

FRAGEBOGEN FÜR BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

! Bitte beziehen Sie Ihre Angaben auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses !
 Der Zustand und die Ausstattung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind Grundlage der Kaufpreisfindung
 Bitte zutreffendes ankreuzen oder ergänzen

Objekt (Straßenbezeichnung/Hausnummer):

1 Anlass des Kaufes

- Ist das Objekt **vollständig** vermietet/verpachtet ja nein
- Wird das Objekt eigengenutzt? ja nein teilweise

2 Gebäudedaten

Gebäude	Baujahr	letztmalige durchgreifende Modernisierung Jahr <i>(geschätzt)</i>	Gewerbeeinheiten		Wohneinheiten	
			Anzahl	Nutzfläche [m ²] -gesamt-	Anzahl	Wohnfläche [m ²] -gesamt-
<input checked="" type="checkbox"/> Hauptgebäude						
<input type="checkbox"/> Nebengebäude (z. B. Hofgebäude)						
weitere bauliche Anlagen:		z. B. Lager- oder Abstellgebäude				
<input type="checkbox"/>						

3 Ertragsdaten zur Liegenschaft (für Haupt- und Nebengebäude)

Auf den folgenden Seiten bitten wir Sie um Ertragsangaben (Nettokaltmiete) zu den einzelnen Nutzungseinheiten Ihres erworbenen Objektes (gegliedert nach Haupt- (**HG**) und Nebengebäude (**NG**)). Hierbei ist eine Unterteilung nach **Nutzungsarten** (siehe Erläuterungen in der untenstehenden Tabelle) erforderlich. Zu diesen Nutzungsverhältnissen sind die jeweilig vereinbarten Mieten und die in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite dargestellten Angaben zum **Jahr des Vertragsabschlusses**, der **letztmaligen Anpassung**, etc. anzugeben. Besondere vertragliche Regularien (z.B. ermäßigte Miete wegen Hauswarttätigkeiten, besondere Ausstattung, o.ä.) sind in der Spalte **Besonderheiten** anzugeben. Die Lage im Gebäude ist anzugeben.

Sofern die Tabellen für die notwendigen Angaben nicht ausreichend sind, bitten wir Sie ergänzend um handschriftliche Notizen auf einem Ergänzungsblatt. Bei größeren Objekten ist die Übersendung einer Kopie der Mietaufstellung/ -übersicht (z. B. von der Haus- /Objektverwaltung) zweckmäßig, die möglichst sämtliche in der Tabelle abgefragten Angaben enthält. Bitte fügen Sie die ergänzenden Unterlagen dem ansonsten ausgefüllten Fragebogen bei.

Die nachfolgende Übersicht stellt eine nicht abschließende Zusammenstellung von Nutzungsarten dar.

Flächen von Außenanlagen können bei Verpachtung/Vermietung ebenfalls zusätzliche Erträge erzielen. Diese sind soweit vereinbart anzugeben.

Nutzungsarten		Flächen für die Nutzung von Außenanlagen als
<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsflächen, Laden • Gastronomie, Gaststätte • Büro- und/oder Praxisräume • Werkstatt Räume • Logistik (mit angemessenen Gebäudehöhen) • Produktionsflächen • Forschung/Technologie • Ausstellungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerräume, beheizt • Lagerräume, unbeheizt • Betriebswohnung(en) • Büro- und Sozialräume (z. B. für Mitarbeiter) • Hausmeisterwohnung(en) • Wohnung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> • Außenlagerflächen • Außenschauflächen • Außenstellplätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

