

**Erforderliche Unterlagen für Wertgutachten**



|  | zwingend erforderlich | sofern vorhanden |
|--|-----------------------|------------------|
| <b>Grundstücksunterlagen</b>   |                       |                  |
| aktueller Grundbuchauszug  | x                     |                  |
| Auszug aus der Liegenschaftskarte  | x                     |                  |
| Auszug aus dem Baulastenverzeichnis  | x                     |                  |
| <b>Gebäudeunterlagen</b>   |                       |                  |
| Bauzeichnungen<br>(Grundrisse, Schnitte -maßstabsgerecht)  | x                     |                  |
| Baubeschreibung  |                       | x                |
| Berechnungen nach DIN 277<br>(Bruttorauminhalt, Bruttogrundfläche)   |                       | x                |
| Wohn-/Nutzflächenberechnungen  |                       | x                |
| <b>zusätzliche Unterlagen</b>  |                       |                  |
| Kaufvertrag (sofern aus jüngerer Zeit)   |                       | x                |
| Vorhandene Wertermittlungen  |                       | x                |
| Altlastennachweis  | x                     |                  |
| <b>in speziellen Fällen</b>  |                       |                  |
| <b>bei Eigentumswohnungen:</b> Aufteilungsplan/ Teilungserklärung § 8 WEG  |                       |                  |
| <b>bei vermieteten Objekten:</b> alle Miet-/Pachtverträge (oder Mieterlistezusammenstellung)                                       |                       |                  |
| <b>bei Spezialimmobilien</b> (Hotels, Seniorenheime usw.):<br>zusätzliche Abstimmung für ergänzende Unterlagen                     |                       |                  |
| <b>bei Rechten in Abt. II:</b> Bewilligungen und zugrunde liegende Verträge  |                       |                  |
| <b>bei Erbbaurechten:</b> Erbbaurechtsvertrag nebst Nachträgen/Erbbauzins  |                       |                  |
| <b>wenn die Eigentumsänderung im Grundbuch noch nicht vollzogen ist:</b><br>Erbscheinabschrift, Testamentsabschrift, Sterbeurkunde |                       |                  |

## **INFORMATIONEN ZU DEN ERFORDERLICHEN UNTERLAGEN**

Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung. Relevant sind hierbei nicht nur die Beschreibung der Bausubstanz und der äußeren Ausstattungsmerkmale sondern auch um die eigentumsrechtlichen Verhältnisse, die nachbarschaftsrechtlichen Beschränkungen und Beziehungen, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die Lage hinsichtlich Infrastruktur, zukünftiger Entwicklung oder geplantem Rückbau, die Umwelt einschließlich ggf. vorhandener Altlasten-Verdachte oder -Belastungen, die Erschließung, die rechtlich zulässige Nutzbarkeit, die Grundstücksgestalt, und vieles mehr.

Der Sachverständige ist verpflichtet neben den allgemeinen Immobilienmarktdaten ständig alle bewertungsrelevanten Informationen sammeln und auswerten. Für die Beschaffung der unmittelbar zum Bewertungsgrundstück gehörenden oder mit dem Bewertungsgrundstück verbundenen Unterlagen ist in der Regel der Auftraggeber eines Gutachtens zuständig. Der Sachverständige ist - gegen Kostenerstattung - gerne bei der Beschaffung der erforderlichen Unterlagen behilflich. Dazu gehören insbesondere:

### **Grundbuchauszug**

Grundbuchauszüge erhält man bei den Grundbuchämtern. Sie kosten durchschnittlich 10 bis 18 Euro. Bewertungsrelevant sind insbesondere das Bestandsverzeichnis sowie Abteilung I und II. Abteilung III ist entbehrlich. Der in einem Gutachten zugrunde gelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

### **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Eine Flurkarte, auch Lageplan oder Auszug aus der Liegenschaftskarte genannt, kann man bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Städte oder Kreisverwaltungen erhalten. Die Kosten für eine Ablichtung liegen zwischen ca. 12,50 Euro und 15 Euro.

### **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch von bei den Kreisverwaltungen ausgestellt. Gebühren bewegen sich je nach Gemeinde zwischen 5 und 100 Euro.

### **Bauplanungsrechtliche Auskunft**

Sie gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben und wird von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte erteilt. Auskunft wird meist kostenlos erteilt. Der Bodenswert ist in erheblichem Maße - insbesondere in Innenstädten - von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abhängig.

### **Altlastennachweis**

Erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise oder bei der Unteren Umweltschutzbehörde.

### **Bauakte**

In der Bauakte findet sich die Baugenehmigung, eine Baubeschreibung, die Historie und die Ausstattung Ihres Objekts. Sie enthält die genehmigten Bauzeichnungen, Schnitte und die Flächen- und Massen-Berechnungen.

### **Mietverträge**

Bei vermieteten Objekten werden die vollständigen Mietverträge einschließlich sämtlicher Änderungen und Anpassungsvereinbarungen benötigt. Alternativ ist eine Mietlistenzusammenstellung ausreichend mit Angaben je Mieteinheit wie Nettokaltmiete, Ende des Mietvertrages, Verlängerungsoptionen, Indexierung, Staffelmietvereinbarungen, Incentives, Regelungen zur Übernahme von Bewirtschaftungskosten.

**Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau:**

ist ein Bescheid der Bewilligungsbehörde über die Bindungsfrist und nach Rückzahlung der öffentlichen Darlehen über die Nachbindungsfrist erforderlich. Zuständig sind in der Regel die Wohnungsämter der Gemeinden oder die Wohnungsbauförderungsanstalt der Länder.

**Bei Eigentumswohnungen und Teileigentum:**

ist die Vorlage der vollständigen Teilungserklärung sowie ggf. des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung erforderlich.

**Bei Hotels und Gastronomie:**

ist die Vorlage der Konzession erforderlich. Der Umfang der zugelassenen Aktivitäten hat eine große Bedeutung für den Wert einer solchen Immobilie. Das gleiche gilt auch für Abbaubetriebe und eine Reihe anderer gewerblicher Nutzungen.

**Bei Erbbaurechten sowie sonstigen Rechten und Belastungen:**

werden die zugrunde liegenden Verträge und Nachträge benötigt.