

# Fragebogen zur Wertermittlung für bebaute Grundstücke

HESSEN

Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
- Geschäftsstelle -  
Washingtonallee 1, 36041 Fulda



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

Lage: .....

Eigentümer: .....

## 1. Gebäudetyp

- Einfamilienhaus    Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung    Zweifamilienhaus    Mehrfamilienhaus
- Ferien-/Wochenendhaus    Wohn- und Geschäftshaus    Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Nutzung \_\_\_\_\_
  
- Rein gewerblich genutzt   Art des Gewerbes:  Fabrik    Halle    Lager    Werkstatt  
 Verbrauchermarkt    sonstige Nutzung: \_\_\_\_\_

## 2. Gebäudestellung

- freistehend    nicht freistehend    Doppelhaushälfte    Reihenmittelhaus    Reiheneckhaus

## 3. Bauart des Gebäudes

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

## 4. Baujahr: \_\_\_\_\_

## 5. 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)

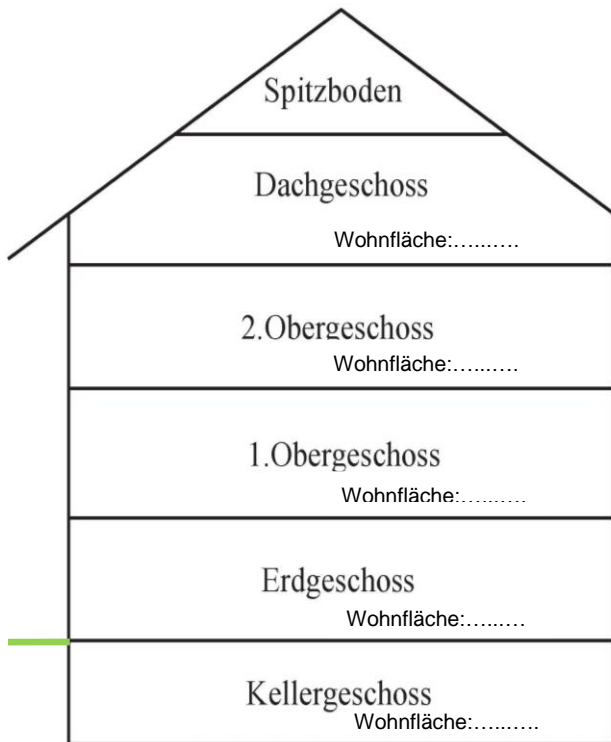
## 6. Durchgeführte Modernisierungen

- 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. \_\_\_\_\_

7. Was entspricht Ihrer Immobilie? (Einzeichnen erwünscht! z.B.: Geländeverlauf, Balkon, Gauben)

Bitte kreuzen sie zutreffendes an:

Dachform:  Satteldach  Flachdach  Walmdach  sonstige: \_\_\_\_\_



- 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

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

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

10. Vermietung (wenn zutreffend)

- Vollvermietung  Haus, Vermietete Fläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Teilvermietung  Wohnung(en) Anzahl: \_\_\_\_\_, Vermietete Fläche/Wohnung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung Anzahl: \_\_\_\_\_, Vermietete Fläche/Wohnung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

**11. Nebengebäude (geschätzter Kaufpreisanteil)**

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

**12. Besondere Ausstattung**

(z.B. Kamin-/Kachelofen, Sauna, Pool, Balkon, Barrierefrei etc) :

\_\_\_\_\_ €  
Wert (geschätzt): \_\_\_\_\_ €

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

**13. Ist ein Energieausweis vorhanden?**

ja, Datum: \_\_\_\_\_       nein

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

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

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

**14. Ausstattung**      siehe folgende Seite

<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 Edeldholz oder Metall, Akustikputz; raumhohe Türelemente <input type="checkbox"/>
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholzterapie 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. Edeldholzvertäfelung; 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. Edeldholzböden 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