

# Datenerfassungsbogen

für die Bewertung von Häusern und Eigentumswohnungen

Für jedes Haus und jede Eigentumswohnung muss ein separater Fragebogen ausgefüllt werden. Immobilien die unter Denkmalschutz, in Sanierungsgebieten oder auf Erbbaurechten errichtet wurden, können hiermit nicht abschließend erfasst werden. Rechtliche Fragen finden ebenfalls keine Berücksichtigung in diesem - Datenerfassungsbogen.

## Persönliche Daten des Auftraggebers

Name

Vorname

Strasse

Nr.

PLZ

Ort

Telefon

Telefax

eMail

## Standort der Immobilie

Strasse

PLZ

Ort

Einwohnerzahl

## Miteigentumsanteil

 / 

In den meisten Fällen wird der Miteigentumsanteil in Tausendstel oder Zehntausendstel angegeben. Allerdings sind auch andere Aufteilungen möglich.

## Grundstücksdaten

Strassenfront

mittlere Tiefe

 m m

Die Strassenfront und die mittlere Tiefe sind nur anzugeben, wenn das Grundstück größer ist als 600m<sup>2</sup>. Die mittlere Tiefe ist gleich der Durchschnittstiefe.

Grundstücksgroße

davon unbebaubares Gartenland

 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

Die Größe des unbebaubaren Gartens ist erst ab 600m<sup>2</sup> großen Grundstücken als ca. Wert anzugeben.

Boden - Richtwert

 €/m<sup>2</sup>

Bitte erfragen Sie den Bodenrichtwert für Bauland in der Lage des Bewertungsobjektes bei Ihrem örtlich zuständigen Gutachterausschuss. Den Gutachterausschuss finden Sie beim Katasteramt oder der Stadt- / Kreisverwaltung. Wenn keine Richtwerte ermittelbar sind, können auch Vergleichswerte von Grundstücksverkäufen aus der Nachbarschaft eingetragen werden.

## Gebäudedaten

Länge (Traufseite)

Breite (Giebelseite)

 m m

Die Traufseite ist bei einem Satteldach die Seite, an der die Dachrinne montiert ist. Die Giebelseite ist meist zur Strasse ausgerichtet.

Vollgeschosse

umbauter Raum

 m<sup>3</sup>

Bitte geben Sie hier die Anzahl der Vollgeschosse ein. Zu diesen zählen alle Geschosse, bis auf das Dach- und Kellergeschoss.

Der umbaute Raum ist bei einer Eigentumswohnung nicht anzugeben! Den umbauten Raum können Sie meist den Bau- oder Versicherungsunterlagen entnehmen. Zum umbauten Raum zählt auch das Volumen des Dach- und Kellergeschosses, auch wenn sie nicht ausgebaut sind! Es kann der umbaute Raum auch näherungsweise aus den übrigen Angaben (Gebäudedaten, Dachform und Dachgeschoss) ermittelt werden.

## Alter / Grundsaniierung

Baujahr

Grundsaniierung

Das Baujahr (z.B. 1954) entnehmen Sie bitte Ihren Bauunterlagen. Sollte das Gebäude von Grund auf (Fenster, Bäder, Heizung, Elektroinstallation, Türen, Wärmedämmung, Dach und Putz etc.) saniert worden sein, dann geben Sie bitte ebenfalls das Jahr der Sanierung an (z.B. 1996, wenn das Gebäude durch die Sanierung auf den technischen Stand von 1996 gehoben wurde).

## Gebäudetyp

Einfamilienhaus

Mehrfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Wohn- und Geschäftshaus

## Bauart

Fertighaus

einfaches Siedlungshaus

Altstadt - Villa

besseres Siedlungshaus

Architektenhaus

Das „einfache Siedlungshaus“ ist ein Gebäude einfachster Bauweise. Das „bessere Siedlungshaus“ ist das typische Haus in Neubaugebieten. Das „Architektenhaus“ ist ein sehr luxuriös ausgestattetes, individuell geplantes Objekt der höchsten Klasse.

freistehend

Reihendachhaus

Doppelhaushälfte

Reihemittelhaus

Vollkeller

ohne Keller

Teilkeller

Bei einer Eigentumswohnung sind die Angaben zum Keller nicht auszufüllen.

