

Erforderliche Unterlagen

GRUNDBUCHAUSZUG

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge erhält man bei den Grundbuchämtern. Sie kosten überwiegend ca. 10,50 € je Blatt. Der in einem Gutachten zugrundegelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

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 ca. 12,50 € und 15 € 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 oft sogar kostenlos erteilt. Der Bodenwert ist in erheblichem Maße von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abhängig.

BAUAKTE

In der Bauakte findet sich die Baugenehmigung, eine Baubeschreibung, die Schlussabnahmebescheinigung, 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. Ihre Überprüfung auf Marktüblichkeit ist eine Pflichtaufgabe vor jeder Bewertung.

ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Sie werden von den Tiefbauverwaltungsämtern der Städte und Gemeinden ausgestellt und kosten zwischen ca. 20 und 50 €.

BAULASTAUSKUNFT

Wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch bei den Kreisverwaltungen ausgestellt. Negativauskünfte kosten meist ca. 10 €, während Auszüge von vorhandenen Baulasten überwiegend ca. 50 bis 100 € je Eintrag kosten.

ATLASTAUSKUNFT

Erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise. Eine Negativ-Auskunft kostet ca. 10 €. Liegen Verdachtsmomente vor, bewegen sich die Kosten entsprechend dem Rechercheaufwand der Behörde und können zwischen ca. 50 und 100 € 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. Ein Denkmal wirkt sich auch auf die Nachbargebäude aus.

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 erforderlich. Außerdem benötigen wir die Beschluss-Sammlung und die letzten Protokolle der Eigentümergemeinschaft sowie die letzten Nebenkosten-Abrechnungen und den Wirtschaftsplan.

BAUGENEHMIGUNG

Insbesondere für Aussenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB, aber auch in vielen anderen Fällen sind die Vorlage der Baugenehmigung einschließlich sämtlicher Ergänzungen und die Schlussabnahmebescheinigung unverzichtbar. Sie bestimmt den Eigentumsinhalt und damit die Werthaltigkeit des Grundstücks.

BEI HOTELS UND GASTRONOMIEOBJEKTEN

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, NIESSBRAUCH, WOHNUNGSRECHTEN, REALLASTEN

u.ä werden die zugrundeliegenden Verträge und Nachträge vollständig benötigt.