

Um Ihre Immobilien zu bewerten benötigen wir folgende Unterlagen:

Aktueller Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug enthält Informationen über das Grundstück. Hierzu zählen die Eigentumsverhältnisse, die Größe des Grundstücks, die Flurnummer, Rechte und Belastungen sowie Hypotheken. Darlehen und Hypotheken sind für ein Gutachten weniger interessant.

Für die Bewertung der Immobilie liegt der Fokus auf Abteilung 1 (Größe des Grundstücks und Eigentümer) und auf der Abteilung 2. (Recht und Belastungen z.B. Wohnungsrechte, Nießbrauch, Leitungsrechte usw.) Da diese Rechte von werterheblichen Belang sein können, werden die Eintragungsgrundlagen (Notarverträge) benötigt.

Erhältlich ist ein Grundbuchauszug beim jeweiligen Grundbuchamt. (z.B Hof: Das Grundbuchamt Hof befindet sich in der Außenstelle des Amtsgerichts Hof in der Hans-Högn-Straße 10. Erreichbar ist das Grundbuchamt Hof unter Telefon: 09281 / 600388; Telefax: 09281 / 600405)

Auszug aus der Flurkarte

Aus der Flurkarte ist die Größe und Lage des Grundstücks ablesbar.. Erhältlich ist diese beim jeweiligen Vermessungsamt. (Hof: Klostertor 1 95028 Hof, Telefon: +49 9281 7280-0 Fax: +49 9281 7280-38)

Bauzeichnungen der Immobilie

Eine Bauzeichnung ist eine technische Zeichnung, die im Rahmen des Baus geometrische und statische Informationen für die Bauausführung enthält. Sie zeigt vor allem die räumlichen Ausmaße und Materialien. Neben den Grundrissen sind auch Schnittzeichnungen beinhaltet. Dadurch können hieraus Rückschlüsse auf die Anzahl und Art der Zimmer, die Raumteilung und Größe der Räume gezogen werden. Sollten keine Unterlagen mehr vorhanden sein, kann das jeweilige Bauamt angefragt werden. Sind aufgrund des Gebäudealters keine Unterlagen vorhanden, kann das Gebäude ausgemessen werden oder eine Flächenberechnung anhand der Außenmaße geschätzt werden.

Die Wohnflächenberechnung

Hilfreich für die Bewertung einer Immobilie ist eine Wohnflächenberechnung. Sollte keine Berechnung vorliegen, kann der Immobiliengutachter behilflich sein.

Energieausweis

Der Energieausweis ist der Steckbrief eines Wohngebäudes: Er zeigt transparent die Energieeffizienz. Seit 2009 ist der Energieausweis bei allen Wohngebäuden in Deutschland Pflicht.

Folgende Internetseite zeigt Ihnen welcher Ausweis notwendig ist:

<https://www.dena.de/themen-projekte/energieeffizienz/gebäude/beraten-und-planen/energieausweis/>

Für eine Eigentumswohnung sind zusätzliche Unterlagen notwendig:

Teilungserklärung, Nebenkostenabrechnungen, sowie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen und Angaben über die Instandhaltungsrücklage, Sollten diese Unterlagen nicht mehr vorhanden sein, können Ihnen die Hausverwalter weiterhelfen.

Wenn die Eigentumswohnung vermietet ist, sollte ein Mietvertrag nicht fehlen.

Für ein Erbbaurechtsgrundstück sind folgenden Unterlagen notwendig:

Erbbaurechtsvertrag sowie der Nachweis des aktuellen Erbbauzinses.

Zusammenfassende Checkliste zur Immobilienbewertung

- Grundbuchauszug
 - evtl. Notarvertrag für Wohnungsrecht, Nießbrauch
 - evtl. Notarvertrag für Leitungsrechte
- Bauzeichnungen (Grundrisspläne, Schnitte, usw.)
- Wohnflächenberechnung
- Lageplan
- Energieausweis
- evtl. Mietverträge

für Erbbaugrundstücke

- Erbbaurechtsvertrag
- aktueller Erbbauzins

für Eigentumswohnungen:

- Teilungserklärung / Aufteilungsplan
- Nebenkostenabrechnungen
- Protokolle
- Wohnungsgrundriss

Sollten Sie Fragen haben, oder Unterlagen fehlen, wir helfen Ihnen gerne.