



## Fragebogen Erbbaurecht (Renditeobjekt)

Unser Aktenzeichen

Adresse des Kaufobjekts

Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen.

**Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen.**

**Gebäudeart**

Baujahr:  (falls unbekannt, bitte schätzen)

Dreifamilienhaus

Reines Mietwohnhaus

Mietwohnhaus mit gewerblichem Anteil (Ladenlokal, Kiosk, etc.)

**Finanzierungsart**

Sozialer Wohnungsbau:

Frei

Teilweise

Anzahl der geförderten Einheiten

Vollständig abgelöst am / zum:

**Bauzustand**

Schlecht

Durchschnittlich

Gut

Sehr gut

Teilsaniert

**Energieausweis**

(gemäß §§ 79 ff.  
Gebäudeenergiegesetz  
(GEG))

Nicht vorhanden

Vorhanden

Gültig bis:

Berechneter Endenergiebedarf des Gebäudes:  kWh/(m<sup>2</sup>a)

(siehe Seite 2 des Energieausweis)

**Photovoltaik-  
Anlage  
(PV-Anlage)**

Nicht vorhanden

Vorhanden

nur gemietet    Miete:  €/Jahr

Tag der Inbetriebnahme:

Fläche:  m<sup>2</sup>

Einspeisemenge:  Ø kWh/Jahr

Vergütung  €/Jahr

Leistung:  kWp

Himmelsrichtung: ca.

Batteriespeicher vorhanden

**Heizung**

Zentralheizung

Etagenheizung

Baujahr(e):

Heizung gemietet:  €/Jahr

Mietvertrag bis zum Jahr:

Blockheizkraftwerk

Pelletheizung

Fernwärme

Nahwärme

Hybridheizung (Wärmepumpe in Kombination mit Gasheizung)

Kessel  Niedertemperaturtechnik

Brennwerttechnik

Brennstoffart  Gas

Öl

Erdwärmepumpe

Luftwärmepumpe

Einzelöfen (Kohle, Gas, Öl)

Nachtstromspeicherheizung (Einzelöfen)

Solarkollektoren

zur Unterstützung Heizung

zur Unterstützung Warmwassererzeugung



## Monatliche Wohnmieten zum Zeitpunkt des Erwerbs

Im Folgenden beschreiben Sie bitte die **Wohnungsausstattungen** zur Einordnung in den örtlichen Mietspiegel.

Angaben zu Stellplatzmieten und sonstigen Einnahmen aus Vermietung werden auf der Seite 5 eingetragen.

Die Angaben zum Erbbaurecht auf der letzten Seite bitte nicht vergessen.

Sind Gewerbeeinheiten vermietet bzw. mehr als 8 Wohnungen vorhanden, so nutzen Sie bitte die **zusätzlichen Formulare**

„Mietangaben Gewerbe“ bzw. „Mietangaben Wohnungen“. Diese sind auf unserer Internetseite <https://www.gars.nrw/dortmund> im Bereich **Fragebögen** verfügbar.

		Beispiel	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Lage im Gebäude</b>	Geschoss / Lage im Geschoss	EG links	<input type="checkbox"/>							
	Bei mehreren Gebäudeteilen: Haus-Nr. / Vordergebäude / Hintergebäude / Anbau	-	<input type="checkbox"/>							
<b>Art und Räume</b>	Wohnung / Appartement / Maisonette- / Galerie-Wohnung / Gaststätte / Büro / u.a.	Wohnung	<input type="checkbox"/>							
	Anzahl Wohn- u. Schlaf- / Gewerberäume	2	<input type="checkbox"/>							
<b>Bad</b>	Badezimmer mit Badewanne <u>oder</u> Dusche	-	<input type="checkbox"/>							
	Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> Dusche	1	<input type="checkbox"/>							
	Kein Badezimmer in der Wohnung	-	<input type="checkbox"/>							
	Gäste WC	-	<input type="checkbox"/>							
<b>Außen</b>	Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse	-	<input type="checkbox"/>							
	Garten zur alleinigen Nutzung	-	<input type="checkbox"/>							
<b>überwiegend vorhandene Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen</b>	ohne Oberböden vermietet	x	<input type="checkbox"/>							
	Keramik- / Natursteinboden	-	<input type="checkbox"/>							
	Hochwertige PVC-Bodenbelag (fest verklebter Design- / Vinylboden)	-	<input type="checkbox"/>							
	Parkettboden / aufgearbeitete Hobeldielen,	-	<input type="checkbox"/>							



