

Pflichtunterlagenliste Immobilienbewertung

Unterlagen (aktuell und in lesbarer Form)	Grundstück										Hinweise	zu erhalten von/ bei	
	Unbebautes Grundstück	ETW	EFH, DHH, RH	MFH	Wohn- und Geschäftshaus	Geschäfts- und Bürogebäude	Lager/Produktion	Landwirtschaft	Spezialimmobilie	Spezial Hotel/ Gaststätten			Spezial Sozialimmobilien
Grundstück													
Grundbuchauszug (datiert)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Aktuell (nicht älter als 6 Monate, Stichtag: Auftragseinreichung), alternativ Aktualitätsnachweis bei älteren Auszügen	Grundbuchamt/ Bauträger/Makler
Aktueller Lageplan und Flurkarte (aktuelle Katasterunterlagen)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	amtlich; muss der Grundbuchsituation entsprechen	Katasteramt
Kaufvertrag/ Entwurf bzw. notarieller Kaufvertrag inkl. Anlagen bzw. Entwurf bei Bewertung im Rahmen des Immobilienerwerbs Kauf vom Bauträger: Bauträgervertrag	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	bei Kauf immer einzureichen	Notar
Nachweis der Bebaubarkeit z.B. positiver Bauvorbescheid, Baugenehmigung, B-Plan	X												Architekt/ Bauamt
Gebäude													
Bemaßte Bauzeichnung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten,maßstäblich für Wohnflächen)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Verkäufer/ Architekt/ Bauträger/ Bauamt
Wohn-/Nutzflächenberechnung		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Verkäufer/ Architekt/ Bauträger/ Bauamt
Berechnung der/s BGF/Bruttorauminhalts/ Kubatur (alt: Berechnung umbauter Raum		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Verkäufer/ Architekt/ Bauträger/ Bauamt
Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan und Anlagen und evtl. Nachträge bei Wohnungs-/Teileigentum		X		X								bei nach WEG geteiltem Eigentum	Verwalter/ Verkäufer/ Notar/ Bauträger/ Grundbuchamt
Nachweis Modernisierungs-bzw. Instandhaltungsmaßnahmen (erfolgte und geplante)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Vordruck" Aufstellung der Modernisierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen"	Verkäufer, Architekt, Handwerker
Baubeschreibung		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Falls vorhanden, bei Neubau verpflichtend	Architekt/ Bauamt/ Bauträger
Baugenehmigung			X	X	X	X	X	X	X	X	X	Falls vorhanden, bei Neubau verpflichtend (Gebäudealter <= 5 Jahre)	Architekt/ Bauamt/ Bauträger
Ertragsimmobilie													
Gewerbliche Miet- und Pachtverträge, Mietvertrag bei nicht eigennutzungsfähigen ETW		X			X	X	X	X	X	X	X	sofern vermietet	Verkäufer/ Steuerberater
Mietaufstellung/ Mieterliste aller Mietflächen, Nettokaltmieten, Wohnflächen, Lage der Wohnungen, datiert		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	sofern vermietet; Wohnen max.6 Monate, Gewerbe max. 3 Monate alt	Verkäufer/Steuerberater
Belastungen													
Einträge in Abt. II des Grundbuchs (Urkunden, Bewilligungen)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Grundbuchamt/ Notar/ Verkäufer/ Makler
Erbaurechtsvertrag inkl. Anlagen, ggf. Zustimmung des Erbaurechtsgebers	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Grundbuchamt/ Verkäufer/ Erbaurechtsnehmer/ Erbaurechtsgeber
Baulasten													
Auszug aus den Baulastenverzeichnis	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	bei vereinfachter Wertermittlung: nur bei vorhandener Baulast bzw. entsprechendem Verdacht erforderlich	Bauaufsichtsbehörde (Landkreis)
Sonstige Unterlagen													
Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre								X	X	X	X		Verkäufer/Steuerberater
Liegenschaftsbücher								X					Katasteramt
Auszug aus dem Altlastenkataster/ Altlastengutachten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	nur bei Verdacht	Umweltschutzbehörde (Landkreis)
Auflagen/ Genehmigung der Denkmalschutzbehörde		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	sofern relevant	Denkmalschutzbehörde
Unterlagen zum energetischen Standard		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	sofern diese vorliegen	Verkäufer/Makler/ Architekt/ Bauträger
Auslastung einschl. Umsatzverteilung; bei Sozialimmobilien inkl. Verteilung auf die Pflegestufen										X	X	Beherbergungsgewerbe; Auswertung der Übernachtungszahlen der letzten drei Jahre (Belegung und Average Room Rate) mit entsprechendem REVPAR (Revenue per available room); Gaststätten; Umsatz pro Stuhl; Spezialimmobilien: Übernachtungs-/ Belegungszahlen der letzten drei Jahre sowohl auf Zimmer als auch auf Betten bezogen	Verkäufer/Steuerberater
Aussagefähiges Prospekt										X		mit Darstellung des Ausstattungs-Standards und der offiziellen Klassifizierung	Verkäufer/ ggf. Internet