

Hauptstraße 24
79199 Kirchzarten
Tel. 07661 393-160
Fax 07661 393 81-160
gutachterausschuss@kirchzarten.de



Gutachterausschuss
Breisgau-Nord
Hochschwarzwald

Aktenzeichen: 2022/

Fragebogen für Bürogebäude und gewerblich genutzte Objekte

Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den Zeitpunkt des Erwerbs zu beziehen.
Zutreffendes bitte ankreuzen [X] bzw. ausfüllen []. Bei einigen Fragen sind Mehrfachnennungen möglich.
Passt der Fragebogen nicht zum Objekt? Weitere Fragebögen finden Sie online unter:
www.gutachterausschuss-bnh.de/fragebogen

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

Angaben zum Gebäude
Gebäudeart:
Geschäftshaus (Laden, Waren-, Kaufhaus,...)
Verkaufsstelle (Kiosk,...)
Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Restaurant, Reinigung,...)
Verkaufshalle (typisch 1-geschossig, Markthalle,...)
Bürogebäude (auch Bank, Praxen,...)
Haus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (auch Wohn- und Geschäftshaus)
Dachform:
Flachdach, Walmdach, Mansardendach, Bogen-, Tonnendach
Pultdach, Sattel-, Krüppelwalmdach, Zelt-/Kegel-/Kuppeldach, Sonstige Dachform
Anzahl aller im Gebäude vorhandenen Einheiten:
Anzahl der vermieteten Einheiten:
Anzahl der selbstgenutzten Einheiten:

Wird bzw. wurde das Gebäude abgerissen („Abbruchobjekt“)?
Zahl der Vollgeschosse:
vier Geschosse (DG, 3. OG, 2. OG, 1. OG, EG, Keller)

Gebäudekonstruktion:
Außenmauer:
Anzahl der zugehörigen KFZ-Stellplätze:
Sind weitere Gebäude/Anbauten auf dem Grundstück vorhanden und mit Einfluss auf den Kaufpreis?
unterkellert:
Ausbau des Dachgeschosses:
Dachausbau möglich?
Drempelhöhe (Kniestock) im Dachgeschoss:
Fahrstuhl:

<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"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Nebenräume zur Verkaufsfäche <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Büroräume, Praxen <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Werkstätten / Fabrikhalle <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> Lager <input type="text"/> <input type="text"/> %</p> <p><input type="checkbox"/> andere gewerbliche Nutzung <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, zweischalig, 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 Art und 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

Liegt für das Gebäude bereits ein Energieausweis vor?

nein ja, darin ist folgender Endenergiebedarf ausgewiesen: kwh/m² 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, tw. 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. Verwandtschafts Kauf, 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. _____ m² Wohn-/ Nutzfläche: ca. _____ m² Grundflächenzahl (GRZ): _____ Geschossflächenzahl (GFZ): _____

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Sonstige Anmerkungen | Anregungen | Kritik ...: