

## POSITIONSPAPIER

Stand: 22.02.2023

Förderung der Markttransparenz durch eine modernisierte und digitalisierte amtliche Immobilienmarktberichterstattung

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Kernforderungen</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>C. Gutachterausschüsse modernisieren und Kaufpreissammlungen digitalisieren und zusammenführen für mehr Markttransparenz</b> .....	<b>5</b>
I. Vorteile.....	5
II. Umsetzungsmaßnahmen .....	6
1. Die Gutachterausschüsse sollten einheitliche Erfassungsbögen verwenden. ....	6
2. Die Kaufpreissammlungen sollten zentralisiert (zusammen)geführt werden.....	7
3. Die Informationen aus den Kaufpreissammlungen sollten regelmäßig, aggregiert und bestenfalls automatisiert veröffentlicht werden.....	7
4. Sollte eine zentrale Führung der Kaufpreissammlung über eine Bundesbehörde nicht möglich sein, sind private Initiativen zu unterstützen .....	7
<b>Anlage: Entwurf Muster-Erhebungsbogen</b> .....	<b>8</b>
A.1. Allgemeiner Erhebungsbogen .....	9
A.2. Fragebogen zum Ausfüllen durch beurkundendes Notariat .....	18
A.3. Fragebogen im Falle eines notariell beurkundeten Share Deals .....	19
A.4. Kauf von Wohnungs- und Teileigentum.....	20
A.5. Kauf von Erbbaurechten / Erbbaurechtsgrundstücken .....	21
A.6. Kauf von landwirtschaftlichen Flächen / Grundstücke ohne Bebauungsmöglichkeit .....	22

## A. Kernforderungen

1. Die Grundlagen für eine amtliche Immobilienmarktberichterstattung sollten verbessert werden, sodass Marktinformationen stets aktuell verfügbar sind.
2. Informationen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sollten aggregiert auf PLZ- bzw. Kreisebene mindestens quartalsweise berichtet werden.
3. Die Kaufpreissammlung sollte bei einer Bundesbehörde zentralisiert (zusammen)geführt werden.
4. Die Gutachterausschüsse sollten einheitliche und digitale Erfassungsbögen mit standardisierten Definitionen der einzelnen Immobilienarten verwenden (Vorschlag anbei). Die Rückkopplung an die zentral geführte Kaufpreissammlung sollte dabei über eine zentrale Erfassungssoftware sichergestellt werden.

## B. Vorbemerkungen

Ziel des ZIA ist es, die Transparenz und Professionalität des zukunftsweisenden Wirtschaftszweiges der Immobilienwirtschaft zu stärken.<sup>1</sup> Ein Mehr an Transparenz entsteht, wenn qualitativ hochwertige Daten zeitnah und mit wenigen Beschränkungen zugänglich sind. Dies verbessert den Marktzugang und fördert die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Deutschland. Gleichzeitig ist sie Voraussetzung für die Tech Readiness und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche.

Die Immobilienmarktinformationen in Deutschland sind insbesondere mit Blick auf Marktdeckung und Verfügbarkeit verbesserungswürdig.

Die Voraussetzungen für eine gute Verfügbarkeit von Daten über den Immobilienmarkt sind – im Vergleich zu anderen europäischen und außereuropäischen Ländern – bereits gegeben. Mit den seit 1960 bestehenden Regelungen im BauGB haben die Gutachterausschüsse in ihren Kaufpreissammlungen (§ 195 BauGB) bereits eine umfassende (und theoretisch flächendeckende) Datengrundlage basierend auf notariell beurkundeten Kaufverträgen geschaffen. Eine derart objektnahe Transaktionsdatenbank ist einmalig und das Nutzerinteresse groß.

Bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte werden aber teilweise noch unterschiedliche Kaufpreissammlungen geführt und uneinheitliche Standards bei der Datenerhebung und -auswertung umgesetzt. Der Aufbau einer zentralen Kaufpreissammlung schreitet nur langsam voran und verzögert sich u.a. wegen Länderzuständigkeiten.

Amtliche Immobilienmarktdaten liegen damit deutschlandweit einheitlich nur mit beträchtlicher Zeitverzögerung und nur in jährlicher Auflösung vor. So stammt der letzte, nur zweijährlich erscheinende Immobilienmarktbericht der Oberen Gutachterausschüsse vom Dezember 2021 und beinhaltet den Berichtszeitraum bis 2020.

Zusätzlich ist die Qualität der Daten in transaktionsarmen Lagen – z.B. in Innenstädten oder in Schrumpfsregionen – problematisch, da angesichts weniger Kauffalldaten Vergleichspreise fehlen. Gleiches gilt für Nichtwohnimmobilien, die von den Gutachterausschüssen aufgrund seltenerer Kauffälle unzureichend detailliert erfasst werden. Hier würde eine überregionale oder nationale Erfassung und Auswertung bei der Vergleichbarkeit und Bewertung förderlich sein – und somit wirklich aussagekräftige Liegenschaftszinssätze generieren.

Der ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft sieht in der Modernisierung der Gutachterausschüsse und deren Kaufpreissammlungen ein enormes Potenzial zur Verbesserung der Markttransparenz. Der ZIA steht gern als verlässlicher Partner zu Verfügung und möchte mit diesem Papier Umsetzungsmaßnahmen aufzeigen.

---

<sup>1</sup> S. ZIA-Transparenzoffensive: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/12/ZIA-Transparenzoffensive.pdf>.

## C. Gutachterausschüsse modernisieren und Kaufpreissammlungen digitalisieren und zusammenführen für mehr Markttransparenz

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse entsprechen einer einzigartigen, objektiven Transaktionsdatenbank, die auf notariell beurkundeten Kaufverträgen basiert. Die Marktabdeckung ist unangefochten. Eine private Replikation ist kostspielig, aufwändig und wenig erfolgsversprechend, sofern sie auf freiwilligen Meldungen basiert.<sup>2</sup>

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bieten damit die beste Grundlage für schnelle und flächendeckende Marktinformationen – das Potenzial ist aber noch nicht ausgeschöpft. Zur Modernisierung schlägt der ZIA eine zentrale Zusammenführung der einzelnen Kaufpreissammlungen bei gleichzeitiger Digitalisierung der Gutachterausschüsse vor. Dabei sollten bundesweit einheitliche Definitionen der Immobilienarten sowie auch Erhebungsbögen verwendet werden. Hierzu bietet der ZIA in der Immobilienwirtschaft abgestimmte Definitionen und Muster an. Auf einer zentral geführten, digitalen Kaufpreissammlung ließen sich regelmäßige, mindestens quartalsweise Berichte generieren, die maschinenlesbar sein sollten. Eine Beschränkung auf Berichte auf PLZ- bzw. Kreisebene wahrt zudem den Datenschutz – bei gleichzeitiger Verbesserung der Markttransparenz.

