

Ihr Kaufvertrag vom	UR-Nr.	Ortsteil
Gemarkung	Lage	
Flur-Nr.		

Fragebogen für Wohnungs- und Teileigentum vom 30.06.2025**RegNr.**

Bitte ausfüllen und per Mail, Fax oder Post zurücksenden an:

Landratsamt Rosenheim
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Wittelsbacher Str. 53
83022 Rosenheim

Fax: 08031/392-93056
Mail: gutachterausschuss@lra-rosenheim.de

Angaben zum Kaufvertrag:

Lagen beim Erwerb besondere Verhältnisse vor? (z. B. Mieterkauf, Verwandtschaftsverkauf, Kauf vom Arbeitgeber, Notverkauf)

☐ nein ☐ ja, nämlich: _____

Waren wertmindernde Einflüsse zur Zeit des Erwerbs an der Wohnung bzw. Teileigentum vorhanden (z.B. mangelhafte Isolierung, Reperaturstau, Bauschäden, Ungezieferbefall, Schimmel, Umbau, keine zentrale Wasserversorgung, keine zentrale Abwasserentsorgung, ...)?

☐ nein ☐ ja, nämlich: _____
Angaben zum Gebäude / zur Wohnanlage:**Gebäudetyp:**

☐ Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus
☐ Wohn-/Geschäftshaus **mit** ☐ Laden ☐ Büro ☐ Praxis ☐ Werkstatt ☐ Gaststätte
☐ Altenwohn- u. Pflegeheim ☐ Seniorenwohnanlage ☐ Hotel ☐ Ferienhaus ☐ Apartmenthaus ☐ Sonstiges: _____

Allgemeines:

Baujahr (Pflichtangabe) ggf. geschätzt: _____ Denkmalschutz: ☐ ja ☐ nein

Anzahl der Vollgeschosse: (ohne Keller/Dachgeschoss) _____ Gesamtanzahl der Wohneinheiten: _____

Gesamtanzahl Gewerbeeinheiten: _____

Bemerkungen zum Eingang: (z. B. Hausnummer) _____

Modernisierungen (Gebäude) bereits vor dem Kauf durchgeführt	Nein	Ja	Jahr (ca.)	Falls teilweise: % Angabe (ca.)
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	☐	☐		
Fenster u. Außentüren	☐	☐		
Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	☐	☐		
Heizungsanlage	☐	☐		
Wärmedämmung Außenwände	☐	☐		

Angaben zum Wohnungs- / Teileigentum:

Verkaufsart: ☐ Erstverkauf (Neubau) ☐ Wiederverkauf ☐ Umwandlung von Mietwohnanlage in Teileigentum
☐ Umwandlung von Eigentum in Teileigentum

Verfügbarkeit: ☐ bezugsfrei ☐ vermietet ☐ verpachtet ☐ Sonstiges: _____

Nutzungsart:

Wohnnutzung ☐ Wohnung ☐ Penthouse ☐ Seniorenwohnung ☐ Maisonettewohnung
☐ Sonstiges: _____

Gewerbliche Nutzung ☐ Büro ☐ Gaststätte ☐ Laden ☐ Praxis ☐ Hotel ☐ Lager
☐ Sonstiges: _____

Wohnungsnummer: _____																																																	
Anzahl der Zimmer: _____																																																	
Wohnfläche (Pflichtangabe): _____ m ²		Gewerbefläche: _____ m ²																																															
Geschoss: ☐ Erdgeschoss ☐ _____ Obergeschoss ☐ Dachgeschoss ☐ Kellergeschoss ☐ Staffelgeschoss (von _____ bis _____)																																																	
Lage in der Etage: (z. B. Südausrichtung mit Bergblick) _____																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 35%;">Modernisierungen (Wohnung) bereits vor dem Kauf durchgeführt</th> <th style="width: 10%;">Nein</th> <th style="width: 10%;">Ja</th> <th style="width: 20%;">Jahr (ca.)</th> <th style="width: 25%;">Falls teilweise: % Angabe (ca.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Fenster u. Außentüren</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Leitungssysteme (Strom)</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Leitungssysteme (Wasser)</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Leitungssysteme (Abwasser)</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Bad/Bäder</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Heizungsanlage</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Innenausbau (Decken, Wände, Fußböden)</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung</td><td style="text-align: center;">☐</td><td style="text-align: center;">☐</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Modernisierungen (Wohnung) bereits vor dem Kauf durchgeführt	Nein	Ja	Jahr (ca.)	Falls teilweise: % Angabe (ca.)	Fenster u. Außentüren	☐	☐			Leitungssysteme (Strom)	☐	☐			Leitungssysteme (Wasser)	☐	☐			Leitungssysteme (Abwasser)	☐	☐			Bad/Bäder	☐	☐			Heizungsanlage	☐	☐			Innenausbau (Decken, Wände, Fußböden)	☐	☐			Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	☐	☐		
Modernisierungen (Wohnung) bereits vor dem Kauf durchgeführt	Nein	Ja	Jahr (ca.)	Falls teilweise: % Angabe (ca.)																																													
Fenster u. Außentüren	☐	☐																																															
Leitungssysteme (Strom)	☐	☐																																															
Leitungssysteme (Wasser)	☐	☐																																															
Leitungssysteme (Abwasser)	☐	☐																																															
Bad/Bäder	☐	☐																																															
Heizungsanlage	☐	☐																																															
Innenausbau (Decken, Wände, Fußböden)	☐	☐																																															
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	☐	☐																																															
Bei Vermietung: Kaltmiete Wohn-/Gewerberäume: _____ € (= Nettokaltmiete ohne Vorauszahlungen für Betriebskosten, Heizung und Warmwasser sowie ggf. <u>exklusiv</u> MWSt) Miete sonstige Nebenflächen: _____ € für _____ Garagenmiete: _____ € Tiefgaragenmiete: _____ € Stellplatzmiete: _____ €																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 75%;">Barrierefreiheit</th> <th style="width: 12.5%;">Ja</th> <th style="width: 12.5%;">Nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl von der öffentlichen Verkehrsfläche bis einschließlich zur Wohnungseingangstür?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> <tr> <td>Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung der Wohnung (gilt für alle Räume)?</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☐</td> </tr> </tbody> </table>					Barrierefreiheit	Ja	Nein	Uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl von der öffentlichen Verkehrsfläche bis einschließlich zur Wohnungseingangstür?	☐	☐	Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung der Wohnung (gilt für alle Räume)?	☐	☐																																				
Barrierefreiheit	Ja	Nein																																															
Uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl von der öffentlichen Verkehrsfläche bis einschließlich zur Wohnungseingangstür?	☐	☐																																															
Uneingeschränkte Rollstuhlnutzung der Wohnung (gilt für alle Räume)?	☐	☐																																															
Raumaufteilung: ☐ Küche (separat) / ☐ Im Kaufpreis enthalten? ☐ Bad/Dusche ☐ Gäste-WC ☐ Diele ☐ Flur ☐ Abstellraum (in der Wohnung)																																																	
Nebenflächen: ☐ Tiefgaragenstellplatz ☐ Garage ☐ Doppelgarage ☐ Außenstellplatz ☐ Carport ☐ Mehrfachparker ☐ Duplexparker darauf entfallender Kaufpreisanteil: _____ €																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> ☐ Balkon ☐ Loggia anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐ mit 25% ☐, 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m² ☐ Terrasse anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐, mit 25% ☐, 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m² ☐ Wintergarten Fläche gesamt: _____ m² ☐ Sauna </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> ☐ Dachraum (Speicher) Fläche: _____ m² ☐ Gartenanteil (eigener Garten ☐ / Sondernutzungsrecht ☐) Fläche: ca. _____ m² ☐ Keller Fläche: _____ m² ☐ Hobbyraum Fläche: _____ m² ☐ Abstellraum Fläche: _____ m² ☐ Schwimmbad ☐ Aufzug ☐ Sonstiges: _____ </td> </tr> </tbody> </table>					☐ Balkon ☐ Loggia anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐ mit 25% ☐ , 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Terrasse anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐ , mit 25% ☐ , 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Wintergarten Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Sauna	☐ Dachraum (Speicher) Fläche: _____ m ² ☐ Gartenanteil (eigener Garten ☐ / Sondernutzungsrecht ☐) Fläche: ca. _____ m ² ☐ Keller Fläche: _____ m ² ☐ Hobbyraum Fläche: _____ m ² ☐ Abstellraum Fläche: _____ m ² ☐ Schwimmbad ☐ Aufzug ☐ Sonstiges: _____																																											
☐ Balkon ☐ Loggia anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐ mit 25% ☐ , 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Terrasse anteilig zur Wohnfläche hinzugefügt? ja ☐ , mit 25% ☐ , 50% ☐ nein ☐ Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Wintergarten Fläche gesamt: _____ m ² ☐ Sauna	☐ Dachraum (Speicher) Fläche: _____ m ² ☐ Gartenanteil (eigener Garten ☐ / Sondernutzungsrecht ☐) Fläche: ca. _____ m ² ☐ Keller Fläche: _____ m ² ☐ Hobbyraum Fläche: _____ m ² ☐ Abstellraum Fläche: _____ m ² ☐ Schwimmbad ☐ Aufzug ☐ Sonstiges: _____																																																
Heizung: Energiepass: ☐ nicht vorhanden ☐ Verbrauchsausweis ☐ Bedarfsausweis Baujahr Heizung: _____ Energiepass Datum: _____ Energieverbrauchskennwert: _____ kWh/(m ² x a)																																																	
Heizungsart: ☐ Luft-Wärmepumpe ☐ Luft-Wasser-Wärmepumpe ☐ Erdwärme ☐ Zentralheizung ☐ Fernheizung / Fernwärme ☐ Solar ☐ Fußbodenheizung ☐ Ofenheizung ☐ Pelletheizung ☐ Kachelofen ☐ Kaminofen ☐ Sonstiges: _____																																																	
Energieart: ☐ Heizöl ☐ Gas ☐ Strom ☐ Feste Brennstoffe ☐ Anschluss an Fernheizungsnetz ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐ Wärmepumpe in Verbindung mit einer anderen Energieart _____ ☐ Sonstiges: _____																																																	

