



Erforderliche Unterlagen für das Wertgutachten

	zwingend erforderlich	sofern vorhanden	erledigt
Grundstücksunterlagen			
aktueller Grundbuchauszug	X		<input type="checkbox"/>
Auszug aus der Liegenschaftskarte	X		<input type="checkbox"/>
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	X		<input type="checkbox"/>
Gebäudeunterlagen			
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte -maßstabsgerecht)	X		<input type="checkbox"/>
Baubeschreibung		X	<input type="checkbox"/>
Berechnungen nach DIN 277 (Bruttorauminhalt, Bruttogrundfläche)		X	<input type="checkbox"/>
Wohn-/Nutzflächenberechnungen		X	<input type="checkbox"/>
zusätzliche Unterlagen			
Kaufvertrag (sofern aus jüngerer Zeit)		X	<input type="checkbox"/>
vorhandene Wertermittlungen		X	<input type="checkbox"/>
Altlastennachweis	X		<input type="checkbox"/>
Bergbaunachweis (Hohlraumgebiete etc.)		X	<input type="checkbox"/>
in speziellen Fällen			
bei Eigentumswohnungen: Aufteilungsplan/ Teilungserklärung § 8 WEG			<input type="checkbox"/>
bei vermieteten Objekten: alle Miet-/Pachtverträge (oder Mieterlistenzusammenstellung)			<input type="checkbox"/>
bei Spezialimmobilien: (Hotels, Seniorenheime usw.) zusätzliche Abstimmung für ergänzende Unterlagen			<input type="checkbox"/>
bei Rechten in Abteilung II des Grundbuches: Bewilligungen und zugrunde liegende Verträge			<input type="checkbox"/>
bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag sowie alle Nachträge/ Erbbauzins			<input type="checkbox"/>
wenn die Eigentumsänderung im Grundbuch noch nicht vollzogen ist: Erbscheinabschnitt, Testamentsabschnitt, Sterbeurkunde			<input type="checkbox"/>

Leipziger Immobilien Consult GmbH

Geschäftsführung
Marco Hanske, Dipl.-Phys. Monika Rosemann
Amtsgericht Leipzig HRB 37766
UST-ID: DE 154 931 913

Hausanschrift

Torgauer Platz 3 04315, Leipzig
☎ (0341) 269 33 -100
✉ info@lic-leipzig.de
🌐 www.lic-leipzig.de

Kontoverbindung

Grenke Bank
IBAN: DE60 2013 0400 0060 2855 58
SWIFT-BIC: GREBDEH1XXX



Weshalb sind so viele Unterlagen notwendig? Wo erhält man die Dokumente?

Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung. Relevant sind hierbei nicht nur die Beschreibung der Bausubstanz und der äußeren Ausstattungsmerkmale sondern auch 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 auszuwerten. 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. 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.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch bei den Kreisverwaltungen ausgestellt.

Bauplanungsrechtliche Auskunft

Sie gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben und wird von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte erteilt. Der Bodenwert 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 befinden 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:

Hier 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:

Es ist die Vorlage der vollständigen Teilungserklärung sowie ggf. des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung erforderlich. Des Weiteren sind ein aktueller Wirtschaftsplan, die Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen und der Nachweis über die gebildete Instandhaltungsrücklage erforderlich.

Bei Hotels und Gastronomie:

Hier 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:

Es werden die zugrunde liegenden Verträge und Nachträge benötigt.