

Information zu den erforderlichen Unterlagen

Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung. Dabei geht es nicht nur um die Beschreibung der Bausubstanz und der äußeren Ausstattungsmerkmale sondern auch um die eigentums-rechtlichen Verhältnisse, die nachbarschafts-rechtlichen 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 muss deshalb neben den allgemeinen Immobilienmarktdaten, dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwertkarten 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

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge erhält man bei den Grundbuchämtern. Der in einem Gutachten zugrundegelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein, Kosten: 20-30 Euro.

Flurkarte

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 bewegen sich zwischen 12,50 Euro und 25 Euro je nach Situation.

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 Bodenwert ist in erheblichem Maße - insbesondere in Innenstädten - von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abhängig.

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 und kosten zwischen 20 und 50 Euro.

Baulastenauskunft

Wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch von bei den Kreisverwaltungen ausgestellt. Negativauskünfte kosten zwischen 10 und 30 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.

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.