

ÜBERSICHT NOTWENDIGE OBJEKTUNTERLAGEN

Objektunterlage	benötigt	wann benötigt?	Anforderungen	Alternative	wofür benötigt?	wo besorgen?	Infos und Gründe	erledigt
Grundbuchauszug	X	immer	1) nicht älter als 3 Monate 2) vollständig 3) unbeglaubigt 4) alle belasteten Grundbuchblätter (z.B. separates Teileigentum für TG-Stellplatz)	Grundbuchauszug, älteren Datums mit Aktualitätsnachweis durch die eingetragene Bank	Objektidentität, Rechte, Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III prüfen, Eigentumsverhältnisse	Durch Eigentümer bei Grundbucheinsichtstelle (Grundbuchamt Gemeinde / Stadt)	Ein Abruf seitens des Gutachters ist nur mit Vollmacht des Eigentümers (nicht Käufers) möglich. Im Grundbuch sind viele relevanten Daten eingetragen. Dazu gehört die Angabe zu den Eigentumsverhältnissen ebenso, wie Grundschulden, die auf dem Grundstück lasten. Als Eigentümer / Käufer sollten Sie immer Kenntnis davon haben, welche Belastungen vorhanden sind und welche Rechte und Pflichten Sie dadurch eventuell haben.	
aussagekräftige Außenfotos		Bestandsimmobilie	1) aktuelle Lichtbilder von außen 2) farbig 3) bei ETW auch Gesamtkomplex	bereits vorhandenes Gutachten, Exposé	um Zustand und Ausstattung vorab zu plausibilisieren	Eigentümer, Verkäufer, Makler usw.	Der Gutachter sollte sich schnell einen ersten Eindruck von dem Zustand und der Ausstattung der Immobilie verschaffen können, um sich mit dem Auftraggeber hierzu austauschen zu können. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte. Dies trifft auch auf Ihre Immobilie zu. Je besser sich der Gutachter einen ersten Eindruck von Ihrer Immobilie machen kann, um so zutreffender und qualifizierter ist die erste Einschätzung.	
aussagekräftige Innenfotos		Objekte ab einem Baualter von 25 Jahren	farbig	bereits vorhandenes Gutachten, Exposé	um Zustand und Ausstattung vorab zu plausibilisieren	Eigentümer, Verkäufer, Makler usw.	Bei einem Gutachten muss immer ein Gutachter persönlich das Objekt besichtigen. Besichtigungserfordernis lässt sich aus Gesetzesvorgaben ableiten. Fotos werden lediglich intern verwendet und nicht weitergegeben.	
Kontakt- und Objektbesichtigung	X	i.d.R. immer	1) richtigen Ansprechpartner und Kontaktdaten nennen (Eigentümer, Käufer, Mieter, Makler, Hausmeister, Bauträger, Architekt usw.) 2) bei Modernisierung und Neubau ein ungefähres Fertigstellungsdatum nennen	keine	Objekt muss besichtigt werden	Eigentümer, Verkäufer, Makler usw.	Bei einem Gutachten muss immer ein Gutachter persönlich das Objekt besichtigen. Besichtigungserfordernis lässt sich aus Gesetzesvorgaben ableiten. Fotos werden lediglich intern verwendet und nicht weitergegeben.	
Baubeschreibung	X	immer	Baubeschreibung durch Bauträger / Architekten auch von eventuellen An- und Umbauten	Exposé mit Lichtbildern von innen und außen, Formular „Modernisierungsaufstellung“	Plausibilisierung Flächen, Zustand, Modernisierungen	Eigentümer, Verkäufer, Bauträger, Architekt usw.	Ohne diese Kenntnisse zu haben, ist keine qualifizierte Bewertung möglich.	
