

### 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.lahr.de/kaufpreissammlung.124033.htm](http://www.lahr.de/kaufpreissammlung.124033.htm)

Lage: \_\_\_\_\_  
(Straße, Haus-Nr.) (PLZ) (Stadt/Gemeinde/Ortsteil)

**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)

\_\_\_\_\_  
(sonstige Gebäudeart)

**Stellung des Gebäudes:**

freistehendes Haus     Doppelhaushälfte  
 Mittelhaus     Endhaus

**Baujahr:**       
wichtig, bitte ausfüllen, falls nicht bekannt, bitte ca. Angaben

**Dachform:**

Flachdach     Pultdach  
 Walmdach     Sattel-, Krüppelwalmdach  
 Mansardendach     Zelt- / Kegel- / Kuppeldach  
 Bogen-, Tonnendach     Sonstige Dachform

**Anzahl aller im Gebäude vorhandenen Einheiten:**     
⇒ Einheit = in sich abgeschlossen, z. B. Laden, Büro, Wohnung, ...

**Anzahl der vermieteten Einheiten:**

**Anzahl der selbstgenutzten Einheiten:**

**Wird bzw. wurde das Gebäude abgerissen („Abbruchobjekt“)?**

nein     ja, geschätzte Abbruchkosten: \_\_\_\_\_ €

↳ Bei „ja“ bitte noch die Folgefragen zum „Abbruch“ beantworten (letzte Seite), die übrigen Fragen können übersprungen werden!

**Zahl der Vollgeschosse:**     
ohne Keller und ohne Dachgeschoss (DG)  
(siehe beispielhafte Skizze)

**vier Geschosse**

**Gebäudekonstruktion:**

Mauerwerksbau     Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau

\_\_\_\_\_  
(sonst. Konstruktion)

**Außenmauer:**     einschalig ohne Wärmedämmung  
                           einschalig mit Wärmedämmung  
                           zweischalig

**Anzahl der zugehörigen KFZ-Stellplätze:**  
   Garagen-, Carport- und/oder Außenstellplätze

**Sind weitere Gebäude/Anbauten auf dem Grundstück vorhanden und mit Einfluss auf den Kaufpreis?**

nein     ja, und zwar: \_\_\_\_\_  
(sonst. Gebäude)

Wert der sonstigen Gebäude (ca.):      €

**Keller:**

nein (0%)     vollständig (100%)     tlw., ca. \_\_\_\_\_%

**Ausbau des Dachgeschosses:**

nein (0%)     vollständig (100%)     tlw., ca. \_\_\_\_\_%

↳ **Dachausbau möglich?**     ja     nein

**Drempelhöhe (Kniestock) im Dachgeschoss** (ggf. Durchschnitt):

nicht vorhanden     vorhanden, Höhe:    m

**Aufzug:**     nein     ja

<p><b>Büroflächen und Gewerbeflächen im Gebäude:</b> (insgesamt)</p> <p>Bürofläche: <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"/> m<sup>2</sup></p> <p>Gewerbefläche: <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"/> 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. 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. 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. Automatik-türen; rollstuhlgerechte Bedienung
Decken-konstruktion 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 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, Blockheizkraft-werk, 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

<b>Barrierefreiheit</b>		trifft zu	nicht zutreffend
⇒ Bitte geben Sie an, ob folgende Aspekte zur Barrierefreiheit auf das Objekt zutreffen:			
<b>Barrierefreie Zuwegung zum Gebäude</b> (z. B. schwellenlose Rampe, breiter Zugangsweg, gut ausgeleuchtet, nicht verwinkelt, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Barrierefreier Haupteingang</b> (z. B. breite Türöffnung, schwellenlos, leichtläufige Eingangstüre, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Barrierefreier Wohnungsgrundriss mit ausreichend Bewegungsfläche</b> (z. B. mind.1,5m x 1,5m in Wohn- und Sanitarräumen, Küche und Flur, umsetzbare Lösung für innenliegende Höhenunterschiede, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Wohnung verfügt über eine „behindertengerechte“ Ausstattung</b> (z. B. behindertengerechtes Bad mit schwellenloser Dusche, leicht zugängliche und handhabbare Tür- und Fensterbedienelemente, breite Türen, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Barrierefreier Gebäudezugang von den KFZ-Stellplätzen**

(sofern vorhanden, z. B. barrierefreier innenliegender oder außenliegender Zugang zum Gebäudehaupteingang bzw. Wohnung ...)

 **Sanierung / Modernisierung des Gebäudes****Wurde das Gebäude in den letzten Jahren modernisiert?** (z. B. Modernisierung der Heizungsanlage, Bäder, Wärmedämmung, Grundriss...)

⇒ Bitte geben Sie ggf. auch das jeweilige Modernisierungsjahr an. (wenn nicht genau bekannt, gerne auch nur ca.)

 nein  ja, folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren an diesem Gebäude durchgeführt:**Energetische Ausstattung****Liegt für das Gebäude bereits ein Energieausweis vor?** nein  ja, darin ist folgender Endenergiebedarf ausgewiesen:     kwh/m<sup>2</sup> und Jahr**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. 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.  m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche: ca.  m<sup>2</sup> Grundflächenzahl (GRZ):  Geschossflächenzahl (GFZ):

ohne- und Gewerbeflächen, Mieteinnahmen zum Kaufzeitpunkt									
Lfd. Nr. der Einheit	Lage		Wohnfläche	monatliche Miete *	vereinbart im Jahr	Gewerbefläche	Art der Gewerbefläche	monatliche Miete *	vereinbart im Jahr
	Keller = K	Erdgeschoss = E							
1			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
2			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
3			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
4			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
5			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
6			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
7			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
8			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
9			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
10			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
11			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
12			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
13			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
14			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
15			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
16			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
17			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
18			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
19			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	
20			m <sup>2</sup>	€		m <sup>2</sup>		€	

Bitte die Kaltmiete pro Monat ohne umlagefähige Nebenkosten (Heizung, Wasser, Kanal, Müllabfuhr usw.) angeben, bei Eigennutzung bitte nur ein **E** eintragen, wenn nicht vermietet bitte ein **L** eintragen.

Besteht eine Mietpreisbindung?

- ja, noch   Jahre  
 nein

Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nur zur Führung/Auswertung der Kaufpreissammlung verwendet.

**Vielen Dank für Ihre Unterstützung!**

Sonstige Anmerkungen | Anregungen | Kritik ...: