



## Übersicht der nötigen Unterlagen

	Einfamilien- haus	Eigentums- wohnung	Mehr- familien- haus	Grund- stück	Vor- handen
Aktueller Grundbuchauszug kpl.	X	X	X	X	
Flurkarte/ amtlicher Lageplan	X	X	X	X	
Bauzeichnungen	X	X	X		
Berechnung umbauter Raum	X		X		
Berechnung Brutto-Geschossfläche	X		X		
Berechnung Fläche	X	X	X		
Baugenehmigung	X	X	X		
Baulastenverzeichnis oder Angaben über Baulasten	X	X	X		
Kaufvertrag ( sofern vorhanden)	X	X	X	X	
Teilungserklärung		X			
Wirtschaftsplan		X			
Protokolle der Eigentümerversammlung		X			
Aktuelle Wohngeldabrechnung		X			
Höhe des Rücklagenkontos		X			
Sonderumlage		X			
<b>Bei vermieteten oder verpachteten Immobilien zusätzlich:</b>	X	X	X	X	
aktuelle Miet- oder Pachtaufstellung (nur Kaltmieten mit Angabe ob MwSt., Art der Nutzung) aktuelle Bewirtschaftungskosten, Angaben zu Sondervereinbarungen der Mietverträge z. B. Laufzeiten, Staffelmieten öffentliche Förderung					
<b>Bei Erbbaurecht zusätzlich:</b>	X		X		
Erbbauvertrag, Höhe des aktuellen Erbbauzinses					
<b>Bei Wohnrecht, Nießbrauch, Altenteil, Leib- und Zeitrenten zusätzlich:</b>	X	X	X		
Namen, Alter und Geschlecht der Begünstigten, Angabe darüber, ob Rente vor- oder nachschüssig gezahlt wird Laufzeiten					
<b>Angaben über andere wertbeeinflussende Tatsachen wie z. B.:</b>	X	X	X		
Gebäude steht unter Denkmalschutz Altlasten Befall mit Hauschwamm und anderen Holzschädlingen Grundstück liegt in hochwassergefährdetem Bereich oder Bergsenkungsgebiet Keller wird regelmäßig feucht im Haus					
<b>Angaben über wesentliche Modernisierungen</b>	X	X	X		



Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung mit den dazugehörigen schriftlichen Unterlagen. Dazu gehören insbesondere:

#### Grundbuchauszug

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge erhält man bei den Grundbuchämtern. Der in einem Gutachten zugrundegelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

#### Flurkarte

Eine Flurkarte, auch Lageplan oder Auszug aus der Liegenschaftskarte genannt

#### Bauplanungsrechtliche Auskunft

Sie gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben und wird von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte erteilt

#### 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.

#### Wohn- und Nutzflächen sowie Kubatur-Berechnungen

Da die Erträge für den Ertragswert wesentlich von der rentierlichen Fläche und der Sach- oder Substanzwert von der Kubatur oder Bruttogrundfläche des Gebäudes abhängen, sind die entsprechenden Berechnungen unverzichtbare Grundlage einer jeden Bewertung.

#### Mietverträge

Bei vermieteten Objekten werden die vollständigen Mietverträge einschließlich sämtlicher Änderungen und Anpassungsvereinbarungen benötigt.

#### Anliegerbescheinigung

Sie werden von den Tiefbauverwaltungsämtern der Städte und Gemeinden ausgestellt

#### Baulastenauskunft

Wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch von bei den Kreisverwaltungen ausgestellt. Negativauskünfte kosten meist 10 Euro, während Auszüge von vorhandenen Baulasten überwiegend 100 Euro je Eintrag kosten.

#### Altlastenauskunft

Erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise. Eine Negativ-Auskunft kostet 10 Euro. Liegen Verdachtsmomente vor, bewegen sich die Kosten entsprechend dem Rechercheaufwand der Behörde und können zwischen 50 und 100



Euro liegen.

#### Auskunft aus der Denkmalliste

Die Untere Denkmalschutzbehörde informiert in der Regel kostenlos darüber, ob ein Grundstück denkmalrechtlichen Vorschriften unterliegt. Falls ein Gebäude als Denkmal eingestuft ist, wird eine Kopie des Denkmalbescheids und der Begründung benötigt. In historischen Gebieten ist ggf. auch eine Einstufung des Grundstücks als Bodendenkmal zu prüfen.

#### 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, sowie die Einsicht der Nebenkostenabrechnungen und die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten beiden Wirtschaftsjahre erforderlich. Aktueller Wirtschaftsplan.

#### Baugenehmigung

Insbesondere für Aussenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB, aber auch in vielen anderen Fällen ist die Vorlage der Baugenehmigung einschließlich sämtlicher Ergänzungen unverzichtbar. Sie bestimmt den Eigentumsinhalt und damit die Werthaltigkeit des Grundstücks.

#### Bei Hotels und Gastronomieobjekten

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, Nießbrauch, Wohnungsrechten, Reallasten u.ä werden die zugrundeliegende Verträge und Nachträge benötigt.