

Hilfe und Hinweise zum Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Eingabe der Gebäudedaten

Geben Sie bitte den Immobilientyp, das Baujahr, die Wohnfläche, die Ausstattung und - bei freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern/Doppelhaushälften - die Grundstücksfläche ein.

Eine Berechnung des mittleren Preisniveaus kann nur erfolgen, wenn die eingegebenen Werte einer Standardimmobilie entsprechen. Der zulässige Eingabebereich für das Baujahr, die Wohnfläche sowie ggf. die Grundstücksfläche wird Ihnen jeweils neben den Eingabefeldern angezeigt.

Falls Sie Werte außerhalb der zulässigen Spannen eingeben, erscheint ein Warnhinweis mit der Aufforderung einer Neueingabe.

Flurstück

Die Angaben zu dem von Ihnen ausgewählten Flurstück werden automatisch angezeigt.

HESSEN
Geodaten online
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen 2.7.1

Flurstück: Gemarkung Homberg, Flur 4, Flurstück 485/0

Typ¹
 freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
 Reihenhaus/Doppelhaushälfte
 Eigentumswohnung

Baujahr Bitte eine Zahl zwischen 1950 und 2023 eingeben

Wohnfläche² Bitte eine Zahl zwischen 80 und 250 m² eingeben

Grundstücksfläche³ OK - Die Zahl ist zwischen 300 und 1500

Ausstattung⁴ **Bitte eine ↑ pauschale oder ↓ detaillierte Ausstattung wählen**

Detaillierte Ausstattung⁵

Außenwände	<input type="text" value="[1] Einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980)"/>
Dach	<input type="text" value="[1] Einfache Eindeckung ohne Dachdämmung"/>
Fenster, Außentüren	<input type="text" value="[1] Einfachverglasung; einfache Holztüren"/>
Innenwände, -türen	<input type="text" value="[1] Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art"/>
Decken, Treppen	<input type="text" value="[1] Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholztreppe ohne Trittschal"/>
Fußböden	<input type="text" value="[1] Ohne Belag oder Belag einfachster Art"/>
Sanitär	<input type="text" value="[1] Einfaches Bad mit Installation auf Putz"/>
Heizung	<input type="text" value="[1] Einzelöfen / Nachspeicheröfen"/>
Sonstiges	<input type="text" value="[1] Sehr wenige Steckdosen; Leitungen tlw. auf Putz; kleine Räume"/>

¹ Für Eigentumswohnungen in den Städten Frankfurt und Wiesbaden kann kein Preisniveau ermittelt werden.
² gemäß Baugenehmigung (Bauakte)
³ Die Grundstücksfläche ist mit der Flurstücksfläche vorbelegt und kann abweichend eingetragen werden. Zur Berechnung einer Eigentumswohnung wird dieser Wert ignoriert.
⁴ Bei der Ausstattung 'einfach', 'mittel', 'gehoben' oder 'stark gehoben' ist die 'Detaillierte Ausstattung' ohne Bedeutung. Für die Stadt Oberursel wird der Wert mit einer mittleren Ausstattung gerechnet. Anpassungen der Ausstattung haben hier keinen Einfluss auf das Ergebnis.
⁵ Die 'Detaillierte Ausstattung' wird nur dann verwendet, wenn die Ausstattung auf 'detailliert' gestellt ist.

Bitte überprüfen Sie nochmals Ihre Eingaben.
Wenn Sie "Bestellen" drücken, wird Ihr Produkt erzeugt.

Abbildung 1: Eingabemaske Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Hilfe und Hinweise zum Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Typ

Wählen Sie bitte den Immobilientyp durch Anklicken des entsprechenden Feldes aus. **Eine Berechnung für Eigentumswohnungen in den Städten Frankfurt und Wiesbaden ist nicht möglich.**

Baujahr

Als Baujahr geben Sie bitte das Jahr der Errichtung der Immobilie ein.

Wohnfläche gemäß Baugenehmigung (Bauakte)

Geben Sie bitte die Wohnfläche gerundet auf volle Quadratmeter [m²] an.

Die Wohnfläche kann aus vorhandenen Grundrissplänen der Bauakte entnommen werden.

Zur Wohnfläche gehören alle Wohnraumbereiche, die mindestens 2 m hoch sind. Wohnraumbereiche mit einer Höhe zwischen 1 bis 2 m werden jeweils zur Hälfte ihrer Fläche angerechnet. Nicht zum Wohnraum gehören Nutzflächen wie z.B. Zubehörräume im Keller oder nicht ausgebaute Dachräume sowie Treppen und Treppenabsätze. Näheres kann der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entnommen werden.

Grundstücksfläche

Die amtliche Fläche in m² wird für das angegebene Flurstück automatisch angezeigt. Diese Fläche kann bei Bedarf an die örtlichen Gegebenheiten Ihrer Immobilie angepasst werden (z.B. wenn Ihr Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht). Die Grundstücksfläche wird nur bei der Ermittlung des Preises von Eigenheimgrundstücken berücksichtigt.

Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der ImmoWertV Anlage 4, III „Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards)“. Dort werden sog. Standardstufen beschrieben, die bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden.

Es gibt zwei Möglichkeiten, die Ausstattung zu beschreiben:

Pauschale Einordnung der Ausstattung:

Zur Vereinfachung hat der Anwender die Möglichkeit, die Ausstattung grob einzuschätzen:

- Einfach → Die Ausstattung entspricht der Standardstufe 1,5
- Mittel → Die Ausstattung entspricht der Standardstufe 2,5
- Gehoben → Die Ausstattung entspricht der Standardstufe 3,5
- Stark gehoben → Die Ausstattung entspricht der Standardstufe 4,5

oder

Detaillierte Eingabe der Ausstattung:

Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung. Bei **Auswahl der detaillierten Ausstattung muss** aus mathematischen Gründen **für jedes Gewerk eine Einordnung getroffen werden**. Kann der Anwender zu einem Gewerk keine Angaben machen, bitte „gemäß Baujahr“ auswählen; dann wird die baujahrestypische Ausstattung unterstellt.

Hinweis: Für die Stadt Oberursel ist es nicht möglich die Ausstattung anzugeben, hier wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

[zurück](#) zu Hilfe und Hinweise Eingabe Grundstücks- und Auftragsdaten