3.1 Ertragsdaten (Grau unterlegt: Beispiel)

Hauptgebäude (HG) oder Nebengebäude (NG)	Lage im Gebäude Kellergeschoss KG Erdgeschoss EG Obergeschoss OG	Nutzungsart	Nutzfläche, (Wohnfläche), ca. m ²	Vertrags- abschluss Jahr	letztmalige Anpassung Jahr	Netto(kalt)- miete €/mtl.	Besonderheiten
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
HG	EG	Verkaufsflächen	300	2012	2015	2500	<input checked="" type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
HG	EG	Büro- und Sozialräume	80	2012	2015		<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung
-----	-----	-----					<input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Hauptgebäude (HG) oder Nebengebäude (NG)	Lage im Gebäude Kellergeschoss KG Erdgeschoss EG Obergeschoss OG	Nutzungsart	Nutzfläche, (Wohnfläche), ca. m ²	Vertrags- abschluss Jahr	letztmalige Anpassung Jahr	Netto(kalt)- miete €/mtl.	Besonderheiten
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung <input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges: -----
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung <input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges: -----
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung <input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges: -----
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	<input type="checkbox"/> Staffelmiete, Indexmiete <input type="checkbox"/> Leerstand, Eigennutzung <input type="checkbox"/> Umsatzpacht <input type="checkbox"/> sonstiges: -----

Siehe beigefügtem Ergänzungsblatt/beigefügter Mietaufstellung, -übersicht

3.3 Zusätzliche sonstige Miet- oder Pachteinnahmen, die nicht Bestandteil der o.a. Tabellen sind:

erzielt aus :	Fläche/ Anzahl	Nettoeinnahme €/mtl. in Summe ca.	Besonderheiten
<input type="checkbox"/> Flächen von Außenanlagen	----- m ²	-----	
<input type="checkbox"/> separat vermietete Kellerräume			
<input type="checkbox"/> (sonstiges: z. B. Lagerräume, Funkmasten, Werbeanlagen)			
<input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplätze/Garage(n)			
<input type="checkbox"/> Carport(s)			
<input type="checkbox"/> offene Stellplätze			

3.4 Gesamte Mieteinnahmen (jährlich)

gewerblicher Anteil	jährliche Nettomiete: -----	€
sonstiger Anteil	jährliche Nettomiete: -----	€

4 Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand des Haupt- und Nebengebäudes?

Baulicher Zustand	Hauptgebäude	Nebengebäude
GUT (kaum Schäden/Mängel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MITTEL (geringe Schäden/Mängel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SCHLECHT (größere Schäden/Mängel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5 Angaben zur Bauweise und Ausstattung des Hauptgebäudes

Geben Sie bitte anhand der beispielhaft aufgeführten Merkmale die **Ausstattungsqualität des Hauptgebäudes** an. Die Tabelle ist nach Einzelgewerken klassifiziert. Maßgeblich für die Einstufung ist das **überwiegende** Vorhandensein der Merkmale im Objekt – das zutreffende Feld ist anzukreuzen.