Wohn- und Nutzflächenberechnung, Baupläne, Bauzeichnungen	X	immer	1) vollständige, nachvollziehbare und qualifizierte Unterlagen (Flächen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) 2) muss für alle Objekte auf dem belasteten Flurstück eingereicht werden 3) auch für nachträgliche An- / Umbauten nötig	eigene Flächen-aufstellung mit qualifizierten Grundrissen, Aufmaß durch ext. Dienstleister	Plausibilisierung Flächen, Baujahr, Raumaufteilung und Höhen des Objektes	Kunde, Verkäufer, Architekt, Bauamt usw.	Die Flächen, Höhen, das Baujahr usw. sind entscheidende Größen bei der Wertermittlung. Liegen dem Kunden nicht alle Unterlagen vor, sollte er in die Bauakte beim Bauamt Einsicht nehmen, dort sind i.d.R. alle Unterlagen vor allem für Gebäude ab Baujahr 1950 abgelegt. Wer eine Immobilie kaufen / verkaufen / vermieten möchte, für den ist z.B. die richtige Berechnung der Wohnfläche sehr wichtig, denn sie gibt an, wie groß das zu kaufende / verkaufende Objekt wirklich ist. Die Wohnfläche ist neben der Bruttogrundfläche der entscheidende Parameter (Preis / m ²).	
Flurkarte	X	immer	1) Flurstücksnummer erkennbar (nicht überdeckt; nicht handschriftlich ergänzt) 2) alle belasteten Flurstücke ersichtlich 3) Grundstücksgrenzen klar erkennbar (keine Lücken in der Grenze) 4) Datum und Maßstab sinnvoll	amtlicher Lageplan, der die gleiche Anforderung wie die Flurkarte erfüllt	Objektidentität, Nutzung, Erschließung und Umgebungsbebauung prüfen	Kataster-, Vermessungsamt, Geportal, Verkäufer	Ist die Parzelle noch nicht geteilt, wird zumindest ein Fortführungsnachweis benötigt. Die Flurkarte stellt alle Flurstücke und Gebäude eines Gebietes maßstabsgetreu dar. Außerdem kann man zum Beispiel entnehmen, wie die Grenzverhältnisse sind und ob ein Grundstück mit einer Zufahrtsstraße verbunden und somit erschlossen ist.	
Auszug aus Baulastenverzeichnis	X	immer	Optisch sieht diese Unterlage sehr unterschiedlich aus. Wichtig ist, dass es sich bei dem Auszug um das zu bewertende Objekt handelt.	Mail mit Infos von zuständiger Behörde	um Baulasten zu erkennen	Baubehörde, Gemeinde	Baulasten sind in Baden-Württemberg nicht im Grundbuch ersichtlich, können aber in Zusammenhang mit einer Belastung in Abt. II stehen. Es gibt evtl. auch Baulasten zugunsten des Bewertungsobjektes. Baulasten sind tückischer als Grunddienstbarkeiten, da sie nicht im Grundbuch stehen und vom Notar nicht automatisch geprüft werden. Sie bleiben praktisch unsichtbar, falls Beteiligte nicht selbst aktiv werden und einen Blick ins öffentliche Baulastenverzeichnis werfen. Als Eigentümer sollten Sie evtl. Baulasten auf Ihrem Grundstück kennen, um die damit einhergehenden Pflichten erfüllen zu können.	
Details zu Modernisierungen / Umbauten		immer wenn Modernisierungen / An- und Umbauten am Objekt durchgeführt oder geplant wurden	(Kosten)aufstellung, Plandarstellung, Beschreibung, kalkulierte Mieterhöhung, Aufstellung Bauträger / Architekt / Handwerker oder mit Hilfe des Formulars „Modernisierungsaufstellung“	Angebote mit eigener Aufstellung, Eigenleistungen sollten belegt werden (anhand Helferliste mit Berufen)	um durchgeführte und geplante Modernisierungen nachzuvollziehen und zu berücksichtigen	Kunde, Bauträger, Architekt, Handwerker	Abschließende Objektbesichtigung kann erst nach Abschluss der geplanten Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Eine Sanierung und Modernisierungen steigern den Wert der Immobilie.	
