

Folgende Angaben sind zur Objektbewertung erforderlich

Kundenname			
Vorhaben <input type="checkbox"/> Bauen <input type="checkbox"/> Kaufen <input type="checkbox"/> Modernisieren <input type="checkbox"/> Ausbauen / Erweitern <input type="checkbox"/> Kaufen und Modernisieren <input type="checkbox"/> Umschulden <input type="checkbox"/> Erbauszahlung		Kostenaufwand Kaufpreis _____ € Modernisierungskosten (jetzt) _____ €	
Anschrift Straße _____ Haus-Nr. _____ PLZ _____ Ort/ Stadt _____ bei ETW Wg.Nr. _____		Grundstücksdaten Grundstücksgröße _____ m ² Erbbaugrundstück <input type="checkbox"/>	
Objektart <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung <input type="checkbox"/> Zweifamilienwohnhaus <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Mehrfamilienwohnhaus Lage der ETW: <input type="checkbox"/> UG, <input type="checkbox"/> EG, __.OG		Nutzungsart <input type="checkbox"/> komplett eigengenutzt <input type="checkbox"/> teilweise eigengenutzt <input type="checkbox"/> komplett vermietet	
Gebäudeart <input type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Reihendhaus <input type="checkbox"/> Reihenmittelhaus	Bauweise <input type="checkbox"/> massiv <input type="checkbox"/> Fertighaus (massiv) <input type="checkbox"/> Fertighaus (Holz)	nur bei ETW Balkon/Terrasse <input type="checkbox"/> ohne <input type="checkbox"/> kleiner <input type="checkbox"/> größer als 10m ² Bad <input type="checkbox"/> innen <input type="checkbox"/> mit Fenster <input type="checkbox"/> mehr als 1 Bad Fußbodenbelag im Wohnzimmer <input type="checkbox"/> PVC/Kunststoff <input type="checkbox"/> Teppich/Laminat <input type="checkbox"/> Fliesen <input type="checkbox"/> Parkett/Naturstein	
Dach <input type="checkbox"/> voll ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut <input type="checkbox"/> Flachdach	Photovoltaikanlage <input type="checkbox"/> vorhanden Baujahr _____ jährl.Stromertrag _____ kWh	Keller / Abstellraum <input type="checkbox"/> Abstellraum (bei ETW) <input type="checkbox"/> voll unterkellert <input type="checkbox"/> teilweise unterkellert <input type="checkbox"/> nicht unterkellert	nur bei Kellerausbau (für Wohnnutzung) <input type="checkbox"/> voll ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut
Gebäudedaten Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG) ____ bei ETW Anzahl der Wohneinheiten (in der Anlage) ____ Baujahr _____ Wohnfläche _____ m ² Bruttogrundfläche (BGF) _____ m ² wenn Haus: mögl. BGF angeben (Ermittlung ist genauer), bei ETW Wohnfläche angeben! Anzahl der Garagenstellplätze (nicht in Gebäude/BGF integriert) ____ bei ETW auch Außenstellplätze			
Bestimmung der Ausstattung			
Mehr als ein Bad (in der Hauptwohnung/in den Wohnungen)		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Separates Gäste-WC (in der Hauptwohnung/in den Wohnungen)		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Sauna		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Leitungen überwiegend auf Putz		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Außenwände überwiegend gedämmt		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
offener Kamin/Kachelofen		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Heizung		<input type="checkbox"/> Einzelöfen (keine Nachtspeicherhz.)	<input type="checkbox"/> Gebäude-Wohnungszentralheizung
		<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> sonstige (zB. Nachtspeicherheizungen)
Dacheindeckung		<input type="checkbox"/> Dachpappe	<input type="checkbox"/> Kunstschiefer
		<input type="checkbox"/> Naturschiefer, Metall	<input type="checkbox"/> sonstige
Fenster		<input type="checkbox"/> einfach verglast	<input type="checkbox"/> isolierverglast
		<input type="checkbox"/> raumhohe Isolierverglasungen / Wintergarten	<input type="checkbox"/> sonstige
Modernisierungen in den letzten 15 Jahren und/oder jetzt zu finanzieren			
	keine	teilweise	komplett
Bodenbeläge, Wandbekleidung und Treppenhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung (Brenner ggf. Kessel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom, (Ab-)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster (Rahmen und Isolierverglasungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Allgemeine Angaben

Vorhaben

Sie haben die Wahl zwischen folgenden Finanzierungs-Vorhaben:

- Bauen
- Ausbauen / Erweitern
- Umschulden
- Kaufen
- Kaufen und Modernisieren
- Modernisieren
- Erbauszahlung

In Abhängigkeit vom ausgewählten Vorhaben erfolgt die Programmsteuerung. Insbesondere hängt hiervon die Eingabe des Kostenaufwands und der Modernisierungsmaßnahmen ab.

Kostenaufwand

In Abhängigkeit vom ausgewählten Vorhaben haben Sie die Möglichkeit die Gesamtkosten, den Ablösebetrag, die jetzt zu finanzierenden Modernisierungskosten oder den Kaufpreis einzugeben. Diese Eingaben werden für eine spätere Auswertung gesammelt und dienen zur Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses.

Anschrift

Geben Sie hier die Adresse des Bewertungsobjekts an. Ohne diese Eingabe ist eine Bewertung nicht möglich.

Objektart

Sie haben die Wahl zwischen Einfamilienwohnhaus, Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienwohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus und Eigentumswohnung.