### I. Vorteile

Eine zentral geführte, digitale Kaufpreissammlung ermöglicht eine flächendeckende Datenverfügbarkeit und damit die aktuelle Veröffentlichung von Immobilienmarktberichten, sodass nicht mehr bis zu zwei Jahre auf jährliche Daten gewartet werden muss.

Die Daten würden dann auch mit höherer zeitlicher Auflösung vorliegen, um unterjährig Entwicklungen erkennen zu können. Dies unterstützt insbesondere die Finanzstabilität durch eine effizientere Beobachtung von makroprudenziellen Risiken.

Damit sind auch Momentaufnahmen möglich, um politische Fragen verzögerungsfrei zu beantworten und die umsetzende Verwaltung zu unterstützen. So wäre beispielsweise für die Stadt Berlin direkt ersichtlich, wieviel Bauland auf den Markt gebracht wurde, um einschätzen zu können, ob der Wohnraumbedarf damit überhaupt gedeckt werden kann oder ob andere Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Schaffung von bundesweit 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen (z.B. mehr Baulandmobilisierung, Nachverdichtung o.ä.).

Eine zentrale Bereitstellung von Kaufpreisdaten ermöglicht die realitätsnähere und rechtssichere Bewertung auch von solchen Immobilien, die regional eher transaktionsarm sind. Die regionale Zuständigkeit der Gutachterausschüsse führt dazu, dass Marktinformationen nur aus dem eigenen, begrenzten Abdeckungsbereich abgeleitet werden. Im Sinne des Gesetzes der großen Zahl zeigen sich die wahrheitsgetreuen Informationen aber erst

---

<sup>2</sup> Hier liegt ein klassisches Gefangendilemma vor: Jeder einzelne stellt sich zwar besser, wenn er die Daten nutzen kann; wenn allerdings die anderen Akteure nicht liefern, obwohl man selbst liefert, stellt man sich schlechter. Dadurch ist es individuell rational, keine Daten zu liefern.

bei größeren Fallzahlen. Eine überregionale oder nationale Auswertung ermöglicht die bessere Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Bodenrichtwerten sowie Vergleichsfaktoren und folglich rechtssichere Wertgutachten für spezielle Immobilien wie etwa Kühllager oder Fachmarktcenter.

Die für die zentrale Zusammenführung der Kaufpreissammlungen nötige Erfassung über eine bundesweit einheitliche Software mit standardisierten Eingaben entlastet auch die Gutachterausschüsse vor Ort. Zeitaufwändige Erhebungen per (analogem) Fragebogen entfallen, die Vergleichbarkeit der erfassten Immobilienarten wird überregional gewährleistet. Eine Bereitstellung der Software auf Bundesebene, die ohne Installation per Webinterface erreichbar sein sollte, führt nicht zu finanziellem Mehraufwand bei Ländern und Kommunen.

Es kann an die Erfahrungen aus NRW und dem Projekt „Zentraler Erhebungsbogen Online“ angeknüpft werden, wobei dessen Fokus auf den Wohnimmobilien lag. Der vorliegende Vorschlag umfasst explizit auch Nichtwohngebäude.

In Kombination mit der Umsetzung der Portallösung „eNoVA“ (elektronischer Notariat-Verwaltungs-Austausch) können auch über die Notariate relevante Informationen zu Ver-/Käufer-Typen, Nationalität und Share Deals (im Falle von GmbH) erfasst werden.

Die Gutachterausschüsse sind schließlich weiterhin mit dem Einholen und Verifizieren von Kaufpreissdaten betraut. Deren Arbeitsweise wird allerdings stark modernisiert und das Bereitstellen von Marktdaten (vor allem über die üblichen Immobilienmarktberichte) beschleunigt bzw. sogar mit höherer Frequenz ermöglicht.

## II. Umsetzungsmaßnahmen

### 1. Die Gutachterausschüsse sollten einheitliche Erhebungsbögen verwenden.

Ein standardisierter Erhebungsbogen für die marktrelevanten Informationen aus den Kauffällen unterstützt die überregionale Vergleichbarkeit und ist Grundvoraussetzung für eine einheitliche Kaufpreissammlung.

→ Ein Muster-Erhebungsbogen ist in der Anlage dargestellt.

Der standardisierte Erhebungsbogen sollte Anlage des Kaufvertrags werden. Der Verkäufer sollte diesen verpflichtend ausfüllen (und nicht der Erwerber wie bisher, der relevante Gebäudedaten u.U. erst nachträglich erheben müsste, was zu zusätzlichen Verzögerungen führt). Gegebenenfalls sollte die Verpflichtung über eine Ordnungswidrigkeit oder auch ein Vollzugshindernis, das sich nur auf die Pflichtdaten des angehängten Muster-Erhebungsbogen bezieht, realisiert werden.

Der Erhebungsbogen sollte von den Gutachterausschüssen (im Rahmen von eNoVA) digital bereitgestellt werden. Die Gutachterausschüsse verifizieren dann die Daten und leiten sie an die zentrale Kaufpreissammlung (s.u. C.II.2.) weiter; das Ausfüllen sollte per digitalem Tool über ein Webinterface in kurzer Frist nach Beurkundung erfolgen (damit werden Probleme umgangen, falls der Kauf nicht zustande kommt und ein ausgefüllter Erhebungsbogen mit zu beurkunden wäre).

## **2. Die Kaufpreissammlungen sollten zentralisiert (zusammen)geführt werden.**

Die Daten der Kaufpreissammlungen speisen sich weiterhin aus der ergiebigen Arbeit der lokalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Für eine effiziente und schnelle Auswertung müssen sie jedoch zusammengeführt werden. Hierfür sollte eine Bundesbehörde zuständig sein, welche den Zugriff für Dritte gewährt und Standards für eine systematische Erfassung vorgeben kann (wie etwa den Erhebungsbogen unten).

In Frage kommen das immobilienwirtschaftlich sachkundige Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) oder alternativ auch das Statistische Bundesamt. Im Falle einer Betrauung des Statistischen Bundesamts, sollte sichergestellt werden, dass kein Rückspielverbot der über den Erhebungsbogen von den Gutachterausschüssen erfassten Daten besteht, um den Gutachterausschüssen (sowie den Oberen Gutachterausschüssen und dem AK OGA) entsprechende Analysen und Plausibilitätskontrollen zu ermöglichen. In diesem Zuge ist auch eine solche Öffnung für das BBSR empfehlenswert.

Ergänzend könnte die zentralisierte Kaufpreissammlung für Forschungszwecke – etwa im Rahmen eines Forschungsdatenzentrums – geöffnet werden. Eine weitere Öffnung wäre angesichts der Umsetzungsmaßnahme unter C.II.3 entbehrlich.

Um die Daten der einzelnen Gutachterausschüsse standardisiert zusammenzuführen, sollte eine zentrale Erfassungssoftware bereitgestellt werden, in die die lokalen Gutachterausschüsse ihre Daten gesichert eintragen können. Durch eine Bereitstellung auf Bundesebene und mit Zugriffsmöglichkeiten per Webinterface ohne Installation würde verhindert, dass die Einführung an Länderfinanzierungsfragen scheitern würde.

## **3. Die Informationen aus den Kaufpreissammlungen sollten regelmäßig, aggregiert und bestenfalls automatisiert veröffentlicht werden.**

Zur Wahrung des Datenschutzes sollten die Daten auf PLZ- bzw. Kreis-Ebene (je nach für Aggregation nötiger Fallzahl) aggregiert werden – also explizit nicht auf Objektebene

Um einen genaueren Blick zu ermöglichen, sollte die Veröffentlichung auch Verteilungsmaße umfassen, die über den Mittelwert hinausgehen (z.B. Varianz, Quantile etc.).

Die Berichte sollten maschinenlesbar sein bzw. die Tabellen auch in offenen Standarddateiformaten (CSV, JSON etc.) veröffentlicht werden.

Dabei ist es wichtig, zwischen den Nutzungsarten unterscheiden zu können, s. Erhebungsbogen unten (der die ZIA Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien zur Grundlage hat<sup>3</sup>) – alle dortigen Pflichtfelder sollten Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung sein.

## **4. Sollte eine zentrale Führung der Kaufpreissammlung über eine Bundesbehörde nicht möglich sein, sind private Initiativen zu unterstützen**

Hierfür sind unterstützende Maßnahmen nötig, die das anonyme Teilen von Transaktionsdaten aus den Kaufverträgen gestatten bzw. Investoren zur Offenlegung (unter Wahrung des Datenschutzes) anhalten.

---

<sup>3</sup> S. <https://zia-deutschland.de/project/transparenz-durch-standardisierung/>.

## Anlage: Entwurf Muster-Erhebungsbogen

Der Muster-Erhebungsbogen vereint die wichtigsten Merkmale aus den bisherigen Erhebungsbögen der Gutachterausschüsse, um eine einheitliche Anwendung sicherzustellen. Zudem enthält er weitere Merkmale, die bei aggregierter Darstellung zu mehr Markttransparenz beitragen können.

Der Muster-Erhebungsbogen besteht aus einem Pflichtteil und einem Zusatzteil, sodass die wichtigsten Marktdaten stets bei allen Gutachterausschüssen abgefragt werden. Der Pflichtteil ist dabei so allgemein, dass alle Nutzungsarten bereits berücksichtigt sind und es keiner separaten Erhebungsbögen bedarf. Weitere Daten können von den Gutachterausschüssen je nach Bedarf im Zusatzteil abgefragt werden. Dieser Zusatzteil wird im Online-Erhebungsbogen nach dem Pflichtteil „ausgeklappt“ (und enthält die bislang nur eher selten ausgefüllten Merkmale). Zudem gibt es weiterhin Zusatzerhebungsbögen für den Kauf von Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechten oder landwirtschaftlichen Flächen / Grundstücke ohne Bebauungsmöglichkeit.

Dem Erhebungsbogen vorangestellt wird ein Fragebogen, den das beurkundende Notariat ausfüllt. Hier werden die Ver-/Käufertypen und Nationalitäten abgefragt. Zudem wird gefragt, ob es sich um einen Asset oder Share Deal handelt (Notariate haben i.d.R. Kenntnis im Falle einer GmbH). Bei Vorliegen eines Share Deals wird statt des allgemeinen Erhebungsbogens ein verkürzter Bogen von den Gutachterausschüssen versendet.

Überblick:

- A.1. [Allgemeiner Erhebungsbogen](#)
- A.2. [Fragebogen zum Ausfüllen durch beurkundendes Notariat](#)
- A.3. [Fragebogen im Falle eines notariell beurkundeten Share Deals](#)
- A.4. [Zusatzfragebogen: Kauf von Wohnungs- und Teileigentum](#)
- A.5. [Zusatzfragebogen: Kauf von Erbbaurechten / Erbbaurechtsgrundstücken](#)
- A.6. [Zusatzfragebogen: Kauf von landwirtschaftlichen Flächen / Grundstücke ohne Bebauungsmöglichkeit](#)

In den regelmäßigen Immobilienmarktberichten sollten mindestens die Merkmale des Pflichtteils aggregiert berichtet werden.



## A.1. Allgemeiner Erhebungsbogen

P/Z <sup>4</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte
Aus Kaufvertrag	Adresse	Straße, Hausnr., PLZ, Ort Gemarkung, Flur/Flurstück
	Datum des Kaufvertrags	.....
	Kaufpreis	<input type="checkbox"/> Beurkundeter Kaufpreis: ..... € (ohne USt.) - ggf. Prognose für weitere variable Kaufpreisbestandteile: ..... € (ohne USt.) <input type="checkbox"/> alternativ: Finaler Kaufpreis: ..... € (ohne USt.)
P	Grundstücksgröße	..... m <sup>2</sup>
P	Portfoliotransaktion?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → <i>bitte Gebäude einzeln erfassen</i>
Z	Wurde vor dem Kauf ein Wertgutachten erstellt?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja - ermittelter Bodenwertanteil: ..... € - ermittelter Gebäudewertanteil: ..... €
<b>Angaben zum Gebäude</b>		
P	Baujahr	..... (bzw. geschätzt ca. ....)
P	Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
P	Abbruchobjekt?	<input type="checkbox"/> bleibt bestehen <input type="checkbox"/> wird teilweise abgebrochen (Betrag der Abbruchkosten ..... €) <input type="checkbox"/> wird komplett abgebrochen (Betrag der Abbruchkosten ..... €) - Geplante Neubebauung (Gebäudeart (s.u.), Anzahl, Gesamtfläche): ..... → <i>Weitere Fragen zum Gebäude entfallen</i>
P	Gebäude-, Nutzungsart	<input type="checkbox"/> <u>Entwicklungsgrundstück</u> <input type="checkbox"/> <u>Erbbauerechtsgrundstück</u> <input type="checkbox"/> <u>Wohnimmobilien</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Einfamilienhaus</li> <li><input type="checkbox"/> Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung(en)</li> <li><input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus</li> <li><input type="checkbox"/> Dreifamilienhaus</li> <li><input type="checkbox"/> Villa, Landhaus</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige (Atriumhaus, Quadrohaus, Triplexhaus usw.)</li> <li><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus (nur Mietfläche für Wohnen, keine Gewerbeflächen)</li> </ul>

<sup>4</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

- Wohn- und Geschäftshaus (Anteil der Mietfläche für Wohnen >50%)
- Wohnheim
- Seniorengerechte Wohnungen (*für Betreutes Wohnen oder Wohnen mit Serviceleistungen → s.u. Wirtschaftsimmobilien: Betreiberorientierte Sozialimmobilien*)
- Mixed-Use Immobilien (mind. zwei unterschiedliche, voneinander unabhängige Nutzungen, wobei keine der Nutzungen einen Anteil von mehr als 50 Prozent der Gesamtnutzung (basierend auf Roherträgen oder hilfsweise Nutzungsflächen) umfasst; andernfalls *zusätzliche* Einordnung in andere Segmente je nach dominierender Nutzungsart)
- Wirtschaftsimmobilien (s. auch [Taxonomie der Wirtschaftsimmobilien](#))
  - Handelsimmobilien
    - Immobilien für den großflächigen Einzelhandel (≥ 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
      - Einkaufs- und Shoppingcenter (> 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
      - Fachmarktcenter (>5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
      - Waren- bzw. Kaufhäuser
      - SB-Warenhäuser
      - Fachmärkte
      - Nahversorgungsimmobilien (Nahversorgungszentren, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter)
      - Markt- und Messehallen
      - *Andere Immobilien für den großflächigen Einzelhandel*
    - Immobilien für kleinflächige Geschäfte (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
    - Geschäftshäuser
    - Immobilien für den Großhandel
    - Andere Handelsimmobilien
  - Büroimmobilien
    - Kleine Büroimmobilien (< 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche)
    - Mittlere Büroimmobilien (1.000 - 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche)
    - Große Büroimmobilien (> 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche)
  - Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien
    - Hotelimmobilien
      - Budgethotel, Tourist-Kategorie (1-2\*)
      - Economyhotel, Standardkategorie (2-3\*)
      - Mittelklassehotel, Komfortkategorie (3-4\*)
      - First-Class-Hotel, höherer Komfort (4-5\*)
      - Luxushotel, sehr hoher Komfort (5\* und mehr)
    - Immobilien für andere Beherbergungsbetriebe
      - Pension, Gasthof oder Gästehaus
      - Jugendhotel bzw. Hostel
      - Serviced Apartments / Boardinghouse
      - Ferienwohnanlagen (Resorts)
      - Andere Beherbergungsbetriebe
    - Immobilien für Gastronomie
  - Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien

		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Immobilien mit Fertigungsflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Generische Fertigungsflächen (Light Industrial)</li> <li>□ Spezialisierte Fertigungsflächen (Heavy Industrial)</li> </ul> </li> <li>□ Lager- und Logistikimmobilien <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Distributionsimmobilien</li> <li>□ Fulfilmentcenter</li> <li>□ Umschlagimmobilien</li> <li>□ Lagerimmobilien</li> <li>□ Kühllager</li> <li>□ Speziallogistikimmobilien (Tiefkühlager, Hochregallager, Gefahrgutlager)</li> </ul> </li> <li>□ Immobilien für industrielle Forschung und Entwicklung</li> <li>□ Gewerbeparks</li> <li>□ Andere Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien</li> <li>□ Gesundheits- und Sozialimmobilien <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ambulante Gesundheitsimmobilien (z.B. Ärzthäuser, medizinische Versorgungszentren)</li> <li>□ (Teil-)stationäre Gesundheitsimmobilien (z.B. Krankenhäuser, Kliniken)</li> <li>□ Betreiberorientierte Sozialimmobilien <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Pflegeimmobilien</li> <li>□ Ambulant betreute Wohngemeinschaften</li> <li>□ Stambulante Verbundkonzepte</li> <li>□ Betreutes Wohnen aus nicht-altersbedingten Gründen</li> <li>□ Betreutes Wohnen aus altersbedingten Gründen</li> <li>□ Servicewohnen für Senioren (<i>für seniorenrechtliches / barrierearmes Wohnen, d.h. ohne Serviceleistungen</i> → s.o. Wohnimmobilien)</li> </ul> </li> <li>□ Andere Gesundheits- und Sozialimmobilien</li> </ul> </li> <li>□ Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Bildungseinrichtungen und nicht-industrielle Forschung</li> <li>□ Tagesbetreuungseinrichtungen für Klein- und Vorschulkinder</li> <li>□ Einrichtungen für bestimmte soziale Gruppen wie Jugendeinrichtungen</li> <li>□ Nicht-kommerzielle Einrichtungen zur Pflege des Gemeinschaftslebens</li> <li>□ Sportanlagen und -einrichtungen aller Art</li> <li>□ Kommerzielle Freizeitimmobilien (Clubhäuser, Kinos, Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen, Freizeitparks etc.)</li> <li>□ Kulturgebäude</li> <li>□ Einrichtungen zur Pflege religiöser Traditionen und Gemeinschaften</li> <li>□ Sonstige Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen</li> </ul> </li> <li>□ Immobilien für Energie-/Wasserversorgung, Kommunikationsanlagen, Verkehrseinrichtungen und öffentliche Sicherheit <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Immobilien für die Energie-/Wasserversorgung sowie für die Entsorgung</li> <li>□ Immobilien für Verkehrseinrichtungen</li> <li>□ Immobilien für Kommunikationsanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Rechenzentren</li> </ul> </li> <li>□ Immobilien für die öffentliche Sicherheit</li> </ul> </li> <li>□ Andere Wirtschaftsimmobilien</li> </ul>
Z	Stellung des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Freistehend</li> </ul>

		<input type="checkbox"/> Mittelhaus <input type="checkbox"/> Endhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Kettenhaus <input type="checkbox"/> sonstige Bauform (z.B. Quadrohaus, Triplexhaus usw.)
P	Gebäudekonstruktion	<input type="checkbox"/> Material: <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Mauerwerk <input type="checkbox"/> Stahl <input type="checkbox"/> Stahlbeton <input type="checkbox"/> Mischbau <input type="checkbox"/> Tragwerk: <input type="checkbox"/> Fachwerkbau <input type="checkbox"/> Leichtbau <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Skelettbau <input type="checkbox"/> Sonstige: .....
P	Außenmauer	<input type="checkbox"/> einschalig ohne Wärmedämmung <input type="checkbox"/> einschalig mit Wärmedämmung <input type="checkbox"/> zweischalig
Z	Fassade	<input type="checkbox"/> Einfacher glatter Putz, Plattenwände <input type="checkbox"/> Einfacher Putz, Kalksandstein gefugt <input type="checkbox"/> Edelputz, Sockel in Klinker, Riemchen <input type="checkbox"/> Klinker, Keramikplatten, Glasverkleidung <input type="checkbox"/> Naturstein, Spaltklinker; Mosaik
P	Beheizung (überwiegend)	<input type="checkbox"/> Einzelöfen <input type="checkbox"/> Etagenheizung <input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Heizkörper <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> ohne
P	Energieträger	<input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk <input type="checkbox"/> Erdgas <input type="checkbox"/> Erdöl <input type="checkbox"/> Erdwärme <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz (Pellets/Holzvergaser) <input type="checkbox"/> Kohle/Festbrennstoff <input type="checkbox"/> Luft-/Wasser-Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Solar (Heizung) <input type="checkbox"/> Solar (Warmwasser) <input type="checkbox"/> Strom
P	Energieausweis	<input type="checkbox"/> Verbrauchsausweis: ..... kWh / m²a

