

## Fragebogen zur Kaufpreisauswertung

<b>Reg.-Nr.:</b> @t_vertrag.regnr@/@t_vertrag.nrjahr@	<b>Straße /Hausnummer:</b> @t_vertrag.l_strasse@ @t_vertrag.hausnr@ @t_vertrag.plz@ @t_vertrag.l_gemeinde@
--	--

### Gebäudeart

- Einfamilienhaus       Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung       Zweifamilienhaus  
 Mehrfamilienhaus      Geschossanzahl \_\_\_\_\_ Anzahl der Wohnungen \_\_\_\_\_  
 massive Bauweise       Fertighaus

**Baujahr** \_\_\_\_\_ ggf. Baujahr eines Anbaus: \_\_\_\_\_ **Wohnfläche** \_\_\_\_\_ in m<sup>2</sup>

### Bauweise

Kreuzen Sie bitte an, welchem Gebäudetyp ihr Gebäude entspricht. Bei Anbauten oder gemischten Gebäudetypen ist auch eine Mehrfachnennung möglich.

 Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Keller-, Erdgeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Keller-, Erdgeschoss Flachdach oder flach geneigtes Dach <input type="checkbox"/>
 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach <input type="checkbox"/>
 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach <input type="checkbox"/>
 Erd-,Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Erd-,Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut <input type="checkbox"/>	 Erd-,Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach <input type="checkbox"/>

Falls das Dachgeschoss teilweise ausgebaut ist:

Der ausgebauter Anteil beträgt ca. \_\_\_\_\_ %

Falls das Gebäude teilweise unterkellert ist:

Der unterkellerte Anteil beträgt ca. \_\_\_\_\_ %

Ist ein ausgebauter Spitzboden vorhanden?

ja     nein

Bereits vor dem Kaufzeitpunkt durchgeführte Modernisierungen:	Nein	Ja	Im Jahr	Falls teilweise: ca. % - Angabe
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung				
Fenster und Außentüren				
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)				
Heizungsanlage				
Dämmung der Außenwände				
Badezimmer <input type="checkbox"/> Gäste-WC <input type="checkbox"/>				
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)				
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				

**Besondere Bauteile**     Balkone \_\_\_ Größe in m<sup>2</sup>     Dachgauben     Kelleraußentreppe

### Nebengebäude

Baujahr \_\_\_\_\_

Garage freistehend \_\_\_\_\_ Garage ans Haus angebaut \_\_\_\_\_ Kellergarage \_\_\_\_\_

Carport \_\_\_\_\_ Stellplatz \_\_\_\_\_ Garagenhof \_\_\_\_\_ Fertiggarage \_\_\_\_\_

**Wintergarten** ist vorhanden , die Größe beträgt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>      Baujahr \_\_\_\_\_

**Außenanlagen**  Normaler Hausgarten     Parkartige Anlage

### Bauschäden /Zustand

Waren zum Kaufzeitpunkt Bauschäden vorhanden?  keine/unerhebliche  mäßige  erhebliche  
Reparaturkosten sind:  mir nicht bekannt;  mir bekannt und werden auf ca. \_\_\_\_\_ € geschätzt.  
Bau- und Unterhaltungszustand:  sehr gut  gut  mittel  schlecht  
Denkmalschutz:  ja  nein sozialer Wohnungsbau  ja  nein

### Vermietungszustand

nicht vermietet  vollständig vermietet  teilweise vermietet sind: \_\_\_\_\_  
Die Nettokaltmiete beträgt \_\_\_\_\_ €/Monat

### Gab es sonstige den Kaufpreis beeinflussende Umstände?

Verwandtschaft  ja  nein  
Bietervertrag  ja  nein  
Notverkauf  ja  nein

### Erschließung

Versorgungsanschlüsse vorhanden  
Gas ( ) Wasser ( ) Abwasser ( ) Strom ( )

### Erbbaurecht (s. Erbbaurechtsvertrag)

Jahrgang des Erbbaurechtsvertrages: \_\_\_\_\_  
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: \_\_\_\_\_  
Vertraglich zu zahlender jährlicher Erbbauzins: \_\_\_\_\_  
Erbbaurechtsgeber: \_\_\_\_\_  
Entschädigung der baulichen Anlagen nach Beendigung des Erbbaurechts:  100 %  \_\_\_\_\_ %