KLASSE	(1)	(2)	(3)
Außenwände	<input type="checkbox"/> keine Wärmedämmung oder vor ca. 1995 einfache Wände mit Blech-/Faserzementbekleidung, Leichtbetonwände, Mauerwerk mit Putz/Anstrich, Vorhangfassade, keine zeitgemäße Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 1995 ein-/zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 2005 zweischalig, hinterlüftet, Verblendmauerwerk, Sichtbeton, Naturstein, Glasfassaden, Gestaltungselemente, Erker
Dach	<input type="checkbox"/> keine Wärmedämmung oder vor ca. 1995 Bitumen-/ Kunststofffolienabdichtung, Betondachsteine, Blech-/Zementwellplatten	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 1995 Folienabdichtung, <u>beschichtete</u> Betondachsteine, Tondachziegel	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung nach ca. 2005 Aufsparrendämmung, glasierte Tondachziegel, Schiefereindeckung, Dachbegrünung, Dachterrasse
Fenster und Außentüren	<input type="checkbox"/> Ein- oder Zweifachverglasung vor ca. 1995 Holz-oder Kunststoffrahmenfenster	<input type="checkbox"/> Zweifachverglasung nach ca. 1995 Kunststoffrahmenfenster, einfache Türanlage	<input type="checkbox"/> Dreifachverglasung elektr. Rollläden, Sonnen-/Schallschutzglas, Einbruchschutz, hochwertige Materialien, Automatiktüren
Innenwände und -türen	<input type="checkbox"/> nicht tragende Wände in Leichtbauweise, einfache Putze, Fliesensockel, Füllungstüren, gestrichen	<input type="checkbox"/> nicht tragende Wände in massiver Ausführung, gedämmte Ständerkonstruktion, schwere Türen	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk, z. T. mit Gestaltungselementen, Akustikputz, aufwendig Massivholz-, bzw. Automatiktüren, rollstuhlgerecht
Deckenkonstruktion	<input type="checkbox"/> Stahlträger-/ Holzbalkendecken, kein/geringer Schallschutz	<input type="checkbox"/> Betondecken mit Trittschallschutz, abgehängte Decken	<input type="checkbox"/> große Deckenspannweite, zusätzliche Deckenvertäfelung (Metall-/Edelholz)
Fußböden	<input type="checkbox"/> Teppich-, Laminat- oder PVC-Belag in einfacher Preisklasse und Ausführung	<input type="checkbox"/> Teppich-, Laminat- oder PVC-Belag der gehobenen Preisklasse in fachgerechter Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	<input type="checkbox"/> gedämmte Unterkonstruktion, Natursteinplatten, Parkett, Fliesen in hochwertiger Qualität, Massiv-/ Edelholzbelag
Sanitäreinrichtungen	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich wenige bis ausreichende Anzahl von Toiletten in einfacher Ausführung, Leitungen tlw. auf Putz	<input type="checkbox"/> durchschnittlich ausreichende Anzahl von Sanitärräumen je Geschoss in Standardausführung	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich großzügige Toilettenanlagen in gehobener Qualität, behindertengerechte Ausführung
Heizung	<input type="checkbox"/> nicht zeitgemäße elektr. Speicherheizung, Etagen-/Zentralheizung mit Radiatoren	<input type="checkbox"/> zeitgemäße Fern- oder Zentralheizung mit Flachheizkörper, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	<input type="checkbox"/> hoch energieeffiziente Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Heizung, Wärmepumpe
	Wann erfolgte der Einbau der Heizungsanlage: ca. im Jahre _____		
Sonstige technische Ausstattung	<input type="checkbox"/> geringe Anzahl von Steckdosen, Schalter und Sicherungen, Leitungen/Leitungskanäle tlw. auf Putz	<input type="checkbox"/> zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung, Kippsicherung, Kabelkanäle	<input type="checkbox"/> zahlreiche Steckdosen / Lichtauslässe, autom. Lüftung mit Wärmetauscher/Klimaregulierung, Video-/Zugangs /Alarmanlage, hochwertiges Datenvernetzungssystem, Personenaufzugsanlagen

6 Sonstige Fragen

- 6.1 Haben persönliche Beziehungen zum Verkäufer den Kaufpreis beeinflusst? nein ja
- 6.2 Entstehen Ihnen am Wohngebäude, bzw. weiteren Nebengebäuden durch notwendige Instandsetzung-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Kosten, die nicht kaufpreismindernd berücksichtigt wurden?
- nein ja, geschätzte Kosten: ca. _____ €
- 6.3 Angaben zum Energieausweis Endenergiebedarf lt. Energieausweis: _____ kWh / m²a
als bedarfsorientierte verbrauchsorientierte Angabe
- 6.4 Werden bestehende Gebäude(teile) vollständig oder in Teilen abgebrochen?
- nein ja, teilweiser Abbruch – geschätzte Kosten: _____ €
- ja, vollständiger Abbruch – geschätzte Kosten: ca. _____ €

7 Rückfragen - Bitte teilen Sie uns mit, wer im Falle von eventuellen Rückfragen unser/e Ansprechpartner/in ist:

(Name, Vorname)

(Telefon)