		<input type="checkbox"/> Bedarfsausweis: ..... kWh / m²a <input type="checkbox"/> nicht vorhanden																													
P	Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/> Leistung: ..... kWp <input type="checkbox"/> Baujahr: ..... <input type="checkbox"/> nicht vorhanden																													
P	Anzahl der Vollgeschosse	..... (ohne Keller / Dachgeschoss / Staffelgeschoss)																													
Z	Keller	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert <input type="checkbox"/> teilweise zu ca. .... % unterkellert <input type="checkbox"/> vollständig unterkellert																													
Z	Dachgeschoss, falls vorhanden	<input type="checkbox"/> vorhanden, Höhe ca.: ..... m <input type="checkbox"/> nicht ausgebaut <input type="checkbox"/> anteilig, zu ca. .... % ausgebaut <input type="checkbox"/> vollständig ausgebaut																													
P	Dachform	<input type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Pultdach <input type="checkbox"/> Satteldach, Krüppelwalmdach <input type="checkbox"/> Walmdach <input type="checkbox"/> Mansardendach <input type="checkbox"/> Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach <input type="checkbox"/> Bogen-, Tonnendach <input type="checkbox"/> sonstige Dachform																													
Z	Zusätzliches Staffelgeschoss vorhanden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein																													
P	Anzahl Stellplätze	.....																													
Z	Weitere Ausstattungen, falls vorhanden	<input type="checkbox"/> Personenaufzug, Anzahl: ..... <input type="checkbox"/> Lastenaufzug, Anzahl: .....																													
	<b>Ausstattungsstandard</b>	<i>Wir empfehlen im Falle von Wirtschaftsimmobilien keine Tabellen mit Ausstattungsstandards zu verwenden, um den Aufwand beim Ausfüllen und bei der Erstellung angesichts der Heterogenität der Immobilien zu reduzieren. In den übrigen Fragen sind die wesentlichen Ausstattungsmerkmale bereits erfasst. Allenfalls sollte auf die Tabellen unter „III. Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte“ in Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010“ der ImmoWertV zurückgegriffen werden. Bei Wohnimmobilien können diese NHK-Tabellen gern weiterverwendet werden, sofern diese stets aktuell bei der Abfrage abgebildet werden.</i>																													
<b>Wohn- und Gewerbeflächen, Mieteinnahmen zum Kaufzeitpunkt</b>																															
Z	Bruttogrundfläche (DIN 277 – 1: 2005-02)	..... (ohne Nebenanlagen bzw. wenn im Kaufvertrag unberücksichtigt)																													
P	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Nutzungsart</th> <th colspan="4" style="width: 35%;">Wohn- bzw. Nutzungsfläche</th> <th colspan="3" style="width: 15%;">Nettokaltmiete</th> <th style="width: 35%;">Sonstiges</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">(s. Gebäudeart)</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">davon Leerstand</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Flächenangaben nach</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Anzahl Mietver- hältnisse</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Euro pro Monat**</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Miete Pacht</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">DIN 277</td> <td style="text-align: center;">gif- MFG *</td> <td style="text-align: center;">Schätz- ung</td> <td style="text-align: center;">Sonst., Mischan- gabe, WoFIV</td> </tr> </tbody> </table>							Nutzungsart	Wohn- bzw. Nutzungsfläche				Nettokaltmiete			Sonstiges	(s. Gebäudeart)	m²	davon Leerstand	Flächenangaben nach				Anzahl Mietver- hältnisse	Euro pro Monat**	Miete Pacht	m²	DIN 277	gif- MFG *	Schätz- ung	Sonst., Mischan- gabe, WoFIV
	Nutzungsart	Wohn- bzw. Nutzungsfläche				Nettokaltmiete			Sonstiges																						
	(s. Gebäudeart)	m²	davon Leerstand	Flächenangaben nach				Anzahl Mietver- hältnisse	Euro pro Monat**	Miete Pacht																					
m²			DIN 277	gif- MFG *	Schätz- ung	Sonst., Mischan- gabe, WoFIV																									

Wohnen (Einzel-)Handel Büro Hotel / Beherbergung Gastronomie Industrie / Produktion Lager / Logistik Gesundheit / Sozial Freizeit / Kultur / Bildung Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> : .....
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten: ..... Anzahl Zimmer: .....
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Andocktore: ... Hallenhöhe: .....
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten***: .....
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bitte spezifizieren: .....
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>* Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Mietfläche für gewerblichen Raum  ** falls vermietet, Nettokaltmiete pro Monat ohne umlagefähige Nebenkosten (Heizung, Wasser, Kanal, Müllabfuhr usw.)  *** Betten (inkl. Tages-/Nachtklinikplätze)</p> <p>+ Alternative: Upload-Möglichkeit für Mieterliste</p>										
<b>Modernisierung/Sanierung des Gebäudes</b>										
Z	Abfrage im Einklang mit Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immo WertV									
	<b>Durchgeführte Modernisierung / Veränderung</b>	<b>Keine</b>	<b>Klein (i.R.d. Instandhaltung)</b>	<b>Mittel</b>	<b>Überwiegend</b>	<b>Umfassend</b>	<b>Jahr</b>			
	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Fenster und Außentüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Wärmedämmung der Außenwände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Bäder / WC / Sanitärinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....			
Z	Liegen Bauschäden vor?	<input type="checkbox"/> Keine (neuwertig oder guter baulicher Unterhaltungszustand) <input type="checkbox"/> Leichte (geringer Instandhaltungs-/Reparaturstau) <input type="checkbox"/> Mittlere (durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, mittlerer Instandhaltungs-/Reparaturstau) <input type="checkbox"/> Erhebliche (weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Sanierung/Mod. notwendig)  Bitte Baumängel spezifizieren: <input type="checkbox"/> Gebäuderisse <input type="checkbox"/> geringe Dämmung <input type="checkbox"/> Putzschäden (z. B. Salpeter) <input type="checkbox"/> Schädlingsbefall <input type="checkbox"/> defekte Installationen <input type="checkbox"/> geringe Raumhöhen/-größen								