## Ausstattung

Top

heutiger Stand

nicht mehr zeitgemäß

Gebäude, die bezogen auf deren Baujahr oder Jahr der Grundsaniierung überdurchschnittlich ausgestattet sind, werden als „Top“, Gebäude mit normaler zeitgemäßer Ausstattung als „heutiger Stand“ und Gebäude mit vernachlässigter oder einfacher Ausstattung „nicht mehr zeitgemäß“ eingestuft.

## Dachform

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Walmdach   | <input type="checkbox"/> Walm nur einseitig |
| <input type="checkbox"/> Satteldach | <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut    |
| <input type="checkbox"/> Flachdach  | <input type="checkbox"/> ausgebaut          |

Sollte das Bewertungsobjekt eine andere, hier nicht aufgeführte Dachform haben, dann wählen Sie bitte die, die dem am nächsten kommt.

## Dachgeschoss

- |   |   |
|---|---|
| Drempelhöhe   | Dachneigung                                 |
| <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m | <input type="text"/> <input type="text"/> ° |

Bei Eigentumswohnungen ist die Drempelhöhe nicht anzugeben. Die Drempelhöhe oder Kniestock wird von der Fußbodenoberkante des Dachgeschosses an der Außenseite des Gebäudes bis zur Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Ein ca. Wert ist ausreichend. Die Dachneigung kann hinreichend genau mittels Geodreieck ermittelt werden. Stellen Sie sich einfach in einiger Entfernung vor den Giebel des Bewertungsobjekts, schauen durch das Geodreieck (bitte gerade halten); so können Sie den Winkel ablesen.

## Besondere Bauteile

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Balkon(e) _____ m <sup>2</sup>    | <input type="checkbox"/> Kelleraußentreppe |
| <input type="checkbox"/> Dachgaube(n) _____ m <sup>3</sup> | <input type="checkbox"/> Loggia            |
| <input type="checkbox"/> Eingangsüberdachung               |  |

Bei Eigentumswohnungen sind besondere Bauteile nicht anzugeben. Tragen Sie hier bitte ein, welche besonderen Bauteile Sie am Bewertungsobjekt vorfinden. Wenn nur ein Teil vorhanden ist genügt ein einfaches Kreuz, sollten Bauteile mehrfach vorhanden sein, dann tragen Sie bitte die jeweilige Stückzahl ein. Zusätzlich vermerken Sie bitte die Gesamtfläche der Balkone und das Gesamtvolumen der Dachgauben, sofern vorhanden.

## Besondere Einrichtungen

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Alarmanlage   | <input type="checkbox"/> offener Kamin |
| <input type="checkbox"/> Hausrufanlage | <input type="checkbox"/> Sauna         |
| <input type="checkbox"/> Kachelofen    | <input type="checkbox"/> Schwimmbad    |

Bei Eigentumswohnungen ist die Hausrufanlage nicht anzugeben. Tragen Sie hier bitte ein, welche besonderen Einrichtungen Sie im Bewertungsobjekt vorfinden.

## Außenanlagen

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stellplätze _____ m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> Befestigung _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> Einfriedung _____ m                | <input type="checkbox"/> Terrasse _____ m <sup>2</sup>    |
| <input type="checkbox"/> Gartenanlagen _____ m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> Garage                           |

Bei Eigentumswohnungen sind keine Informationen zu den Gartenanlagen und zur Befestigung zu machen. Bitte füllen Sie den Punkt „Gartenanlagen“ nur dann aus, wenn es sich für die Lage des Bewertungsobjekts um überdurchschnittliche Bepflanzungen handelt. Mit Befestigung ist eine evtl. vorhandene Wege- und oder Hofbefestigung gemeint. Der Punkt „Garage“ ist nur auszufüllen, wenn sie nicht im Haus ist.