### Energieausweis

\_\_\_\_\_ kWh/m<sup>2</sup> a  
Energiebedarf  
 Bedarfsausweis  
 Verbrauchsausweis

**Beigefügte „Beschreibung des Gebäudestandards“ (siehe Anlage) und Fragebogen ausgefüllt zurücksenden!**

**Falls Ihnen ein Expose oder ein Foto des Gebäudes vorliegt, bitten wir Sie es uns als Kopie zur Verfügung zu stellen**

**Bei evtl. Rückfragen können Sie mich telefonisch erreichen unter:**

\_\_\_\_\_

(Rufnummer)

**Beschreibung des Gebäudestandards von Ein- und Zweifamilienhäusern**

	1	2	3	4	5
<b>Außenwände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzfachwerk</li> <li>- Ziegelmauerwerk (Fugenglattstrich, Putz)</li> <li>- einfache Verkleidung (Faserzement-/ Kunststoffplatten, Bitumenschindeln)</li> <li>- kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ein-/zweischaliges Mauerwerk (verputzt, gestrichen, Holzverkleidung)</li> <li>- nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ein-/zweischaliges Mauerwerk (z.B. mit Edelputz)</li> <li>- Wärmedämmverbundsystem oder -putz</li> <li>- zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zweischaliges Mauerwerk (verblendet z.B. mit einem Klinkerstein)</li> <li>- Vorhangfassade (z.B. mit Naturschiefer)</li> <li>- überdurchschnittl., hoher Wärmeschutz (nach ca. 2005)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufwendig gestaltete Fassaden (Sichtbeton-/ Natursteinfassaden, mehrgeschossige Glasfassaden)</li> <li>- sehr hoher Wärmeschutz (Passivhausstandard)</li> </ul>
<b>Dach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachpappe</li> <li>- Faserzement-/ Wellplatten</li> <li>- keine bis geringe Dachdämmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfache Tondachziegel / Betondachsteine</li> <li>- Bitumenschindeln</li> <li>- nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beschichtete Tondachziegel / Betondachsteine</li> <li>- Faserzement-Schindeln</li> <li>- Folienabdichtung</li> <li>- zeitgemäße Dachdämmung (nach ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- glasierte Tondachziegel</li> <li>- schweres Massivflachdach</li> <li>- besondere Dachformen (z.B. Mansarden-, Walmdach)</li> <li>- überdurch.hohe Dämmung (nach ca. 2005)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige Eindeckung (z.B. aus Schiefer, Kupfer)</li> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- aufwendig gegliederte Dachlandschaft</li> <li>- sehr hohe Dämmung (Passivhausstandard)</li> </ul>
<b>Fenster und Außentüren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfachverglasung</li> <li>- einfache Holztüren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweifachverglasung (vor ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweifachverglasung (nach ca. 1995)</li> <li>- Rollläden (manuell)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dreifachverglasung</li> <li>- Sonnenschutzglas</li> <li>- Rollläden (elektr.)</li> <li>- bes. Einbruchschutz</li> <li>- Türanlage, z.B. mit Seitenteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- große feststehende Fensterflächen</li> <li>- Raffstoreanlagen</li> <li>- Spezialverglasungen (Schall- / Sonnenschutz)</li> <li>- hochwertige Außentüren</li> </ul>
<b>Innenwände und -türen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachwerkwände (einfache Putze / Lehmputze, Kalkanstriche)</li> <li>- Füllungstüren (gestrichen, einfache Beschläge, ohne Dichtung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- massive tragende Innenwände</li> <li>- nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise</li> <li>- Gipsdielen</li> <li>- leichte Türen, Stahlzargen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- massive Innenwände</li> <li>- Trockenbauwände, gefüllt mit Dämmmaterial</li> <li>- schwere Türen, Holzzargen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtmauerwerk</li> <li>- Wandvertäfelungen (Holz)</li> <li>- Wandveredelungen (z.B. Spachteltechnik)</li> <li>- Massivholz- / Glastüren</li> <li>- Schiebetürelemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtbeton-/ Natursteinwände</li> <li>- gestaltete Wandabläufe</li> <li>- Vertäfelung (Edelholz, Metall)</li> <li>- raumhohe aufwendige Türelemente</li> </ul>
