



## Fragebogen für Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte

⇒ Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen. ⇒ Zutreffendes bitte ankreuzen ☑ bzw. ausfüllen.  
⇒ Passt der Fragebogen nicht zum Objekt? Weitere Fragebögen finden Sie online unter: [www.gutachterausschuss-bnh.de/fragebogen](http://www.gutachterausschuss-bnh.de/fragebogen)

Lage: \_\_\_\_\_  
(Straße, Hausnummer) (PLZ, Stadt/Gemeinde/Ortsteil) (Flurstücknummer)

<h3 style="text-align: center;">Angaben zum Gebäude</h3> <p><b>Gebäudeart:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Geschäftshaus <small>(Laden, Waren-, Kaufhaus,...)</small></td> <td><input type="checkbox"/> Verkaufsstelle <small>(Kiosk,...)</small></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bürogebäude mit Geschäft <small>(Geschäft = Laden, Restaurant, Reinigung,...)</small></td> <td><input type="checkbox"/> Verkaufshalle <small>(typisch 1-geschossig, Markthalle,...)</small></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bürogebäude <small>(auch Bank, Praxen,...)</small></td> <td><input type="checkbox"/> Haus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung <small>(auch Wohn- und Geschäftshaus)</small></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><small>(sonstige Gebäudeart)</small></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p style="font-size: small;">Dieser Fragebogen passt ggf. nicht zu dem Objekt! Zum passenden Formular s. o.</p> </div> <p><b>Stellung des Gebäudes:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> freistehendes Haus</td> <td><input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Mittelhaus</td> <td><input type="checkbox"/> Endhaus</td> </tr> </table> <p><b>Baujahr:</b> falls nicht bekannt, ca. Angabe <input style="width: 40px;" type="text"/></p>	<input type="checkbox"/> Geschäftshaus <small>(Laden, Waren-, Kaufhaus,...)</small>	<input type="checkbox"/> Verkaufsstelle <small>(Kiosk,...)</small>	<input type="checkbox"/> Bürogebäude mit Geschäft <small>(Geschäft = Laden, Restaurant, Reinigung,...)</small>	<input type="checkbox"/> Verkaufshalle <small>(typisch 1-geschossig, Markthalle,...)</small>	<input type="checkbox"/> Bürogebäude <small>(auch Bank, Praxen,...)</small>	<input type="checkbox"/> Haus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung <small>(auch Wohn- und Geschäftshaus)</small>	<input type="checkbox"/> freistehendes Haus	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Mittelhaus	<input type="checkbox"/> Endhaus	<p><b>Dachform:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Flachdach </td> <td><input type="checkbox"/> Pultdach </td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Walmdach </td> <td><input type="checkbox"/> Sattel-, Krüppelwalmdach </td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Mansardendach </td> <td><input type="checkbox"/> Zelt- / Kegel- / Kuppeldach </td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bogen-, Tonnendach </td> <td><input type="checkbox"/> Sonstige Dachform _____</td> </tr> </table> <p><b>Anzahl aller im Gebäude vorhandenen Einheiten:</b> <input style="width: 40px;" type="text"/>              ⇒ Einheit = in sich abgeschlossen, z. B. Laden, Büro, Wohnung, ...</p> <p><b>Anzahl der vermieteten Einheiten:</b> <input style="width: 40px;" type="text"/></p> <p><b>Anzahl der selbstgenutzten Einheiten:</b> <input style="width: 40px;" type="text"/></p>	<input type="checkbox"/> Flachdach 	<input type="checkbox"/> Pultdach 	<input type="checkbox"/> Walmdach 	<input type="checkbox"/> Sattel-, Krüppelwalmdach 	<input type="checkbox"/> Mansardendach 	<input type="checkbox"/> Zelt- / Kegel- / Kuppeldach 	<input type="checkbox"/> Bogen-, Tonnendach 	<input type="checkbox"/> Sonstige Dachform _____
<input type="checkbox"/> Geschäftshaus <small>(Laden, Waren-, Kaufhaus,...)</small>	<input type="checkbox"/> Verkaufsstelle <small>(Kiosk,...)</small>																		
<input type="checkbox"/> Bürogebäude mit Geschäft <small>(Geschäft = Laden, Restaurant, Reinigung,...)</small>	<input type="checkbox"/> Verkaufshalle <small>(typisch 1-geschossig, Markthalle,...)</small>																		
<input type="checkbox"/> Bürogebäude <small>(auch Bank, Praxen,...)</small>	<input type="checkbox"/> Haus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung <small>(auch Wohn- und Geschäftshaus)</small>																		
<input type="checkbox"/> freistehendes Haus	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte																		
<input type="checkbox"/> Mittelhaus	<input type="checkbox"/> Endhaus																		
<input type="checkbox"/> Flachdach 	<input type="checkbox"/> Pultdach 																		
<input type="checkbox"/> Walmdach 	<input type="checkbox"/> Sattel-, Krüppelwalmdach 																		
<input type="checkbox"/> Mansardendach 	<input type="checkbox"/> Zelt- / Kegel- / Kuppeldach 																		
<input type="checkbox"/> Bogen-, Tonnendach 	<input type="checkbox"/> Sonstige Dachform _____																		