		<input type="checkbox"/> defektes Dach <input type="checkbox"/> Bäder nicht zeitgemäß <input type="checkbox"/> defekte/nicht zeitgemäße Heizung <input type="checkbox"/> defekte Fenster <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit (Keller/Wände) <input type="checkbox"/> defektes Dach
Z	Entstehen Ihnen durch notwendige Instandsetzung-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Kosten?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, ..... € (geschätzt)
<b>Sonstiges</b>		
Z	Ist das Haus mit öffentlichen Mitteln gefördert?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Mietpreisbindung noch für ..... Jahre
Z	Weist der Grund und Boden Besonderheiten auf?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht bekannt <input type="checkbox"/> ungünstiger Baugrund <input type="checkbox"/> Hochwassergefahr <input type="checkbox"/> hoher Grundwasserspiegel <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiet <input type="checkbox"/> Bergsenkungsgefahr <input type="checkbox"/> Hanglage <input type="checkbox"/> Altlasten (z. B. Schadstoffe) <input type="checkbox"/> Verdacht auf Kampfmittel
Z	Erschließungs- und Versorgungsanlagen	<input type="checkbox"/> Abwasser (Kanal) <input type="checkbox"/> Breitbandanschluss <input type="checkbox"/> Elektroanschluss <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Straße (inklusive Beleuchtung, Entwässerung usw.) <input type="checkbox"/> vollbiologische Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> Wasser
Z	Waren in absehbarer Zeit nach dem Erwerb Beiträge für Erschließungsanlagen oder Ver-/Entsorgungsanlagen zu zahlen?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, ..... € <input type="checkbox"/> Im beurkundeten Kaufpreis enthalten? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Z	Haben irgendwelche Gegebenheiten zu einer Reduzierung oder zu einer Erhöhung (alter Baumbestand, besondere Nebengebäude oder Außenanlagen, PV-Anlagen o.ä.) des Kaufpreises geführt?	<input type="checkbox"/> Reduzierung um ..... € wegen ..... <input type="checkbox"/> Erhöhung um ..... € wegen .....

Z	Handelt es sich um einen Zukauf bzw. Arrondierungsfläche im Zusammenhang mit einem anderen Baugrundstück?	Zu Grundstück ..... (Flurstücksnummer/Straße/Hausnummer)
P	Lagen beim Erwerb besondere persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Käufer war Mieter/Pächter, Verwandtschafts Kauf, Kauf von Arbeitgeber, Notverkauf, Erbauseinandersetzung, sozialer Wohnungsbau, ...) vor?	<p>Persönliche Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung</li> <li><input type="checkbox"/> Geschäftliche Bindungen zwischen den Vertragsparteien, Käufer war Mieter/Pächter, Kauf von Arbeitgeber</li> <li><input type="checkbox"/> Private Bindungen zwischen den Vertragsparteien</li> <li><input type="checkbox"/> Besonderes Erwerbsinteresse</li> <li><input type="checkbox"/> Dringender Vertragsabschluss, Notverkauf</li> <li><input type="checkbox"/> Erbauseinandersetzung</li> <li><input type="checkbox"/> Kaufpreis (oder ein Teil davon) wird in Form von Pflegeleistungen vom Erwerber erbracht</li> <li><input type="checkbox"/> sozialer Wohnungsbau</li> </ul> <p>Ungewöhnliche Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Übernahme der Mietgarantie durch den Veräußerer</li> <li><input type="checkbox"/> Investitionsverpflichtung des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer</li> <li><input type="checkbox"/> Nutzungsbindung der Immobilie zwischen den Vertragsparteien vereinbart</li> <li><input type="checkbox"/> Anrechnung von Eigenleistungen durch den Erwerber</li> <li><input type="checkbox"/> Kaufpreisvereinbarung gegen Zusicherung des Erhalts von Arbeitsplätzen</li> <li><input type="checkbox"/> Besonderes Rücktrittsrecht zwischen den Vertragsparteien</li> <li><input type="checkbox"/> Kaufpreinsnachlass unter bestimmten Voraussetzungen</li> <li><input type="checkbox"/> Mehrerlösabführung bei Weitergabe der Immobilie vom Erwerber an den Veräußerer</li> <li><input type="checkbox"/> Nachbewertung des Kaufpreises zu einem späteren Zeitpunkt</li> <li><input type="checkbox"/> Ratenzahlung über einen längeren Zeitraum (mehr als drei Jahre)</li> <li><input type="checkbox"/> Zahlungsvereinbarung des Kaufpreises in Form einer Rente</li> <li><input type="checkbox"/> Übernahme von Baunebenkosten</li> <li><input type="checkbox"/> Abhängigkeit des Vertrages von der Einhaltung vereinbarter besonderer Bedingungen</li> <li><input type="checkbox"/> Vereinbarung von außerordentlichen Geldleistungen im Rahmen von Vertragsstrafen</li> <li><input type="checkbox"/> Änderungen von Vertragsbedingungen bei Nichteintreffen bestimmter Vertragsgrundlagen</li> </ul>
Z	Wurden Rechte oder Lasten (z.B. Pachtrechte, Leitungsrechte, Baulasten vom Nachbargrundstück aus) übernommen?	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Baulast</li> <li><input type="checkbox"/> Übereignung des Grund und Bodens ohne den vorhandenen baulichen Anlagen (nicht Erbbaurecht)</li> <li><input type="checkbox"/> Übereignung der Gebäude ohne Grund und Boden</li> <li><input type="checkbox"/> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</li> <li><input type="checkbox"/> Fensterrecht</li> <li><input type="checkbox"/> Grunddienstbarkeit</li> <li><input type="checkbox"/> Leitungsrecht</li> <li><input type="checkbox"/> Nießbrauch</li> <li><input type="checkbox"/> Wegerecht</li> <li><input type="checkbox"/> Überbau</li> <li><input type="checkbox"/> Unentgeltliches Wohnungsrecht</li> </ul>
Z	Wurde der Kauf durch einen Makler vermittelt?	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nein</li> <li><input type="checkbox"/> Ja <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Zahlen Sie dafür eine Courtage?</li> </ul> </li> </ul>





