

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
Fragebogen zur Kaufpreisauswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen.
Bitte zutreffendes ankreuzen, Ergänzungen können vorgenommen werden.

Objekt:	
Aktenzeichen:	

Gebäudeart

☐ Einfamilienhaus ☐ mit Einliegerwohnung ☐ Zweifamilienhaus ☐ Dreifamilienhaus

Wie nutzen Sie das Objekt zukünftig?

☐ Einfamilienhaus ☐ mit Einliegerwohnung ☐ Zweifamilienhaus ☐ Dreifamilienhaus

Bauausführung

☐ konventionell (Stein auf Stein) ☐ Fertighaus (massiv) ☐ Fertighaus (Holzbauw.)

Gebäudetyp/Bauausführung

SB	= Spitzboden	☐ nein	☐ ja	☐ → ☐ ausgebaut ☐ tlw. ausgebaut (ca. ____%) ☐ nicht ausgebaut
Dachgeschoss		☐ nein	☐ ja	☐ → ☐ Flachdach ☐ tlw. ausgebaut (ca. ____%) ☐ nicht ausgebaut
Obergeschoss(e)		☐ Anzahl der Obergeschoss(e):		
Erdgeschoss				
Kellergeschoss		☐ nein	☐ ja	☐ teilweise (ca. ____%) ☐ Souterrain

Baujahr (ca.):**Wohnfläche (gesamt):**m²**Vermietung:**☐ vermietet☐ teilweise vermietet☐ Eigennutzung/ nicht vermietet**Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten (Angaben bei Vermietung)**

Beispiel	Nutzung	Lage	Aus- stattung	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Monatl. Nettokalmiete (ohne Nebenkosten)	Eigen- nutzung	Vermietet
	Büro	1. OG	Einfach	m ²	60 m ²	655,50 Euro	☐	☒
	Wohnen	DG	Mittel	75 m ²	m ²	Euro	☒	☐
				m ²	m ²	Euro	☐	☐
				m ²	m ²	Euro	☐	☐
				m ²	m ²	Euro	☐	☐

besondere Bauteile☐ Balkon(e); Anzahl: ____☐ Dachgaube(n)/Zwerggiebel; Anzahl: ____☐ Kelleraußentreppe**Nebengebäude**☐ Garage(n); Anzahl: ____☐ Wintergarten☐ sonstige Nebengebäude/Anbauten
(mit Baujahr):

Baujahr (ca.): ____

Baujahr (ca.): ____

Nebenanlagen☐ Carport; Anzahl: ____☐ Stellplatz; Anzahl: ____☐ Zisterne☐ Photovoltaik-Anlage☐ Sonstige**besondere Außenanlagen**☐ Mauer☐ Zaunanlage☐ sonstige Anlagen:☐ Hecke☐ Terrasse**Bau- und Unterhaltungszustand:**☐ sehr gut☐ gut☐ mittel☐ schlecht**Energieausweis:**☐ nein☐ Bedarfsausweis☐ VerbraucherausweisEnergieverbrauchskennwert: ____ kWh/(m²a)**Modernisierung**

Nein

Ja

vor Kauf (Jahr)

Geplant (Jahr)

Kosten geschätzt

1) Einbau isolierverglaste Fenster

☐☐

2) Erneuerung der Installationen (Strom, Wasser)

☐☐

3) Dichtheitsprüfung (§ 61a LandeswasserG NRW)

☐☐

4) Einbau neuer Sammel- bzw. Etagenheizung

☐☐

5) Wärmedämmung:

a) Fassade

☐☐

b) Dach

☐☐

6) Modernisierung Bad

☐☐7) Durchgreifende Modernisierung mit umfang-
reichen Grundrissänderungen (eventuell Anbau)☐☐**Abbruch vorgesehen:**☐ Nein☐ Ja**Neubau geplant:**☐ Nein☐ Ja→ geplante Wohnfläche: ____ m²☐ Einfamilienhaus☐ Mietwohnhaus☐ Eigentumswohnungen

Beschreibung des Gebäudestandards zum Zeitpunkt des Erwerbs. Mehrfaches Ankreuzen möglich! Weitere Besonderheiten auf separatem Blatt