<p><b>Wird bzw. wurde das Gebäude abgerissen („Abbruchobjekt“)?</b></p> <p><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, geschätzte Abbruchkosten: _____ €</p> <p>↳ Bei „ja“ bitte noch die Folgefragen zum „Abbruch“ beantworten (letzte Seite), die übrigen Fragen können übersprungen werden!</p>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse:</b> <input style="width: 40px;" type="text"/>              ⇒ ohne Keller und ohne Dachgeschoss (DG)              (siehe beispielhafte Skizze)</p> <div style="text-align: center;"> </div>
---	--

<p><b>Gebäudekonstruktion:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Mauerwerksbau</td> <td><input type="checkbox"/> Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> _____ <small>(sonst. Konstruktion)</small></td> </tr> </table> <p><b>Außenmauer:</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einschalig ohne Wärmedämmung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> einschalig mit Wärmedämmung</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> zweischalig</td> </tr> </table> <p><b>Anzahl der zugehörigen KFZ-Stellplätze:</b>  <input style="width: 40px;" type="text"/> Garagen-, Carport- und/oder Außenstellplätze</p> <p><b>Sind weitere Gebäude/Anbauten auf dem Grundstück vorhanden und mit Einfluss auf den Kaufpreis?</b></p> <p><input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, und zwar: _____  <small>(sonst. Gebäude)</small></p> <p>Wert der sonstigen Gebäude (ca.): <input style="width: 60px;" type="text"/> €</p>	<input type="checkbox"/> Mauerwerksbau	<input type="checkbox"/> Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau	<input type="checkbox"/> _____ <small>(sonst. Konstruktion)</small>		<input type="checkbox"/> einschalig ohne Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> einschalig mit Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> zweischalig	<div style="text-align: center;"> </div> <p><b>unterkellert:</b></p> <p><input type="checkbox"/> nein (0%)   <input type="checkbox"/> vollständig (100%)   <input type="checkbox"/> tlw., ca. _____ %</p> <p><b>Ausbau des Dachgeschosses:</b></p> <p><input type="checkbox"/> nein (0%)   <input type="checkbox"/> vollständig (100%)   <input type="checkbox"/> tlw., ca. _____ %</p> <p>↳ <b>Dachausbau möglich?</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><b>Drempelhöhe (Kniestock) im Dachgeschoss</b> (ggf. Durchschnitt):</p> <p><input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> vorhanden, Höhe: <input style="width: 40px;" type="text"/> m</p> <p><b>Fahrstuhl:</b> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja</p>
<input type="checkbox"/> Mauerwerksbau	<input type="checkbox"/> Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau							
<input type="checkbox"/> _____ <small>(sonst. Konstruktion)</small>								
<input type="checkbox"/> einschalig ohne Wärmedämmung								
<input type="checkbox"/> einschalig mit Wärmedämmung								
<input type="checkbox"/> zweischalig								

<p><b>Büroflächen und Gewerbeflächen im Gebäude:</b> (insgesamt)</p> <p>Bürofläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m<sup>2</sup>      sonstige Nutzfläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m<sup>2</sup></p> <p>Gewerbefläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m<sup>2</sup>      Wohnfläche: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m<sup>2</sup></p>	<p>↳ <b>Art der Gewerbefläche und ihr Anteil in % an der gesamten Gewerbefläche:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Verkaufsfläche, Laden <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p> <p><input type="checkbox"/> Nebenräume zur Verkaufsfläche <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p> <p><input type="checkbox"/> Büroräume, Praxen <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p> <p><input type="checkbox"/> Werkstätten / Fabrikhalle <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p> <p><input type="checkbox"/> Lager <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p> <p><input type="checkbox"/> andere gewerbliche Nutzung <span style="float: right;"><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> %</span></p>
--	---

