

Für die Erstellung eines Wertgutachtens sind die nachfolgenden Unterlagen **vom Auftraggeber möglichst in digitaler Form** zur Verfügung zu stellen. Bitte im Auftrag vermerken, falls ausgehändigte Original-Papierunterlagen an den Auftraggeber wieder zurückgesendet werden sollen.

Mindestunterlagen

1. Grundbuchauszug
⇒ **aktueller Stand** Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II und III (erhältlich beim Amtsgericht / Grundbuchamt)
⇒ wichtig: Flurstücks-Nrn. im Bestandsverzeichnis stimmen mit der Liegenschaftskarte überein
⇒ inkl. Infos zu den ggf. vorhandenen Eintragungen in Abt. II (zugrundeliegende Verträge)
2. Liegenschaftskarte / Flurkarte
⇒ **aktueller Stand** mit vollständigem Grenzverlauf und Gebäudebestand (erhältlich beim Katasteramt / Vermessungsamt)
⇒ wichtig: Übereinstimmung mit den Flurstücks-Nrn. im Grundbuch-Bestandsverzeichnis
3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Bauamt) entweder mit Bescheinigung der Baulastenfreiheit oder Angaben zu vereinbarten Baulasten (belastende oder begünstigende Baulasten)
⇒ inkl. Kopie der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungserklärung sowie der privatrechtlich zugrundeliegenden Vereinbarung
4. Auskunft aus dem Altlasten-/Umweltkataster
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Umweltamt) entweder mit Bescheinigung, dass keine Eintragungen im Kataster vorhanden sind oder mit Angaben zu den bestehenden Eintragungen (aufgrund historischer oder aktueller Nutzungen)
⇒ inkl. der ggf. bereits vorliegenden Bodenuntersuchungen/ Altlastengutachten, o.ä.
5. Auskunft zu Erschließungs-/Straßenausbaukosten
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Bauamt) inwieweit keine oder offene Forderungen bezüglich Erschließungsbeiträgen/Straßenausbaukosten bestehen
6. Bauunterlagen
⇒ **Bauanträge/Baugenehmigungen**
⇒ inkl. Auszug aus den zugrundeliegenden Bauantragsunterlagen, insbesondere
- **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- **Wohn-/Nutzflächenberechnungen**
- **BGF/BRI/UR-Berechnungen, Maß der baulichen Nutzung**
- **Lageplan zum Bauantrag**
- **Stellplatznachweis**
- **Projekt-/Baubeschreibung**
⇒ Sollten die Unterlagen dem Eigentümer bzw. Antragsteller nicht mehr vorliegen, so sind i.d.R. Kopien beim Bauaktenarchiv der Stadtverwaltung erhältlich.

Zusätzliche Unterlagen

7. bei vermieteten / verpachteten Objekten
⇒ **vollständige Mietliste** inkl. Datum/Stand sowie Angaben je Mieteinheit, insbesondere: Mietfläche, Nettokaltmiete, Staffelmieten, Betriebskostenumlage, Mietbeginn, Mietende, Indexierung, Verlängerungsoptionen, Sollmieten bei Leerstandsflächen
⇒ bei Sozialwohnungen: **Angabe der Mietbindungsfrist, Förderverträge, etc.**
⇒ bei Gewerbeobjekten: **vollständige Mietverträge inkl. Nachträge**
⇒ **Angaben zu den nicht umlagefähigen Betriebs-/Nebenkosten** wg. mietvertraglicher Vereinbarungen (Kostenpositionen je Einheit und Jahr)
8. bei Erbbaurechten
⇒ vollständiger **Erbbaurechtsvertrag** inkl. aller Nachträge
⇒ Nachweis der **letzten Erbbauzinsanpassung und Angabe des aktuellen Erbbauzinses**
9. bei Wohn-/Teileigentum
⇒ **Teilungserklärung und Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung**
10. bei Spezial-/ Betreiberimmob.
⇒ z.B. bei Hotels, APH, landwirtschaftlichen Objekten **ggf. weitere Unterlagen** erforderlich
11. falls vorhanden
⇒ **Grundstückskaufvertrag**
⇒ **Wertermittlungsgutachten / Due-Diligence-Analysen anderer Sachverständiger**
⇒ **Kostenaufstellungen bei erfolgten Investitionen in den letzten Jahren**
⇒ **Gebäudeenergieausweis**
12. sonstiges
⇒ ggf. weitere vorliegende wichtige Infos zu Grundstück und Gebäude

Vollmacht für Unterlagen

Ggf. wird eine **Vollmacht zur Akteneinsicht / Informationsbeschaffung bei Behörden benötigt**. Die Vollmacht wird bei Bedarf separat angefordert.