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzbalkendecken ohne Füllung</li> <li>- Spalierputz</li> <li>- einfache Weichholztreppe, kein Trittschallschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzbalkendecken mit Füllung</li> <li>- Kappendecken</li> <li>- einfache Stahl- oder Hartholztreppe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beton- und Holzbalkendecken</li> <li>- geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl</li> <li>- Harfentreppe</li> <li>- Trittschallschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decken mit größerer Spannweite</li> <li>- Deckenvertäfelung (z.B. Holzpaneele)</li> <li>- gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl</li> <li>- Hartholztreppeanlage (bessere Art u. Ausführung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decken mit großen Spannweiten, gegliedert</li> <li>- Deckenvertäfelung (z.B. Edelholz, Metall)</li> <li>- breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</li> </ul>
<b>Fußböden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Belag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden (einfache Art u. Ausführung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden (bessere Art u. Ausführung)</li> <li>- Fliesen / Kunststeinplatten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturstein- / Terrazzoböden</li> <li>- Fertigparkett, Massivholzböden</li> <li>- hochwertige Fliesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertiges Parkett</li> <li>- hochwertige Naturstein- / Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</li> </ul>
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfaches Bad mit Stand-WC</li> <li>- Installation auf Putz</li> <li>- Ölfarbenanstrich</li> <li>- einfacher PVC-Bodenbelag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Bad mit WC, Dusche o. Badewanne</li> <li>- einfache Wand- und Bodenfliesen</li> <li>- teilweise gefliest</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Bad mit WC, Dusche u. Badewanne</li> <li>- Gäste-WC</li> <li>- bessere Wand- und Bodenfliesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, Bidet/Urinal</li> <li>- bodengleiche Dusche</li> <li>- Gäste-WC</li> <li>- Fliesen, gehobene Qualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrere großzügige, hochwertige Bäder</li> <li>- Gäste-WC</li> <li>- hochwertige Wand- und Bodenplatten</li> </ul>
<b>Heizung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelöfen</li> <li>- Schwerkraftheizung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fern- oder Zentralheizung</li> <li>- einfache Warmluftheizung</li> <li>- einzelne Gasaußenwandthermen</li> <li>- Nachstromspeicherheizung</li> <li>- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung</li> <li>- Niedertemperatur- oder Brennkessel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- Solarkollektoren für Warmwassererzeugung</li> <li>- zusätzl. Kaminanschluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solarkollektoren für Warmwasser u. Heizung</li> <li>- Blockheizkraftwerk</li> <li>- Wärmepumpe / Hybrid-systeme</li> <li>- aufwendige Kaminanlage</li> </ul>
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</li> <li>- kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeitgemäße Anzahl an Steckdosen / Lichtauslässen</li> <li>- Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen (ab ca. 1985)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zahlreiche Steckdosen, Lichtauslässe, LAN- und Fernsehanschlüsse</li> <li>- hochwertige Abdeckungen</li> <li>- dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Video- / Alarmanlage</li> <li>- zentrale Lüftung mit Wärmetauscher</li> <li>- Klimaanlage</li> <li>- Bussystem</li> </ul>

**Diese Auflistung ist nur beispielhaft und dient der Orientierung. Es müssen nicht alle Merkmale**

**Bitte Zutreffendes unterstreichen.**

# Auszug aus dem Baugesetzbuch

vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)  
in der derzeit gültigen Fassung

## Drittes Kapitel

Erster Teil

Wertermittlung

### **§ 195 Abs. 1 Kaufpreissammlung**

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### **§ 197 Abs. 1 Befugnisse des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

### **Kommentar zum BauGB (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg; Band IV, III. Kapitel. 1. Teil Wertermittlung § 197 RdNr. 1):**

„Die Vorschrift (§ 197) soll sicherstellen, dass der Gutachterausschuss sich über alle ihm wichtig erscheinenden Tatsachen vollständig informieren kann. ... Die Bestimmung räumt dem Gutachterausschuss die Möglichkeit ein, Informationen von denen einzuholen, die über die besonderen Verhältnisse ... Bescheid wissen. Der Gutachterausschuss hat das Recht, von Privatpersonen alles Wissenswerte zu erfahren und auch Unterlagen einzusehen, sowie im Wege der Rechts- und Amtshilfe von Gerichten und Behörden alle bekannten Fakten zu bekommen