Baukosten-aufstellung		Neubau	eventuelle Eigenleistungen sollten ausgewiesen und nachvollziehbar sein	keine	um Neubaukosten nachvollziehen zu können	Kunde, Bauträger, Architekt, Handwerker	Kostenaufstellung kritisch prüfen und hinterfragen, bei Fehlkalkulation entstehen höhere Kosten und es ist eine Nachfinanzierung nötig. Sie sollten auf einen Blick sehen können, welche Gesamtkosten auf Sie zukommen und wie hoch die eingeplanten Eigenleistungen sind. Hierfür ist eine qualifizierte vollständige Kostenaufstellung notwendig.	
Eintragungs-bewilligungen / Verträge / Satzungen		Reallasten, komplexe Rechte oder Sanierungsvermerk in Abt. II	unabhängig von Rangstelle im Grundbuch	bei Sanierungsvermerk kann alternativ Bodenwert um 5-10% reduziert werden	Prüfung und eventuelle Berücksichtigung	Eigentümer, Grundbuchakte, Gemeinde	Die wertmäßige Auswirkung von bestehenden Einträgen in der Abt. II muss geprüft werden. Bei komplexen Lasten sind die vertraglichen Regelungen wichtig. Als Eigentümer / Käufer sollten Sie immer umfangreiche Kenntnisse davon haben, welche Belastungen vorhanden sind und welche Rechte und Pflichten Sie dadurch eventuell haben.	

ÜBERSICHT NOTWENDIGE OBJEKTUNTERLAGEN

Objektunterlage	benötigt	wann benötigt?	Anforderungen	Alternative	wofür benötigt?	wo besorgen?	Infos und Gründe	erledigt
Teilungserklärung inkl. Teilungsplan		ETW, Teileigentum	1) vollständig 2) geschlossener notarieller Vertrag (kein Entwurf)	eventuell Verzicht möglich, falls nicht wertrelevant und alle Angaben bekannt sind	Angaben wertbeeinflussende Elemente (z.B. Veräußerungsbeschränkungen, Inhalte zu den Rechten in Abteilung II), Objektidentität prüfen	Notar, Verkäufer, Hausverwalter	Manchmal ist aus Teilungserklärung auch die Wohnfläche ersichtlich, was hilfreich ist, wenn keine Wohnflächenberechnung vorliegt. Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan enthalten die eigentumsmäßige Aufteilung der Wohnanlage. In ihr ist festgelegt, welche Räume und Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten gehören und enthält Nutzungsvorgaben. Beim Erwerb von Wohn- / Teileigentum sind dies wichtige Informationen für Sie. Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde. Sie wird mit Entstehen der Eigentümergemeinschaft ins Grundbuch eingetragen. Der Aufteilungsplan wird für die Immobilienbewertung benötigt.	
Hausgeld-abrechnungen und Protokolle Eigentümer-versammlung der letzten 3 Jahre		ETW, Teileigentum	vollständig	Bestätigung des Verwalters über Rücklagen und das „Klima“ innerhalb Gemeinschaft	aus Unterlagen sind Informationen zu den Nebenkosten und Abläufen der Gemeinschaft ersichtlich	Hausverwalter	Bei einem Gutachten muss geprüft werden, ob die Abläufe funktionieren und wie die allgemeine Stimmung innerhalb der Gemeinschaft ist.	
Mietaufstellung (Istmiete)		vermietete Immobilie	Ausweisung der einzelnen Mieteinheit mit Angabe der Mietfläche, Monatsmiete (netto), Betriebskosten, MwSt., Mietbeginn/Mietende, Optionen, Lage im Objekt usw.	Mietverträge mit Anpassungs-nachweisen	um die Mieten bei der Wertermittlung berücksichtigen zu können	vom Kunden, Verkäufer	Kaltmiete ist relevant. Bei einzelnen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die vermietet sind oder werden, ersetzt der Mietvertrag + die Anpassungsnachweise die Mietaufstellung.	
