

Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?

Vom Auftraggeber werden folgende Unterlagen üblicherweise zur Verfügung gestellt:

- **Aktueller und vollständiger Grundbuchauszug**
Wenn in Abteilung II des Grundbuchs Lasten und Beschränkungen sind, werden zusätzlich die entsprechenden Verträge (Eintragungsbewilligungen) benötigt (zum Beispiel notarielle Urkunde zur Bestellung von Dienstbarkeiten)
- **Aktuelle Katasterunterlagen**
Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis mit Flächenangabe
- **Aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**
Wenn eine Baulast auf dem Grundstück lastet, wird die der Baulast zugrunde liegende Eintragungsbewilligung benötigt
- **Bauunterlagen der vorhandenen Gebäude**
Lesbare und bemaßte Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Baujahrsangaben, Baugenehmigungsbescheid, Schlussabnahmeschein, Baubeschreibung (aus Bauantrag oder Leistungsbeschreibung oder Kauvertrag/Kaufprospekt)
- **Aufstellung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen**
Wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Bäder, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Wärmedämmung, Dacheindeckung, Innenausbau) in den letzten 20 Jahren durchgeführt, dann wird eine kurze Zusammenstellung der Maßnahmen (möglichst inklusive einer Baukostenzusammenstellung) benötigt
- **Unterlagen bzw. Informationen zur Heizungsanlage**
Angaben über das Baujahr des Kessels und des Brenners, Angaben der Nennwärmeleistung der Heizungsanlage, letztes Messprotokoll der Immissionsmessung des Schornsteinfegers
- **Nachweis für besondere Einrichtungen**
Zum Beispiel Alarmanlage, Kachelöfen, Solaranlage, Schwimmbad, Sauna, etc.
- **Berechnung des Bruttorauminhalts**
- **Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

- **Wärmebedarfsausweis bzw. Energiebedarfsausweis bzw. Energiepass**
- **Angaben zum Beitrags- und Abgabenzustand**
Bescheinigung über bezahlte oder anfallende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen (z. B. Abwasserbeiträge, Straßenausbaubeiträge etc.)
- **Angaben zu sonstigen Rechtsverhältnissen**
Zum Beispiel nicht ins Grundbuch eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutzauflagen, Wohnungs- und Mietbindungen, Stellplatzvereinbarungen, Auflagen für Sanierungsgebiete etc.
- **Bei vermieteten Objekten**
Kopie der Mietverträge nebst allen Nachträgen und aktuelle Mietenzusammenstellung, Kopie der Betriebskostenabrechnungen der letzten 3 Jahre, Bestandsmieterliste, Kopien sonstiger Mietverträge (z. B. Werbetafeln, Mobilfunkantennen etc.)
- **Bei Wohnungs- und Teileigentum**
Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung inkl. aller Nachträge nebst Gemeinschaftsordnung, Wohn-/Hausgeldabrechnung der letzten 5 Jahre, Unterlagen zur aktuellen Höhe der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage, Protokolle der Eigentümerversammlungen, zumindest der letzten 5 Jahre
- **Bei Erbbaurechten**
Erbbaurechtsvertrag nebst allen Nachträgen und Erbbauzinserhöhungen
- **Angaben zum Baugrund / zu eventuellen Altlasten**

Liegen die vorgenannten Unterlagen bei Ihnen nicht vor, so übernehmen wir für Sie optional die Beschaffung bei den entsprechenden Behörden (z. B. Grundbuchamt, Bauamt) oder fertigen diese (zum Beispiel Berechnung des Bruttoflächeninhalts oder der Wohn-/Nutzflächen) für Sie an.