## Wirtschaftl. Wertminderungen / Bauschäden / -mängel

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Immissionsbelastung (z.B. Lärm, Geruch etc.)   |
| <input type="checkbox"/> mangelnde Raumhöhe                             |
| <input type="checkbox"/> mangelnde Schalldämmung                        |
| <input type="checkbox"/> mangelnde Wärmedämmung                         |
| <input type="checkbox"/> unzeitgemäße Konstruktion (z.B. Treppen-WC)    |
| <input type="checkbox"/> unzeitgemäßer Grundriss (z.B. zu viele Türen)  |
| <input type="checkbox"/> mangelnde Belichtung                           |
| <input type="checkbox"/> überhohe Räume                                 |
| <input type="checkbox"/> wirtschaftliche Überalterung (z.B. Einzelöfen) |

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bergbau         | <input type="checkbox"/> Dach undicht       |
| <input type="checkbox"/> Erschütterung   | <input type="checkbox"/> Putz schadhaf      |
| <input type="checkbox"/> Setzungsschäden | <input type="checkbox"/> Fenster morsch     |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit    | <input type="checkbox"/> Boden verschlissen |

Da hier keine genaue Analyse über Ursache und Schadenshöhe erfolgen kann, bitten wir um eine pauschale Wertangabe für alle wirtschaftlichen Wertminderungen, Bauschäden und Baumängel.

## Pauschale

€

## Wohnraummieten

- |   |   |
|---|---|
| Wohnfläche  | Anzahl der Wohneinheiten  |
| <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>     | <input type="text"/> <input type="text"/>   |
| Vergleichsmiete   | Tatsächliche Miete  |
| <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € / m <sup>2</sup> | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € / m <sup>2</sup> |

Die tatsächliche Miete kann innerhalb von \_\_\_\_\_ Jahren an die Vergleichsmiete angepasst werden.

Bei Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht anzugeben. Bitte rechnen Sie auch selbstgenutzte Flächen mit ein. Auch wer sein Eigenheim bewohnt, sollte die eigengenutzten Flächen mit der Vergleichsmiete (nachhaltig erzielbare Miete) angeben. Bitte ausschließlich Netto-Kalmmieten angeben! Bei Einfamilienhäusern ist keine Wohnungsmiete anzugeben, bitte erfragen Sie eine Vergleichsmiete für Einfamilienhäuser in Ihrem örtlichen Immobilienbüro.

## Gewerbemieten

- |   |   |
|---|---|
| gewerbliche Nutzfläche  | Anzahl der Einheiten  |
| <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>     | <input type="text"/> <input type="text"/>   |
| Vergleichsmiete   | Tatsächliche Miete  |
| <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € / m <sup>2</sup> | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> € / m <sup>2</sup> |

Die tatsächliche Miete kann innerhalb von \_\_\_\_\_ Jahren an die Vergleichsmiete angepasst werden.

Bitte rechnen Sie auch hier selbstgenutzte Flächen mit ein. Wer seine Gewerbeflächen selbst nutzt, sollte angeben, wie viel er dafür bekommen würde.

## Garagen / Stellplätze

€ / Monat

Wer seine Garage selbst nutzt, sollte ebenfalls angeben, wie viel er dafür bekommen würde.

## Wohnungsrecht

Bitte füllen Sie diesen Teil nur aus, wenn ein Wohnungsrecht im Grundbuch des Bewertungsobjekt eingetragen ist.

### Geburtsjahr des 1. Wohnungsberechtigten

### Geschlecht des 1. Wohnungsberechtigten

männlich  weiblich

Wenn ein zweiter Berechtigter (z.B. Ehemann oder Ehefrau) im Grundbuch eingetragen ist, müssen dessen Daten erfasst werden.

### Geburtsjahr des 2. Wohnungsberechtigten

### Geschlecht des 2. Wohnungsberechtigten

männlich  weiblich

### Fläche der Wohnung mit Wohnungsrecht

m<sup>2</sup>

Es wird unterstellt, dass der Eigentümer die Bewirtschaftungskosten und der Berechtigte die Nebenkosten trägt.

Hiedurch wird Herr Dipl.-Ing. Nicolas Malsch mit der Erstellung einer Wertexpertise auf Basis dieses Fragebogens beauftragt. Das Honorar in Höhe von 250,- € zzgl. MwSt. ist als Vorauszahlung fällig.

Ort, Datum

Unterschrift