Außenwände <i>Konstruktion, Material</i>	☐ Holzfachwerk ☐ Ziegelmauerwerk ☐ Putz ☐ Verkleidung mit Faserzementplatten ☐ Bitumenschindeln	☐ ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine ☐ verputzt u. gestrichen ☐ Holzverkleidung	☐ ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen ☐ Edelputz	☐ Verblendmauerwerk (z.B. Klinker) zweischalig; hinterlüftet ☐ Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer)	☐ aufwendig gestaltete Fassaden (Erker, etc.) ☐ Sichtbeton-Fertigteile ☐ Natursteinfassade ☐ mehrgeschossige Glasfassaden
Wärmedämmung	☐ keine / vor 1980	☐ vor 1995	☐ nach 1995	☐ nach 2005	☐ Passivhausstandard
Dach <i>Konstruktion, Eindeckung</i>	☐ Dachpappe, ☐ Faserzement/Wellplatten	☐ Bitumenschindeln ☐ einfache Betondachsteine oder Tondachziegel (Dachpfannen)	☐ beschichtete Betondachstein oder Tondachziegel (Dachpfannen) ☐ Faserzementschindeln ☐ Rinnen u. Fallrohre aus Zinkblech	☐ Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen ☐ glasierte Tondachziegel ☐ besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walm- oder Krüppelwalmdach	☐ aufwendig gegliederte Dachlandschaft ☐ Dachbegrünung ☐ Eindeckung z.B. aus: Naturschiefer, Kupfer ☐ Rinnen u. Fallrohre aus Kupfer
Wärmedämmung	☐ keine	☐ vor ca. 1995	☐ nach ca. 1995	☐ nach ca. 2005 ☐ Aufsparrendämmung	☐ Passivhausstandard
Fenster	☐ Einfachverglasung	☐ Zweifachverglasung (vor ca. 1995)	☐ Zweifachverglasung (nach ca. 1995) ☐ Rollläden manuell	☐ Dreifachverglasung ☐ Sonnenschutzglas ☐ Rollläden elektrisch	☐ große feststehende Fensterfläche ☐ Spezialverglasungen: Schall-u. Sonnenschutz
Außentüren	☐ einfache Holztüren	☐ Haustür mit Wärmedämmung vor 1995	☐ Haustür mit Wärmedämmung nach 1995	☐ höherwert. Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	☐ Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände	☐ Fachwerkwände ☐ einfache Putze/Lehmputze ☐ Kalkanstriche	☐ massive tragende Innenwände ☐ nicht tragende Wände in Leichtbauweise	☐ nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung	☐ Sichtmauerwerk ☐ Wandvertäfelungen (Holzpaneele)	☐ gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte / geschwungene Wandpartien) ☐ Vertäfelung (Edelholz/Metall)
Innentüren	☐ Füllungstüren, gestrichen, ohne Dichtung	☐ Stahlzargen (Türrahmen)	☐ Holzzargen (Türrahmen)	☐ Massivholztüren ☐ Glastüren ☐ strukturierte Türblätter	☐ raumhohe aufwendige Türelemente
Decken <i>Konstruktion</i>	☐ Holzbalkendecke <u>ohne</u> Füllung	☐ Holzbalkendecke <u>mit</u> Füllung ☐ Kappendecken	☐ Beton- und Holzbalkendecken <u>mit</u> Tritt- und Luftschallschutz	☐ Decken mit größeren Spannweiten (ca. 5-6 m)	☐ Decken mit großen Spannweiten (ca. 8m)
<i>Behandlung</i>	☐ Spalierputz	☐ verputzt und gestrichen ☐ verputzt, tapeziert und gestrichen		☐ Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten)	☐ Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Treppen	☐ Weichholztreppen <u>ohne</u> Trittschallschutz	☐ Stahl- / Harholztreppen einfacher Art u. Ausführung	☐ geradläufige Treppen aus Stahlbeton / Stahl, <u>mit</u> Trittschallschutz ☐ Harfentreppe	☐ gewendelte Treppen aus Stahlbeton / Stahl ☐ Harholztreppen besserer Art u. Ausführung	☐ breite Stahlbeton-, Metall- / Harholztreppen mit hochwertigem Geländer
Fußböden	☐ ohne Belag	☐ Linoleum-, Teppich-, PVC- und Laminatböden einfacher Art u. Ausführung	☐ Linoleum-, Teppich-, PVC- und Laminatböden besserer Art u. Ausführung ☐ Fliesen, ☐ Kunststeinplatten	☐ Natursteinplatten, Terrazzobelag ☐ (Fertig-)parkett, ☐ hochwertige Fliesen ☐ hochwertige Massivholzböden	☐ hochwertiges Parkett ☐ hochwertige Natursteinplatten ☐ hochwertige Edelholzböden
Sanitäranlagen <i>Ausstattung</i>	☐ Bad mit Stand-WC ☐ Installation auf Putz	☐ 1 Bad mit WC, Dusche <u>oder</u> Badewanne	☐ 1 Bad mit WC, Dusche <u>und</u> Badewanne, Gäste-WC	☐ 1-2 Bäder (tlw. 2 Waschbecken), Bidet/Urinal, bodengl. Dusche, Gäste-WC	☐ mehrere großzügige und hochwertige Bäder, Gäste-WC
<i>Innenwände</i>	☐ Ölfarbanstrich	☐ einfache Wandfliesen, tlw. gefliest	☐ Wandfliesen raumhoch gefliest	☐ Fliesen in gehobener Qualität	☐ hochwertige Fliesen
Heizung	☐ Einzelöfen ☐ Schwerkraftheizung	☐ Fern- /Zentralheizung ☐ einfache Warmluftheizung ☐ einzelne Gasaußenwandthermen ☐ Nachtstromspeicherung ☐ Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	☐ elektronisch gesteuerte Fern- / Zentralheizung ☐ Niedertemperatur- od. Brennwertkessel	☐ Fußbodenheizung (nach ca. 1995) ☐ Solarkollektoren für Warmwassererzeugung ☐ zusätzl. Kaminanschluss	☐ Solarkollektoren für (Warmwasser/Heizung) ☐ Blockheizkraftwerk ☐ Wärmepumpe ☐ Hybridsysteme ☐ aufwendige zusätzl. Kaminanlage
sonstige technische Anlagen	☐ je Raum 1-2 Steckdosen, 1 Lichtauslass ☐ kein FI-Schalter ☐ Leitungen tlw. auf Putz	☐ je Raum 2-3 Steckdosen, 1-2 Lichtauslässe	☐ Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen (ab ca. 1985), zeitgemäße Anzahl von Steckdosen u. Lichtauslässen	☐ zahlreiche Steckdosen, Lichtauslässe ☐ mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse ☐ dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher	☐ Video-/Alarmanlage ☐ Klimaanlage ☐ Bussystem ☐ zentrale Lüftung mit Wärmetauscher