<b>Ausstattungsstandard des Gebäudes</b>			
⇒ Bitte beziehen Sie sich bei Ihren Angaben <u>ausschließlich</u> auf das Hauptgebäude. Mehrfachankreuzen in einer Zeile bzw. Prozentangaben 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, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	<input type="checkbox"/> aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Naturstein-fassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhang-fassade 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, be-fahrbares 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. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Decken-konstruktion und Treppen	<input type="checkbox"/> Betondecken mit Tritt- und Luftschall-schutz; 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 Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	<input type="checkbox"/> Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch-wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unter-konstruktion	<input type="checkbox"/> hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtung	<input type="checkbox"/> ausreichende Anzahl von Toiletten-räumen 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 Warmwasser-erzeugung 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; Personen-aufzugsanlagen	<input type="checkbox"/> Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

<p><b>Sanierung / Modernisierung des Gebäudes</b></p> <p><b>Wurde das Gebäude in den letzten Jahren modernisiert?</b> (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> <p>_____</p>
---

## Energetische Ausstattung

Liegt für das Gebäude bereits ein Energieausweis vor?

nein  ja, darin ist folgender Endenergiebedarf ausgewiesen:     kwh/m<sup>2</sup> und Jahr

## Vermarktung

War das Objekt Ihres Wissens nach auf einer gängigen Online-Plattform inseriert? Bzw. wie sind Sie auf das Objekt aufmerksam geworden?

Ja, und zwar auf:  Immobilienscout24  Immowelt  Ebay-Kleinanzeigen  \_\_\_\_\_

Nein, gefunden durch:  Print-Medien (Zeitung)  Vermittlung Makler  Vermittlung privates Umfeld  \_\_\_\_\_

## Vermietung des Gebäudes

War das Gebäude (bzw. Bestandteile) zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet?

ja, vollständig vermietet  ja, tlw. vermietet  nein **↳ Bei „nein“ bitte die Fragen zur Vermietung überspringen!**

Die Monatsmiete für das Gebäude (bzw. Bestandteile) liegt aufgeteilt nach den unterschiedlichen Nutzungsarten insgesamt bei:

⇒ Miete ohne Nebenkosten (Heizung, ...),  
ohne kurzfristigen Leerstand zu berücksichtigen (Mieterwechsel, ...),  
ohne unregelmäßige Mieten (Ferienwohnungen/-häuser, ...).

Die Monatsmiete für das gesamte Gebäude liegt derzeit bei:      €

Die monatliche Miete für alle KFZ-Stellplätze zusammen liegt bei: (Garage, Außenstellplatz, ...)     €

Besteht eine Mietpreisbindung?

nein  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.

## Besondere Umstände

Lagen beim Erwerb besondere persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor?

(z. B. Verwandtschaftskauf, Kauf von Arbeitgeber, Notverkauf,...)

nein  ja und zwar: \_\_\_\_\_

Waren wertmindernde Einflüsse zur Zeit des Erwerbs am Gebäude vorhanden?

(z. B. mangelhafter Wärmeschutz, Reparaturstau, Bauschäden, Baumängel, keine zentrale Wasserversorgung, keine zentrale Abwasserentsorgung)

nein  ja und zwar: \_\_\_\_\_

Sind in dem Gebäude oder auf dem Grundstück besondere Ausstattungen vorhanden?

(z. B. wertvolle Außenanlagen bzw. Inneneinrichtungen, Photovoltaik, Schwimmbad, Sauna, Alarmanlage, BUS-System...)

nein  ja und zwar: \_\_\_\_\_

Sind weitere wertbeeinflussende Umstände vorhanden?

(z. B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, Grunddienstbarkeiten, Baulasten, ...)

nein  ja und zwar: \_\_\_\_\_

## ↳ 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<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche: ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Grundflächenzahl (GRZ): \_\_\_\_\_ Geschossflächenzahl (GFZ): \_\_\_\_\_

Sonstige Anmerkungen | Anregungen | Kritik ...:

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!