



BG
V1.3

Gutachterausschuss
Markgräflerland-Breisgau
Hacher Straße 7
79379 Müllheim im Markgräflerland

Tel. 07631 801-650
Fax 07631 801-669
gutachterausschuss@muellheim.de

Aktenzeichen: 202__ / __ - - - -

Fragebogen für Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte

⇒ Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen.
⇒ Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen . Bei einigen Fragen sind Mehrfachnennungen möglich.
⇒ Passt der Fragebogen nicht zum Objekt? Weitere Fragebogenformulare finden Sie online unter: www.muellheim.de/gga/fragebogen

Lage:

(Straße, Haus-Nr. | Zusatz | Flst.-Nr.)

(Stadt/Gemeinde/Ortsteil)

Angaben zum Gebäude		Dachform:	
Gebäudeart:		<input type="checkbox"/> Flachdach 	<input type="checkbox"/> Pultdach
<input type="checkbox"/> Geschäftshaus (Laden, Waren-, Kaufhaus,...)	<input type="checkbox"/> Verkaufsstelle (Kiosk,...)	<input type="checkbox"/> Walmdach 	<input type="checkbox"/> Sattel-, Krüppelwalmdach
<input type="checkbox"/> Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Restaurant, Reinigung,...)	<input type="checkbox"/> Verkaufshalle (typisch 1-geschossig, Markthalle,...)	<input type="checkbox"/> Mansardendach 	<input type="checkbox"/> Zelt- / Kegel- / Kuppeldach
<input type="checkbox"/> Bürogebäude (auch Bank, Praxen,...)	<input type="checkbox"/> Haus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (auch Wohn- und Geschäftshaus)	<input type="checkbox"/> Bogen-, Tonnendach 	<input type="checkbox"/> Sonstige Dachform _____
_____ (sonstige Gebäudeart)		<p>Anzahl aller im Gebäude vorhandenen Einheiten: <input type="text"/></p> <p>⇒ Einheit = in sich abgeschlossen, z. B. Laden, Büro, Wohnung, ...</p> <p>Anzahl der vermieteten Einheiten: <input type="text"/></p> <p>Anzahl der selbstgenutzten Einheiten: <input type="text"/></p>	
<p>Stellung des Gebäudes:</p> <input type="checkbox"/> freistehendes Haus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Mittelhaus <input type="checkbox"/> Endhaus			
<p>Baujahr: falls nicht bekannt, ca. Angabe <input type="text"/></p>			

Dieser Fragebogen passt ggf. nicht zu dem Objekt! Zum passenden Formular s. o.

<p>Wird bzw. wurde das Gebäude abgerissen („Abbruchobjekt“)?</p> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, geschätzte Abbruchkosten: _____ € <p>↳ Bei „ja“ bitte noch die Folgefragen zum „Abbruch“ beantworten (letzte Seite), die übrigen Fragen können übersprungen werden!</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse: <input type="text"/></p> <p>⇒ ohne Keller und ohne Dachgeschoss (DG) (siehe beispielhafte Skizze)</p> <p>vier Geschosse</p>
--	--

<p>Gebäudekonstruktion:</p> <input type="checkbox"/> Mauerwerksbau <input type="checkbox"/> Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau	
<p><input type="checkbox"/> _____ (sonst. Konstruktion)</p> <p>Außenmauer: <input type="checkbox"/> einschalig ohne Wärmedämmung <input type="checkbox"/> einschalig mit Wärmedämmung <input type="checkbox"/> zweischalig</p> <p>Anzahl der zugehörigen KFZ-Stellplätze: <input type="text"/> Garagen-, Carport- und/oder Außenstellplätze</p> <p>Sind weitere Gebäude/Anbauten auf dem Grundstück vorhanden und mit Einfluss auf den Kaufpreis?</p> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, und zwar: _____ (sonst. Gebäude) <p>Wert der sonstigen Gebäude (ca.): <input type="text"/> €</p>	
<p>Keller:</p> <input type="checkbox"/> nein (0%) <input type="checkbox"/> vollständig (100%) <input type="checkbox"/> tlw., ca. _____% <p>Ausbau des Dachgeschosses:</p> <input type="checkbox"/> nein (0%) <input type="checkbox"/> vollständig (100%) <input type="checkbox"/> tlw., ca. _____% <p>↳ Dachausbau möglich? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Drempelhöhe (Kniestock) im Dachgeschoss (ggf. Durchschnitt):</p> <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> vorhanden, Höhe: <input type="text"/> m <p>Fahrstuhl: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja</p>	

<p>Büroflächen und Gewerbeflächen im Gebäude: (insgesamt)</p> <p>Bürofläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m² sonstige Nutzfläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m²</p> <p>Gewerbefläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m² Wohnfläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m²</p>	<p>↳ Art der Gewerbefläche und ihr Anteil in % an der gesamten Gewerbefläche:</p> <p><input type="checkbox"/> Verkaufsfäche, Laden <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Nebenräume zur Verkaufsfäche <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Büroräume, Praxen <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Werkstätten / Fabrikhalle <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Lager <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> andere gewerbliche Nutzung <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</p>
--	---

Ausstattungsstandard des Gebäudes			
⇒ Bitte beziehen Sie sich bei Ihren Angaben <u>ausschließlich</u> auf das Hauptgebäude. Mehrfachankreuzen in einer Zeile bzw. Prozentzahlangaben in den Feldern sind möglich.			
	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	<input type="checkbox"/> ein-/zweischaliges Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	<input type="checkbox"/> Verblendmauerwerk, zweischallig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	<input type="checkbox"/> aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	<input type="checkbox"/> Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	<input type="checkbox"/> glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	<input type="checkbox"/> hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	<input type="checkbox"/> Zweifachverglasung (nach ca. 1995),	<input type="checkbox"/> Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	<input type="checkbox"/> große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und -türen	<input type="checkbox"/> nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	<input type="checkbox"/> gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	<input type="checkbox"/> Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	<input type="checkbox"/> höherwertige abgehängte Decken	<input type="checkbox"/> Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	<input type="checkbox"/> Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	<input type="checkbox"/> Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	<input type="checkbox"/> hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtung	<input type="checkbox"/> ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	<input type="checkbox"/> Toilettenräume in gehobenem Standard	<input type="checkbox"/> Großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	<input type="checkbox"/> elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	<input type="checkbox"/> Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	<input type="checkbox"/> zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	<input type="checkbox"/> zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	<input type="checkbox"/> Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

<p>Sanierung / Modernisierung des Gebäudes</p> <p>Wurde das Gebäude in den letzten Jahren modernisiert? (z. B. Modernisierung der Heizungsanlage, Bäder, Wärmedämmung, Grundriss...)</p> <p>⇒ Bitte geben Sie ggf. auch das jeweilige Modernisierungsjahr an. (wenn nicht genau bekannt, gerne auch nur ca.)</p> <p><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren an diesem Gebäude durchgeführt:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--

Energetische Ausstattung	
Heizungsart: <input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Etagenheizung / Einzelheizung <input type="checkbox"/> _____ <small>(sonst. Heizungsart)</small>	Hauptsächliche Energieart: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Sonnenenergie <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Feste Brennstoffe (Holz, ...) <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> _____ <small>(primäre Energieart)</small>
Baujahr Heizungsanlage: ⇒ ca. Angabe wenn unbekannt [][][][][]	Zusätzliche Energieart: ⇒ z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Holz, Biogas... _____ <small>(sekundäre Energieart)</small>
Energieausweis: ausgewiesenen Energiekennwert: [][][] kWh/m ³ Jahr <input type="checkbox"/> Bedarfsausweis (Endenergiebedarf) <input type="checkbox"/> Verbrauchsausweis (Endenergieverbrauch) <input type="checkbox"/> Energieausweis liegt noch nicht vor.	

Vermietung des Gebäudes	Besondere Umstände
War das Gebäude (bzw. Bestandteile) zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet? <input type="checkbox"/> ja, vollständig vermietet <input type="checkbox"/> ja, tlw. vermietet <input type="checkbox"/> nein ↳ Bei „nein“ bitte die Fragen zur Vermietung überspringen!	Lagen beim Erwerb besondere persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor? <small>(z. B. Verwandtschafts Kauf, Kauf von Arbeitgeber, Notverkauf,...)</small> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja und zwar: _____
Die Monatsmiete für das Gebäude (bzw. Bestandteile) liegt aufgeteilt nach den unterschiedlichen Nutzungsarten insgesamt bei: ⇒ Miete <u>ohne</u> Nebenkosten (Heizung, ...), <u>ohne</u> kurzfristigen Leerstand zu berücksichtigen (Mieterwechsel, ...), <u>ohne</u> unregelmäßige Mieten (Ferienwohnungen/-häuser, ...).	Waren wertmindernde Einflüsse zur Zeit des Erwerbs am Gebäude vorhanden? <small>(z. B. mangelhafter Wärmeschutz, Reparaturstau, Bauschäden, Baumängel, keine zentrale Wasserversorgung, keine zentrale Abwasserentsorgung)</small> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja und zwar: _____
Die Monatsmiete für das <u>gesamte Gebäude</u> liegt derzeit bei: [][][][][] €	Sind in dem Gebäude oder auf dem Grundstück besondere Ausstattungen vorhanden? <small>(z. B. wertvolle Außenanlagen bzw. Inneneinrichtungen, Photovoltaik, Schwimmbad, Sauna, Alarmanlage, BUS-System...)</small> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja und zwar: _____
Die monatliche Miete für <u>alle</u> KFZ-Stellplätze zusammen liegt bei: (Garage, Außenstellplatz, ...) [][][][][] €	Sind weitere wertbeeinflussende Umstände vorhanden? <small>(z. B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeiten, Baulasten, ...)</small> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja und zwar: _____
Besteht eine Mietpreisbindung? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, noch [][] Jahre	
↳ Wurden für Teilflächen gesonderte Mieten vereinbart? Wie verteilt sich die Miete auf die Teilflächen der angegebenen Nutzungsarten? Gewerbefläche: [][][][][] € sonstige Nutzfläche: [][][][][] € Bürofläche: [][][][][] € Wohnfläche: [][][][][] €	
⇒ Legen Sie bei mehreren Teilflächen dem ausgefüllten Fragebogenformular gerne auch eine Aufstellung der vereinbarten Einzelmieten bei.	

↳ Abbruchobjekt? Geplante Grundstücksnutzung	⇒ Nur ausfüllen, falls die Frage auf Seite 1 zu Abbruch mit „Ja“ beantwortet wurde.
Zukünftig ist folgende Nutzung / Bebauung des Grundstücks geplant: _____	
Bruttogrundfläche (BGF): ca. _____ m ²	Wohn-/ Nutzfläche: ca. _____ m ²
Grundflächenzahl (GRZ): _____	Geschossflächenzahl (GFZ): _____

Vermarktung	
War das Objekt im Internet inseriert? Bzw. wie sind Sie aufmerksam geworden? Ja, und zwar auf: <input type="checkbox"/> Immobilienscout24 <input type="checkbox"/> Immowelt <input type="checkbox"/> Kleinanzeigen (eBay) <input type="checkbox"/> _____ Nein, gefunden durch: <input type="checkbox"/> Print-Medien (Zeitung) <input type="checkbox"/> Vermittlung Makler <input type="checkbox"/> Vermittlung privates Umfeld <input type="checkbox"/> _____	⇒ Bitte dem ausgefüllten Fragebogen wenn möglich das Exposé beifügen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Sonstige Anmerkungen Anregungen Kritik ...:
--