Verbesserung dieses Fragebogens	Gestaltung des Fragebogens	☐ gut ☐ mittel ☐ mäßig	Bemerkung:
	Verständlichkeit	☐ gut ☐ mittel ☐ mäßig	Bemerkung:
	Fachbegriffe	☐ gut ☐ mittel ☐ mäßig	Bemerkung:

Ihre Telefonnummer, falls wir Rückfragen haben: _____

VIelen DANK FÜR IHRE MÜHE!

Fragebogen zur Kaufpreisauswertung für Erbbaurechte

Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen.
Bitte zutreffendes ankreuzen und nicht zutreffendes streichen.
Ergänzungen können auch vorgenommen werden.

Objekt:	
Aktenzeichen:	

Nutzung:

☐ Wohnen	☐ Gewerbe	☐
---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Angaben zum Erbbaurecht (entsprechend der vertraglichen Bedingungen):

Eigentümer des Erbbaurechtsgrundstücks (Erbbaurechtsgeber):

Anschrift:

Laufzeit des Erbbaurechts:

Beginn (Jahr/Datum): _____ Ende (Jahr/Datum): _____

Höhe des Erbbauzinses zum Zeitpunkt des Kaufs: _____ €/Monat

Zahlungsweise:

☐ jährlich	☐ halbjährlich	☐
-----------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

☐ vorschüssig / im Voraus	☐ nachschüssig / im Nachhinein	☐
--	---	--------------------------------

Anpassungsmaßstab für den Erbbauzins:

☐ Lebenshaltungskostenindex	☐ Verbraucherpreisindex	☐
--	--	--------------------------------

Anpassungsintervall: alle _____ Jahre.

Wurde der Erbbauzins im Rahmen des Verkaufs angepasst?

☐ ja	☐ nein	wenn ja, wie? _____
-----------------------------	-------------------------------	---------------------

Besondere Vertragsvereinbarungen:

Heimfallregelung vereinbart:

☐ ja	☐ nein
-----------------------------	-------------------------------

Entschädigung bei Ende des Erbbaurechts in Höhe von: _____

Erschließungsbeiträge:

Haben Sie als Erbbauberechtigter für das Grundstück Erschließungsbeiträge bezahlt?

☐ ja	☐ nein	wenn ja, im Jahr _____ in Höhe von _____ €.
-----------------------------	-------------------------------	---

Ihre Telefonnummer, falls wir Rückfragen haben: _____

VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHE