

Notwendige Unterlagen und Informationen

Zur Erstellung des **Verkehrswertgutachtens** sind Unterlagen über das Wertermittlungsobjekt erforderlich, die in der Regel durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Fehlende Unterlagen können auch durch den Sachverständigen, bei Vorlage einer entsprechenden Vollmacht, zu Lasten des Auftraggebers besorgt werden.

Folgende Unterlagen müssen für eine Wertermittlung vorliegen, jeweils bezogen auf den maßgeblichen Stichtag (nicht abschließend):

- Maßstäbliche **Pläne** (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) der Gebäude und Grundstücke
- Flächenberechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche, umbauter Raum)
- Angaben zu Modernisierungen
- **Energieausweis**
- Angaben über das **Baujahr** und den Zeitpunkt eventueller **Um- und Anbauten** sowie Angaben über nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen
- **Mietverträge** und Angaben über die derzeitige Höhe des **Mietzinses** und der **Bewirtschaftungskosten**
- Auskünfte über **Besonderheiten** des Grundstücks einschließlich eventueller **Kontaminationen**
- Mitteilung über **Rechte und Belastungen** am Grundstück, die nicht im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis eingetragen sind (z.B. altrechtliche Vereinbarungen)
- Aktueller **Grundbuchauszug**
- **Eintragungsbewilligungen** zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuches
- **Auszug** aus dem **Liegenschaftskataster**, Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Bei Eigentumswohnungen zusätzlich:

- **Aufteilungsplan** bzw. Auszug daraus
- **Teilungserklärung** einschließlich eventueller Nachträge
- **Abrechnung** des Verwalters
- **Wirtschaftsplan**
- Auskunft über die Höhe der gemeinschaftlichen **Erhaltungsrücklage**
- Die letzten zwei bis drei **Protokolle der Eigentümerversammlungen**

Darüber hinaus sind behördliche Auskünfte einzuholen (nicht abschließend):

- **Baulastenverzeichnis**
- **öffentlich-rechtliche Einschränkungen** (Denkmalschutz, Sanierungsgebiet etc.)
- **Altlastenkataster**
- **Erschließungsbeiträge**
- **Planungsrechtlicher Rahmen** (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, Grundlagen § 34 oder § 35 BauGB usw.)
- **Baugenehmigung**
- Sofern relevant: Überschwemmungsgebiet, naturschutzrechtliche Belange