## A.2. Fragebogen zum Ausfüllen durch beurkundendes Notariat

P/Z <sup>5</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte
P	Käufer-Typ	<p><i>Überwiegenden Schwerpunkt auswählen; im Zweifel Mehrfachauswahl möglich mit (geschätzten) Anteilen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Institutioneller Investor               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Asset/Investment Manager</li> <li><input type="checkbox"/> Bank</li> <li><input type="checkbox"/> Pensionseinrichtungen</li> <li><input type="checkbox"/> Private-Equity-Gesellschaft</li> <li><input type="checkbox"/> Staatsfonds</li> <li><input type="checkbox"/> Versicherung</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Privater Investor               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Family-Office</li> <li><input type="checkbox"/> Privatinvestor</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Immobiliengesellschaft               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Immobilien-AG/REIT (börsenorientiert)</li> <li><input type="checkbox"/> Nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaft</li> <li><input type="checkbox"/> Projektentwickler/Bauträger</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnungsgesellschaft der öffentlichen Hand</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnungsgenossenschaft</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Leasing-Gesellschaft</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige Unternehmen</li> <li><input type="checkbox"/> Öffentliche Hand</li> <li><input type="checkbox"/> Stiftung</li> <li><input type="checkbox"/> Gemeinnützige Einrichtung</li> </ul> </li> </ul>
P	Käufer Nationalität	ISO Code des Landes des/der wirtschaftlich Berechtigten
P	Verkäufer-Typ	s. Käufer-Typ
P	Verkäufer Nationalität	ISO Code des Landes oder des/der wirtschaftlich Berechtigten
P	Art des Deals	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Asset Deal → <i>dann allgemeinen Fragebogen (I.) versenden</i></li> <li><input type="checkbox"/> Share Deal → <i>dann nachfolgenden Fragebogen (III.) versenden</i></li> </ul>
P	Ankaufsstatus	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Projektankauf</li> <li><input type="checkbox"/> Projekt in Bau</li> <li><input type="checkbox"/> Objekt (Fertiggestellt)</li> <li><input type="checkbox"/> Sanierungsobjekt</li> <li><input type="checkbox"/> Erbbaurecht</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstiges</li> </ul>

<sup>5</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

### A.3. Fragebogen im Falle eines notariell beurkundeten Share Deals

i.d.R. nur bei GmbH, pro Gebäude auszufüllen

P/Z <sup>6</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte																																																																																																																																											
Aus Kaufvertrag	Adresse	Straße, Hausnr., PLZ, Ort Gemarkung, Flur/Flurstück																																																																																																																																											
	Datum des Kaufvertrags	.....																																																																																																																																											
	Kaufpreis	<input type="checkbox"/> Beurkundeter Kaufpreis: ..... € (ohne USt.) - ggf. Prognose für weitere variable Kaufpreisbestandteile: ..... € (ohne USt.) <input type="checkbox"/> alternativ: Finaler Kaufpreis: ..... € (ohne USt.)																																																																																																																																											
P	Grundstücksgröße	..... m <sup>2</sup>																																																																																																																																											
P	Gebäudeart	siehe A. Allgemeiner Erhebungsbogen																																																																																																																																											
Z	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nutzungsart</th> <th colspan="5">Wohn- bzw. Nutzungsfläche</th> <th colspan="3">Nettokaltmiete</th> <th rowspan="2">Sonstiges</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">m<sup>2</sup></th> <th rowspan="2">davon Leerstand m<sup>2</sup></th> <th colspan="3">Flächenangaben nach</th> <th rowspan="2">Anzahl Mietver- hältnisse</th> <th rowspan="2">Euro pro Monat**</th> <th rowspan="2">Miete</th> <th rowspan="2">Pacht</th> </tr> <tr> <th>DIN 277</th> <th>gif- MFG*</th> <th>Schätz- ung</th> <th>Sonst., Mischan- gabe, WoFIV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(Einzel-)Handel</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>: .....</td> </tr> <tr> <td>Büro</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hotel / Beherbergung</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Anzahl Betten: ..... Anzahl Zimmer: .....</td> </tr> <tr> <td>Gastronomie</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industrie / Produktion</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lager / Logistik</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Anzahl Andocktore: ... Hallenhöhe: .....</td> </tr> <tr> <td>Gesundheit / Sozial</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Anzahl Betten***: .....</td> </tr> <tr> <td>Freizeit / Kultur / Bildung</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstige</td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>.....</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Bitte spezifizieren: .....</td> </tr> </tbody> </table>									Nutzungsart	Wohn- bzw. Nutzungsfläche					Nettokaltmiete			Sonstiges	m <sup>2</sup>	davon Leerstand m <sup>2</sup>	Flächenangaben nach			Anzahl Mietver- hältnisse	Euro pro Monat**	Miete	Pacht	DIN 277	gif- MFG*	Schätz- ung	Sonst., Mischan- gabe, WoFIV	Wohnen										(Einzel-)Handel			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> : .....	Büro			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Hotel / Beherbergung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten: ..... Anzahl Zimmer: .....	Gastronomie			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Industrie / Produktion			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Lager / Logistik			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Andocktore: ... Hallenhöhe: .....	Gesundheit / Sozial			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten***: .....	Freizeit / Kultur / Bildung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sonstige			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bitte spezifizieren: .....
Nutzungsart	Wohn- bzw. Nutzungsfläche					Nettokaltmiete			Sonstiges																																																																																																																																				
	m <sup>2</sup>	davon Leerstand m <sup>2</sup>	Flächenangaben nach			Anzahl Mietver- hältnisse	Euro pro Monat**	Miete		Pacht																																																																																																																																			
DIN 277			gif- MFG*	Schätz- ung	Sonst., Mischan- gabe, WoFIV																																																																																																																																								
Wohnen																																																																																																																																													
(Einzel-)Handel			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> : .....																																																																																																																																			
Büro			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																				
Hotel / Beherbergung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten: ..... Anzahl Zimmer: .....																																																																																																																																			
Gastronomie			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																				
Industrie / Produktion			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																				
Lager / Logistik			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Andocktore: ... Hallenhöhe: .....																																																																																																																																			
Gesundheit / Sozial			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl Betten***: .....																																																																																																																																			
Freizeit / Kultur / Bildung			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																																																				
Sonstige			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bitte spezifizieren: .....																																																																																																																																			
* Mietflächendefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Mietfläche für gewerblichen Raum ** falls vermietet, Nettokaltmiete pro Monat ohne umlagefähige Nebenkosten (Heizung, Wasser, Kanal, Müllabfuhr usw.) *** Betten (inkl. Tages-/Nachtklinikplätze)																																																																																																																																													

<sup>6</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

## A.4. Kauf von Wohnungs- und Teileigentum

Nicht-einschlägige Merkmale aus o.g. allgemeiner Tabelle entfallen und werden durch folgende ersetzt.