Mietaufstellung (Planmiete)		leerstehende / zu erstellende Immobilie (Neubau, Modernisierung, zeitnahe Mieterhöhung)	Ausweisung der einzelnen Mieteinheit mit Angabe der Mietfläche, geplanten Monatsmiete (netto), Betriebskosten, MwSt., Mietbeginn/Mietende, Optionen, Lage im Objekt usw.	bereits abgeschlossene zukünftige Mietverträge	um geplante Mieten bei der Wertermittlung berücksichtigen zu können	vom Kunden, Verkäufer	Kaltmiete ist relevant.	
gewerbliche Mietverträge		vermietete (teilweise) gewerblich genutzte Immobilie	1) alle Mietverträge 2) vollständige Mietverträge 3) inkl. Nachträgen / Anlagen sofern vorhanden	keine	um die Mieten bei der Wertermittlung ansetzen zu können	vom Kunden, Verkäufer	Kaltmiete relevant. Bei Neubauten werden die Mietverträge nach Fertigstellung des Objektes angefordert, es muss zunächst die geplante Kaltmiete angegeben werden. Gewerbliche Mietverträge können individuell gestaltet werden, weshalb eine genaue Prüfung notwendig ist.	
Klärung Denkmalschutz		Verdacht		keine	um den Umfang des Denkmalschutzes festzustellen und diesen in der Wertermittlung zu berücksichtigen	Denkmalschutzbehörde, Denkmalschutzlisten im Internet	Indizien finden sich in Kaufverträgen oder in sonstigen Unterlagen, das Baujahr lässt eventuell ebenfalls darauf schließen. Liegen Indizien vor, reichen Sie den Auszug bitte möglichst direkt mit ein. Für denkmalgeschützte Objekte bestehen besondere Vorschriften, z.B. muss die zuständige Denkmalschutzbehörde Eingriffe in die Substanz genehmigen. Die Kosten für Sanierungsmaßnahmen und die Instandhaltungskosten sind in der Regel höher als bei einer	
Baugenehmigung		Neubau und durchgeführten genehmigungspflichtigen Maßnahmen	Es sollte zumindest der Entwurf des Bauantrags vorliegen und Gespräche mit dem Bauamt stattgefunden haben.	keine	Bestätigung Legalität	Baubehörde	Ohne eine Baugenehmigung sollte nicht mit einem Vorhaben begonnen werden, da sonst eine Strafzahlung oder ein Rückbau droht.	
Auszug aus Altlastenkataster		gewerbliche Objekte, Verdacht	Je nach Inhalt des Altlastenkatasters muss ein Spezial-Gutachten beauftragt werden.	keine	um festzustellen, ob eine Belastung besteht und wie groß diese ist	Umweltamt, Baubehörde, Verkäufer (teilweise auch online verfügbar)	Indizien finden sich oft in Flurkarte, Kaufverträgen oder in sonstigen Unterlagen. Liegen Indizien vor, reichen Sie den Auszug bitte möglichst direkt mit ein. Als Eigentümer sollten Sie Kenntnis davon haben, wie der Grund und Boden bisher genutzt worden ist. Durch ehemalige Kfz-Werkstätten, Tankstellen, Müllhalden, Fabriken usw. kann der Boden, aber auch das Mauerwerk kontaminiert sein. Später notwendige Sanierungsverfahren können kostspielig sein.	
Erbaurechtsvertrag und Nachweis aktueller Erbbauzins		Erbaurecht	1) vollständig 2) inkl. Nachträgen (sofern vorhanden) 3) aktueller Erbbauzins muss nachgewiesen werden	keine	um Restlaufzeit des Erbaurechts, Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses und eventuelle weitere Vereinbarungen zu erkennen.	Eigentümer, Verkäufer, Grundbuchakte	Ohne Details zu kennen, ist keine Bewertung möglich. Einzelheiten bei der Erteilung eines Erbaurechts, z.B. die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit, werden zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten im Erbaurechtsvertrag festgehalten. Diese Details sollten Ihnen als Erbbauberechtigtem bekannt sein.	