**Monatliche Wohnmieten zum Zeitpunkt des Erwerbs**

		Beispiel	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>überwiegende Verglasung (Fenster)</b>	Doppelkastenfenster (zwei nacheinander liegende zu öffnende Fenster)	-	<input type="checkbox"/>							
	Wärmeschutzverglasung (in der Regel Doppelverglasung ab 1995)	-	<input type="checkbox"/>							
	Höherwertige Wärmeschutzverglasung (in der Regel Dreifachverglasung)	-	<input type="checkbox"/>							
	Schallschutzfenster mindestens Klasse 4 (Außenglas i.d.R. dicker als Innenglas)	-	<input type="checkbox"/>							
<hr/>										
<b>Sonstige Merkmale</b>	Fußbodenheizung	-	<input type="checkbox"/>							
	Heizung nicht durch Vermieter gestellt	-	<input type="checkbox"/>							
	Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	-	<input type="checkbox"/>							
	Offene Küche (eine im Wohnraum integrierte Kochnische / Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	-	<input type="checkbox"/>							
	Einen oder mehrere „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer	-	<input type="checkbox"/>							
	Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-	<input type="checkbox"/>							
	Warmwasserbereitung erfolgt <u>nicht nur</u> über die Zentral- / Etagenheizung, sondern auch über Durchlauferhitzer und/oder Boiler/Untertischgerät	-	<input type="checkbox"/>							
<hr/>										
<b>Aufzug und Barrierefreiheit</b>	Wohnung über einen Aufzug erreichbar	-	<input type="checkbox"/>							
	Barrierearme Erstellung oder Modernisierung: Dusche bodengleich oder max. 2cm über Boden <u>und</u> Türen mindestens 90 cm breit	-	<input type="checkbox"/>							



**Monatliche Wohnmieten zum Zeitpunkt des Erwerbs**

			Beispiel	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Nur für Gebäude die vor 1980 errichtet wurden !</b>	Erneuerung / Austausch der gesamten Heizungsanlage (Kessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	seit 2009	-	<input type="checkbox"/>							
	Baderneuerung / -modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung von Sanitäröbekten) in den Jahren:	2009 bis 2014	-	<input type="checkbox"/>							
		seit 2015	-	<input type="checkbox"/>							
	Erneuerung / Modernisierung der Fenster in sämtlichen Aufenthaltsräumen	seit 2015	-	<input type="checkbox"/>							
<b>Modernisierungsmerkmale</b>	Vollständige Erneuerung der gesamten Elektroinstallation (Austausch der Leitungen)	seit 2009	x	<input type="checkbox"/>							
	Erneuerung / Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett / Hobeldielen	seit 2009	x	<input type="checkbox"/>							
	Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Dachs bzw. der obersten Geschossdecke <b>und</b> der Kellerdecke in den Jahren:	1995 bis 2014	-	<input type="checkbox"/>							
		seit 2015	-	<input type="checkbox"/>							
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	Wohnfläche oder (gewerbliche) Nutzfläche		65								
<b>Miete<sup>1)</sup> in €</b>	Ohne Betriebskosten	monatlich	320								
bei Gewerbe: falls Flächen unterschiedlich angesetzte Quadratmeter-Miete haben (z.B. Lager, Sozialräume, Verkaufsfläche, Parkfläche) bitte unten als Bemerkung angeben											
<b>Miete vereinbart</b>	Seit bzw. von - bis		2005								
	Für Jahre		-								
	unbefristet		x	<input type="checkbox"/>							



**Monatliche Wohnmieten zum Zeitpunkt des Erwerbs**

			Beispiel	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Miete<sup>1)</sup> je Garage oder Stellplatz<sup>2)</sup></b>	Garage	monatlich	50 €								
	Tiefgaragenstellplatz	monatlich	-								
	Carport	monatlich	-								
	Stellplatz	monatlich	inkl.								