P/Z <sup>7</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte
Z	Wohnungsart	<input type="checkbox"/> Etagenwohnung <input type="checkbox"/> Penthouse <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung <input type="checkbox"/> Terrassenwohnung <input type="checkbox"/> Ladenwohnung <input type="checkbox"/> Eigenheim <input type="checkbox"/> Loft
Z	In welchem Geschoss liegt die Wohnung	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> .....tes Obergeschoss <input type="checkbox"/> Dachgeschoss <input type="checkbox"/> Tiefparterre <input type="checkbox"/> Hochparterre <input type="checkbox"/> Maisonette <input type="checkbox"/> Penthouse <input type="checkbox"/> Untergeschoss <input type="checkbox"/> Hofgebäude/Hinterhaus
Z	Miterworbene Stellplätze	<input type="checkbox"/> Garage im Gebäude: ..... <input type="checkbox"/> Garage als Nebengebäude: ..... <input type="checkbox"/> Carport: ..... <input type="checkbox"/> offene Stellplätze: .....
Z	War die Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Z	Ist für das Objekt eine zukünftige Vermietung beabsichtigt?	<input type="checkbox"/> Erwerb zur Eigennutzung <input type="checkbox"/> Erwerb zur Vermietung
Z	Verkaufsart	<input type="checkbox"/> Weiterverkauf <input type="checkbox"/> Erstverkauf (nach Fertigstellung) <input type="checkbox"/> Umwandlung (Erstverkauf nach Aufteilung)
<b>Verwaltungskosten</b>		
Z	Wie hoch sind die monatlichen Verwaltungskosten für die Einheit?	..... €
Z	Wie hoch ist der monatlicher Kostenanteil zur Bildung der Instandhaltungsrücklage?	..... €
Z	Wie hoch ist die gesamte Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum der Anlage zum Kaufzeitpunkt insgesamt?	..... €

<sup>7</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

## A.5. Kauf von Erbbaurechten / Erbbaurechtsgrundstücken

### Zusatzfragebogen

P/Z <sup>8</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte
P	Laufzeitbeginn des Erbbaurechtes	..... (Kalenderjahr)
P	Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes	..... Jahre
Z	Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	<input type="checkbox"/> für Wohnzwecke <input type="checkbox"/> für gewerbliche Zwecke <input type="checkbox"/> Mischnutzung (Anteil der gewerblichen Nutzung 20 – 40 %) <input type="checkbox"/> Mischnutzung (Anteil der gewerblichen Nutzung 41 – 60 %) <input type="checkbox"/> Mischnutzung (Anteil der gewerblichen Nutzung 61 – 80 %)
P	Wie hoch ist der heutige, tatsächlich gezahlte Erbbauzins pro Jahr?	..... € pro Jahr
Z	Wurde im Erbbaurechtsvertrag eine Anpassungsklausel für den Erbbauzins vereinbart?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nach Lebenshaltungskostenindex <input type="checkbox"/> Ja, nach Mittel der Entwicklung von Lebenshaltungskosten und Einkommen <input type="checkbox"/> Ja, nach Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse <input type="checkbox"/> Ja, nach Einkommensentwicklung (Löhne, Gehälter, Beamtenbe-soldung o.ä.) <input type="checkbox"/> Ja, nach Bodenpreisentwicklung <input type="checkbox"/> Ja, nach sonstiger Wertanstiegsgrundlage und zwar .....
Z	Enthält der Erbbaurechtsvertrag eine Entschädigungsregelung für den Heimfall bzw. Zeitablauf?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes oder mehr <input type="checkbox"/> Ja, die Entschädigung beträgt weniger als 2/3 des Verkehrswertes

<sup>8</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

## A.6. Kauf von landwirtschaftlichen Flächen / Grundstücke ohne Bebauungsmöglichkeit

Nicht-einschlägige Merkmale aus o.g. allgemeiner Tabelle entfallen und werden durch folgende ersetzt.

P/Z <sup>9</sup>	Merkmal / Eigenschaft	Ausprägungen / Inhalte
Z	Wie soll das erworbene Grundstück zukünftig genutzt werden?	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen für Land- und Forstwirtschaft               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Acker</li> <li><input type="checkbox"/> Wiese</li> <li><input type="checkbox"/> Flächen für Dauerkultur                   <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Gärtnerei, Erwerbsgarten</li> <li><input type="checkbox"/> Baumschule</li> <li><input type="checkbox"/> Obstplantage (Kaufpreisanteil für Baumbestand .....</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Forstflächen (Kaufpreisanteil für Baumbestand .....</li> <li><input type="checkbox"/> Renaturierungsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Brachfläche, Unland</li> <li><input type="checkbox"/> Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Baumaßnahmen an anderer Stelle</li> <li><input type="checkbox"/> Landwirtschaftlicher Betrieb einschl. Wohn- und Betriebsgebäude</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Abbauland               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Steinbruch</li> <li><input type="checkbox"/> Sandgrube</li> <li><input type="checkbox"/> Kiesgrube</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Private Grün- und Erholungsfläche               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Gartenland, Grabeland</li> <li><input type="checkbox"/> Kleingarten</li> <li><input type="checkbox"/> Dauerkleingarten</li> <li><input type="checkbox"/> Wochenendhausgrundstück</li> <li><input type="checkbox"/> Sportanlage</li> <li><input type="checkbox"/> Campingplatz</li> <li><input type="checkbox"/> Tierkoppel</li> <li><input type="checkbox"/> Wassersportnutzung</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige Freizeitgestaltung</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige Grünflächen               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Grünanlage, Park</li> <li><input type="checkbox"/> Uferstreifen/-wanderweg</li> <li><input type="checkbox"/> Friedhof</li> <li><input type="checkbox"/> Spielplatz</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Versorgungs- und Entsorgungsflächen               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Müllkippe</li> <li><input type="checkbox"/> Schuttkippe</li> <li><input type="checkbox"/> Rieselfeld, Sickerflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstige Versorgungs-/ Entsorgungsnutzung</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Verkehrsflächen               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Straßenland</li> <li><input type="checkbox"/> Parkplatz</li> </ul> </li> </ul>

<sup>9</sup> P – Pflicht, Z – Zusatz

		<input type="checkbox"/> Bahnanlage <input type="checkbox"/> Flugplatz <input type="checkbox"/> Sonstige Nutzungen
Z	Führen Sie einen landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Im Haupterwerb <input type="checkbox"/> Im Nebenerwerb <input type="checkbox"/> Nicht erwerbsmäßig
Z	Hatten Sie das Grundstück bereits vor dem Kauf gepachtet?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Z	Erwarten Sie eine zukünftige Bebauungsmöglichkeit?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Z	Ist das Grundstück verpachtet?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja - Dauer des Pachtvertrages von ..... bis ..... - Jährlicher Pachtzins: .....
Z	Erneuerbare Energien	<input type="checkbox"/> Erwerb dient zur Erzeugung von Biomasse <input type="checkbox"/> Erwerb dient als Standort einer <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Windkraftanlage</li> <li><input type="checkbox"/> Solaranlage</li> </ul>

## Ansprechpartner

**Dr. Michael Hellwig**

Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 52

Mobil: + 49 (0)151 / 61 80 39 25

E-Mail: [michael.hellwig@zia-deutschland.de](mailto:michael.hellwig@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

TRANSPARENZ



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://lobbyregister.eu/R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexp1/index.cfm?do=entity.entityDetail&entityId=34880145791-74)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft