nein

**16. Nebengebäude (Anzahl/Schätzwert)**

Garage(n) \_\_\_\_\_ Stk. \_\_\_\_\_ €       Carport(s) \_\_\_\_\_ Stk. \_\_\_\_\_ €  
 Gartenhaus (massiv) \_\_\_\_\_ Stk. \_\_\_\_\_ €  Lagergebäude \_\_\_\_\_ Stk. \_\_\_\_\_ €  
 sonstiges: \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ Stk. \_\_\_\_\_ €

17. **Besondere Ausstattung** (z.B. Kamin, Sauna, Pool, etc) : \_\_\_\_\_  
 Wert (geschätzt): \_\_\_\_\_ €

**Photovoltaik-Anlage** (Stromerzeugung)       ja      Baujahr: \_\_\_\_\_       nein

**Solarthermie-Anlage** (Warmwassererzeugung)       ja      Baujahr: \_\_\_\_\_       nein

18. **Ist ein Energieausweis vorhanden?**       ja       nein

**Bedarfsorientierter** Energieausweis:      **Primärenergiebedarf:** \_\_\_\_\_ kWh/a

**Verbrauchsorientierter** Energieausweis:      **Energieverbrauchskennwert :** \_\_\_\_\_ kWh/a

Handelt es sich um ein **Niedrigenergiehaus**:       ja, Art (z.B. KfW 70): \_\_\_\_\_       nein

<b>Außenwände</b>	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980) <input type="checkbox"/>	Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="checkbox"/>	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard <input type="checkbox"/>
<b>Dach</b>	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung <input type="checkbox"/>	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor 1995) <input type="checkbox"/>	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion <input type="checkbox"/>	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion <input type="checkbox"/>	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion <input type="checkbox"/>
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage <input type="checkbox"/>	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien <input type="checkbox"/>
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art <input type="checkbox"/>	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen; Stahlzargen <input type="checkbox"/>	Massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen <input type="checkbox"/>	Sichtmauerwerk; Wandvertäfelung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren <input type="checkbox"/>	Gestaltete Wandabläufe; Vertäfelung aus Edelholz oder Metall, Akustikputz; raumhohe Türelemente <input type="checkbox"/>
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschalldämmung <input type="checkbox"/>	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe <input type="checkbox"/>	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Harfentreppe; Trittschallschutz <input type="checkbox"/>	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe <input type="checkbox"/>	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertäfelung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer <input type="checkbox"/>
<b>Fußböden</b>	ohne Belag oder Belag einfachster Art <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art <input type="checkbox"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="checkbox"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>	Hochwertiges Parkett, Naturstein-, Platten o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="checkbox"/>
<b>Sanitär</b>	einfaches Bad mit Installation auf Putz <input type="checkbox"/>	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Fliesen <input type="checkbox"/>	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest <input type="checkbox"/>	Pro Wohneinheit: 1–2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC <input type="checkbox"/>	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC <input type="checkbox"/>
<b>Heizung</b>	Einzelöfen/Nachtspeicheröfen <input type="checkbox"/>	Zentralheizung (vor ca. 1995) <input type="checkbox"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) <input type="checkbox"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solar Kollektoren <input type="checkbox"/>	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solar Kollektoren <input type="checkbox"/>
<b>Sonstige Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen/Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundrisskonzeption (kleine Räume) <input type="checkbox"/>	wenige Steckdosen/Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption <input type="checkbox"/>	ausreichend Steckdosen/Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="checkbox"/>	hochwertige Elektroinstallation; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="checkbox"/>	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="checkbox"/>

Ich bin mit der Weitergabe der vorstehend gemachten Angaben an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Ermittlung des aktuellen Grundstücks- und gebäudewertes einverstanden.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kunde