Grundstücksgröße

Geben Sie die Größe des Grundstücks in m² ein. Sollte diese nicht bekannt sein, so ist diese zu schätzen. Ohne die Eingabe der Grundstücksgröße ist eine Wertermittlung nicht möglich.

Nutzungsart

Wählen Sie zwischen vermietet und eigengenutzt. Die Eingabe hängt ab von der gewählten Nutzungsart.

Objektbeschreibung

Gebäudeart

Hier ist zwischen vier Gebäudearten (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus und Reihenendhaus) zu wählen. Die Auswahl hat Auswirkungen u.a. auf die Ermittlung des Herstellungswerts und auch auf die Bodenwertermittlung, da den Gebäudearten durchschnittliche Grundstücksgrößen zugeordnet sind.

Bauweise

Hier ist zwischen massiver Bauweise und Fertighäusern auszuwählen. Bei den Fertighäusern wird zwischen massiv und Holzbauweise (Tafel- und Rahmenbauweise) unterschieden. **Fachwerkgebäude** und **Blockhäuser** sind bei den Fertighäusern (Holz) einzuordnen.

Dach

Es wird nur zwischen zwei Dachformen unterschieden, dem Giebeldach und dem Flachdach. Andere Dachformen sind diesen sinngemäß zuzuordnen. So ist bspw. ein **flachgeneigtes Pultdach** dem Flachdach zuzuordnen. Ein **Walmdach** ist hingegen dem Giebeldach zuzuordnen. Bei den Giebeldächern ist bzgl. des Ausbaus zu unterscheiden. Die Auswahl wirkt sich vorrangig auf die Höhe des Herstellungswerts aus.

Keller

Hier wird unterschieden zwischen voll, tlw. oder nicht unterkellert.

Gebäudedaten

Anzahl der Geschosse

Geben Sie die Anzahl der Geschosse (ohne Dachgeschoss und Kellergeschoss) ein. Bei Ein- und Zweifamilienhäuser können maximal 3 Geschosse eingegeben werden. Es ist unerheblich, ob das jeweilige Geschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung ist.

Baujahr

Geben Sie das Baujahr des Gebäudes ein. Wenn dieses nicht bekannt ist, so ist das Baujahr zu schätzen. Wurde das Gebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet, so das Baujahr einzugeben, in dem der Hauptteil des Gebäudes errichtet wurde. Sind die unterschiedlichen Bauabschnitte in etwa gleich groß, so sollte ein mittleres Baujahr eingegeben werden.

Objektgröße

Wählen Sie zunächst die gewünschte Einheit bezüglich der Objektgröße aus, die Sie eingeben möchten. Es stehen folgende Einheiten zur Auswahl: Kubatur (Brutto-Rauminhalt oder umbauter Raum), Geschossfläche (Brutto-Grundfläche), Wohnfläche und überbaute Grundfläche. Geben Sie danach die der Auswahl entsprechende Größe in m² bzw. m³ ein.

Es sollte möglichst die Kubatur erfasst werden, da auf dieser Grundlage die sichersten Wertermittlungsergebnisse erzielt werden können.

Garagenstellplätze

Es wird bewusst nach der Anzahl der Garagenstellplätze und nicht nach der Anzahl der Garagen gefragt. Bei einer **Doppelgarage** sind somit zwei Stellplätze einzugeben. Nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze in Carports können nicht eingegeben werden, da diese bereits bei den Außenanlagen pauschal berücksichtigt werden.

Ausstattung

Zur Bestimmung des Ausstattungsstandards werden bestimmte Ausstattungsdetails abgefragt. Anhand dieser Indikatoren ist es in Verbindung mit dem Baujahr möglich, den Ausstattungsstandard zu bestimmen. Dieser wird für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und die Ermittlung des Herstellungswerts benötigt.

Bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards werden auch die "noch zu finanzierenden Modernisierungsmaßnahmen" berücksichtigt, die Sie ggf. in der Modernisierungsmaske ausgewählt haben.

In der Praxis kommt es vor, dass sich durch die Veränderung eines einzigen Ausstattungsdetails der Ausstattungsstandard und damit der Wert sprunghaft stark verändert. Dies ist darin begründet, dass das Programm in diesen Fällen annimmt, dass neben diesem ausgewählten Ausstattungsdetail weitere hier nicht abgefragte Details mit gleichem Standard vorliegen.

Bei Baujahren nach/ab 1990 kann von einer "**gedämmten Außenwand**" ausgegangen werden.

Unter Dachpfannen werden auch **Dachziegel** verstanden.

Raumhohe Isolierverglasung entspricht auch einem **Wintergarten**.

Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen die Restnutzungsdauer und den Ausstattungsstandard. Vom Ausstattungsstandard hängt wiederum die Gesamtnutzungsdauer und die Höhe des Herstellungswerts ab.

Die Modernisierungsmaßnahmen können nur eingegeben werden, wenn das Gebäude älter als **10 Jahre** ist und eines der folgenden Finanzierungsvorhaben ausgewählt wurde:

- Ausbauen / Erweitern
- Umschulden
- Kaufen
- Kaufen und Modernisieren
- Modernisieren
- Erbauszahlung

Je nach Finanzierungsvorhaben wird unterschieden zwischen bereits durchgeführten und noch zu finanzierenden Modernisierungsmaßnahmen. Nicht bei allen Vorhaben sind beide Eingaben möglich.

Modernisierungsmaßnahmen, die vor mehr als ca. **15 Jahren** durchgeführt wurden, werden u. a. durch die Eingaben zum Ausstattungsstandard im ausreichenden Umfang berücksichtigt und werden deshalb nicht gesondert abgefragt.