Bemerkungen:

Standard merkmal	Standardstufe				
	☐ 1 (sehr einfach)	☐ 2 (einfach)	☐ 3 (mittel)	☐ 4 (gehoben)	☐ 5 (stark gehoben)
Außen- wände	☐ Holzfachwerk, Zie- gelmauerwerk; Putz, Verkleidung mit Faserze- mentplatten oder ähnli- ches; Bitumen-schindeln; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärme- schutz (vor ca. 1980)	☐ Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitter- ziegel oder Hohlblockstei- ne; verputzt und gestri- chen oder Holzverklei- dung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	☐ Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln. Kalksand- steinen; Edelputz; Wär- medämm- verbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	☐ Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Wärmedämmung (nach ca. 2005)	☐ Aufwändig gestaltete Fassaden mit konstruk- tiver Gliederung (Säulen- stellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Ele- mente aus Kupfer-blech, mehrgeschossige Glas- fassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	☐ Dachpappe, Fa- serzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	☐ Einfache Betondach- steine oder Tondachzie- gel; nicht zeitgemäße Dach-dämmung (vor ca. 1995)	☐ Faserzement- Schin- deln, beschichtete Beton- dachsteine und Tondach- ziegel. Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	☐ Glasierte Tondach- ziegel; schweres Mas- sivflachdach; beson- dere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	☐ Hochwertige Einde- ckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrü- nung, aufwändig geglie- derte Dachlandschaft; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Au- ßen-türen	☐ Einfachverglasung; einfache Holztüren	☐ Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	☐ Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	☐ Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, Rollläden (elektr.); höhe- rwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	☐ Große feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innen- wände und Innen- türen	☐ Einfache Putze; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	☐ Massive tragende Innenwände, nicht tragen- de Wände in Leichtbau- weise (z.B. Holzständer- wände mit Gipskarton); leichte Türen, Stahlzargen	☐ Nicht tragende Innen- wände in massiver Aus- führung bzw. mit Dämm- material gefüllte Ständer- konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	☐ Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	☐ Aufwändig gestaltete Wandflächen; Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand- schutzverkleidung; raum- hohe aufwändige Türele- mente
Decken- konstruk- tion und Treppen	☐ Holzbalkendecken ohne Füllung; Weich- holztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	☐ Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppen in einfa- cher Art und Ausführung	☐ Beton- und Holzbal- kendecken mit Trittschall- schutz (z.B. schwimmen- der Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Trittschall- schutz	☐ Decken mit größerer Spannweite, Decken- verkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl. Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	☐ Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fuß- böden	☐ Ohne Belag	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausfüh- rung	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besonderer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	☐ Natursteinplatten. Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzo- belag, hochwertige Mas- sivholzböden auf ge- dämmter Unter- konstruktion	☐ Hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein- platten. hochwertige Edelholzböden auf ge- dämmter Unter- konstruktion
Sanitär- einrich- tungen	☐ Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC- Bodenbe- läge	☐ 1 Bad mit WC, Dusche oder Bade- wanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	☐ Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste- WC; Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefliest	☐ 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal; Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	☐ Mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste- WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächende- kors)
Heizung	☐ Einzelöfen	☐ Fern- oder Zentralhei- zung, einfache Warmluft- heizung, einzelne Gast- außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	☐ Elektronisch gesteu- erte Fern- oder Zentralhei- zung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	☐ Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kamin- anschluss	☐ Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheiz- kraftwerk, Wärmepumpe. Hybrid-Systeme; aufwän- dige zusätzliche Kaminan- lage
Sonstige techni- sche Ausstat- tung	☐ Sehr wenige Steckdo- sen, Schalter und Siche- rungen, kein Fehlerstrom- schutz- schalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	☐ Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	☐ Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler- schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen	☐ Zahlreiche Steck- dosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckun- gen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fern- sehanschlüsse	☐ Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärme- tauscher, Klimaanlage, Bussystem