<sup>2)</sup> Falls eine Garage / ein Stellplatz ohne eigenen Mietanteil zur Wohnung / zum Gewerbe zählt, dann bitte ‚inkl.‘ eintragen.

Garagen / Stellplätze, die nicht an Mieter des Objektes vermietet sind bitte gesondert unter Bemerkungen eintragen (z.B. „zzgl. 3 Garagen je 50 €, „zzgl. ein Stellplatz 25 €“, ...)

<b>Art der Einnahme</b>		<b>Beispiel</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
<b>Sonstige Einnahmen</b>	z.B. Werbung, Mobilfunk, Bankautomat, Zigarettenautomat, ...	Werbung				
	Miete monatlich in €	20				

<sup>1)</sup> In der Netto-Kaltmiete sind Betriebskosten nicht enthalten, dies sind im Wesentlichen: Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs-, Warmwasser- und Stromkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kaminfeger, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für Breitbandkabel sowie Untermiet- und Möblierungszuschläge.

Nur für den Fall, dass die Miete neben dem Entgelt für die Nutzung der Gewerbeeinheit auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufende entstehenden anteiligen Betriebskosten (siehe oben) beinhaltet, sind diese Mieten in der Übersicht entsprechend zu kennzeichnen und die tatsächlichen jährlichen Betriebskosten gesondert anzugeben.

Bemerkungen zum Objekt / zu den Mieteinnahmen:



Unser Aktenzeichen

Adresse des Kaufobjekts

### Angaben zum Erbbaurecht

Beginn des Erbbaurechts  (z.B.: 17.02.1992)

Laufzeit des Erbbaurechts  Jahre

Höhe des Erbbauzinses  € pro Jahr  
zum Zeitpunkt des Erwerbs  
(bisher gezahlter tatsächlicher Erbbauzins)

Zeitpunkt der letzten Anpassung  (z.B.: 01.10.2015)

Indexwert zum Zeitpunkt der letzten Anpassung

### **Art der Anpassungsklausel**

- Es liegt kein Erbbaurechtsvertrag vor
- Es ist keine Anpassungsklausel im Vertrag vorhanden
- Die Anpassungsklausel enthält einen Leistungsvorbehalt  
(im Zuge einer Anpassung kann ein neuer Erbbauzins verlangt werden, die Höhe ist verhandelbar)

Beispiel einer Anpassungsklausel mit einem Leistungsvorbehalt im Erbbaurechtsvertrag:

*Sollte der vereinbarte Erbbauzins im Laufe der Vertragsdauer nicht mehr dem gegenwärtigen Werte der Deutschmark entsprechen und daher nicht mehr angemessen sein, so kann sowohl die Grundstückseigentümerin als auch der Erbbauberechtigte eine Angleichung des Erbbauzinses verlangen. Eine entsprechende Veränderung des Erbbauzinses tritt mit Beginn des Kalenderjahres ein, das auf das Jahr folgt, indem der die Veränderung fordernde Vertragsteil sein Recht geltend macht. Die Geltendmachung dieses Rechts hat durch eingeschriebenen Brief unter Darlegung der Gründe und Beweismittel gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen. Das Verlangen ist nur gerechtfertigt, wenn der Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes sich gegenüber dem Stand vom 01.01.1960 um mindestens 20 Punkte verändert hat.*

- Die Anpassungsklausel enthält eine Gleitklausel  
(es gilt ein neuer Erbbauzins als vereinbart, wenn der sich der im Vertrag benannte Indexwert sich um einen bestimmten Wert verändert)

### **Art der Indexreihe, wenn eine Anpassungsklausel vorhanden ist**

- Bodenwertentwicklung
- Einkommensentwicklung Angestellte
- Einkommensentwicklung Arbeiter
- Lebenshaltungskostenentwicklung / Verbraucherpreisindex (VPI)

### **Angabe in ...**

- Prozent *Beispiel: ... wenn sich ... um 20 % verändert hat*
- Prozentpunkte *Beispiel: ... wenn sich ... um 20 Prozentpunkte verändert hat*