Für eine Immobilienbewertung benötigt ein Gutachter Unterlagen von der Immobilie.

Folgende Unterlagen sollten für eine Wertermittlung und Immobilienbewertung eines Hauses oder einer Wohnung im Idealfall vorliegen:

Ganz wichtige Unterlagen:

Ein gültiger Energieausweis. Wie viel Energie verbraucht die Immobilie?
Ausnahme: Denkmalgeschützte Immobilien, diese sind von der Erstellung eines Energieausweises befreit.

Energieabrechnungen der letzten 3 Jahre. War die Immobilie in dieser Zeit immer bewohnt?
Anzahl der Bewohner?

Der Grundbuchauszug. Wer ist Eigentümer? In welcher Flur, in welchem Flurstück liegt das Grundstück?
Wie groß ist das Grundstück in Quadratmetern?
Welche Eintragungen stehen in den Grundbuchauszügen?

Verkaufsgrund? Warum wird die Immobilie verkauft?

Baugenehmigungen. Wurde die Immobilie im jetzigen Zustand so genehmigt? Kopie Deckblätter der Baugenehmigung = die ersten Seiten mit Aktenzeichen und eventuellen Auflagen.
Falls Anbauten erfolgten: Deckblätter Genehmigung Anbau / Umbau, Kopien Deckblätter Genehmigung Wintergarten, Kopien Deckblätter Genehmigung Garage(n) und Carport(s). Liegen für alle Anbauten, Umbauten und Nebengebäude Baugenehmigungen vor? Wenn nein können Sie nach einem Kauf dafür haftbar gemacht werden. Dies kann zu Geldstrafen oder gar einer Abrissverfügung führen.

Ist die Statik vorhanden? = Berechnungen für die Bauausführung der Immobilie.

Sind die Erschließungskosten und die Vermessungskosten für das Grundstück bezahlt?
Sind bauliche Maßnahmen, die die Erhebung von Erschließungskosten oder Anliegergebühren zur Folge haben geplant? Gibt es im Ort wiederkehrende Erschließungsbeiträge? Ist das Grundstück voll erschlossen? (Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Kabel, Internet, Glasfaserkabel)

Ist der aktuelle Bautenstand im Katasterplan = Lageplan (Flurkarte) erfasst?
(= die Immobilie amtlich eingemessen = vermessen nach Fertigstellung der Bauarbeiten?)

Auszug Baulastenverzeichnis, liegen Altlasten auf dem Grundstück? Auszug Altlastenkataster.

Wie hoch ist der Kaufpreis der Immobilie?

Wie hoch sind die Rücklagen für Renovierungen bei einem Mehrfamilienwohnhaus?
(Instandhaltungsrücklagen)
Zusammenstellung von Renovierungen, Sanierungsmaßnahmen der letzten 15 Jahre, wenn möglich mit Rechnungsnachweis.
Wichtig: Zusammenstellung der **monatlichen Nebenkosten** der Immobilie und Hausgeld bei Wohnungen.
Die Energiekosten steigen stark an, die **Nebenkosten** einer Immobilie sind eine wichtige Kenngröße.

Eventuell der Denkmalschutznachweis. Welche Auflagen bestehen?
Liegt eine Erhaltungssatzung mit einem Ensembleschutz vor?
Der Pachtvertrag bei einem Grundstück in Erbpacht.

Weitere für die Bewertung notwendige Unterlagen der Immobilie:

Exposé, **Baujahr der Immobilie**, Ausrichtung (Himmelsrichtung) des Gebäudes.
Lageplan = Katasterplan oder auch Flurkarte genannt. (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
Die Wohnflächenberechnung der einzelnen Wohnräume.
Die Berechnung des umbauten Raumes.
Die Grundstücksfläche in Quadratmetern, siehe im Grundbuchauszug.
Grundrisse mit Maßangaben (Längen und Breiten inklusive der Außenmaße)
Die Hausquerschnitte und die Ansichten.
Die Baubeschreibung der Immobilie, wie sie tatsächlich errichtet wurde.
Der aktuelle Bodenrichtwert, der Sachwertfaktor, der Regionalfaktor.

Ein Auszug des Bebauungsplans (falls ein gültiger in Kraft ist)

Das letzte Schornsteinfegerprotokoll. Gibt es für ältere Kamine und Kachelöfen eine Betriebserlaubnis vom Schornsteinfeger? Das aktuelle Begehungsprotokoll vom Schornsteinfeger. Hat er Mängel festgestellt und ein Datum zur Behebung gesetzt?
Dürfen der offene Kamin oder der Kachelofen noch betrieben werden?

Heizung: Baujahr der Heizungsanlage? Letztes Wartungsprotokoll. Letztes Prüfprotokoll für die Öltankanlage. Wurde der Öltank regelmäßig überprüft? Wie alt ist die Tankanlage? Wurde er regelmäßig gereinigt? Hat man Korrosion oder eine Verschlammung festgestellt? Nachweis Wartung vom Flüssiggastank oder vom Erdtank. Warum sind diese Fragen so wichtig? Weil Sie als neuer Immobilienbesitzer bei Undichtigkeiten voll haften!

Bei einer vermieteten Immobilie die monatlichen / jährlichen Mieteinnahmen pro Wohnung.

Bis 4 Jahre alte Immobilien: Das Abnahmeprotokoll + Lüftungskonzept nach DIN 1946-6.

Welche Gebäudeversicherungen bestehen für die Immobilie?

Sind Altschäden bekannt, die Ihnen der Verkäufer benennen müsste?
Feuchtigkeit, Schimmelbefall, Schadstoffe in Baumaterialien, Schallprobleme, Problem mit Rückstau vom Kanal und sonstige Schäden, Streitigkeiten mit Nachbarn?
Befindet sich auf dem Grundstück ein Brunnen?
Eventuell vorliegende Sachverständigengutachten?

Liegt bereits ein Verkehrswertgutachten vor?
Werden Einbauten, wie Küchen und Einbauschränke mit dem Kauf übergeben?

Auflistung besonderer Betriebseinrichtungen – Ausstattungen.

Eigentumswohnungen:

Deckblatt Baugenehmigung(en)
Miteigentumsanteil der Wohnung am Grundstück, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan.
Die Hausordnung.
Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen, der Wirtschaftsplan, die Mieteinnahmen, Höhe monatliches Hausgeld (Betriebskosten). Energieverbrauch der letzten 3 Jahre. Pachtvertrag bei einem Grundstück in Erbpacht.

Nach Kernsanierungen: Lüftungskonzept nach DIN 1946-6.
Welche Instandsetzungsmaßnahmen sind beim Mehrfamilienhaus in den nächsten Jahren laut Instandsetzungsplan geplant? Hat der Verkäufer alle Sonderumlagen der Gemeinschaft bezahlt? Welche Modernisierungen stehen an?
Wie hoch sind die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft insgesamt?

Bei großen Wohnanlagen: Jährlicher Nachweis laut Trinkwasserverordnung: Untersuchung Trinkwasser auf Bakterien – Legionellen, Nachweis der Legionellenprüfung.

Eventuelle Auflagen zum Denkmalschutz. Ensembleschutz?
Stehen Bäume auf dem Grundstück unter Naturschutz?
Wege- und Zufahrtsrecht vorhanden?
Unterlagen zur Hausentwässerung und Revisionsschächten im Haus oder auf dem Grundstück. Lagen Rückstauprobleme mit dem Kanal vor? Rohrverstopfungen und Undichtigkeiten von Rohrleitungen? Versicherungsgutachten?

Aufgetretene Schäden und Schädlingsbefall in der Vergangenheit? Eventuell vorliegende Sachverständigengutachten? Feuchtigkeit? Schimmelbefall? Schall? Schadstoffe??

Liegt bereits ein Verkehrswertgutachten vor?
Werden Einbauten, wie Küchen und Einbauschränke mit dem Kauf übergeben?

Auflistung besonderer Betriebseinrichtungen – Ausstattungen.

Auflistung eventueller Wohn- und Nutzungsrechte. Wie viele Wohnungen gibt es im Haus? Wie viele Wohnungen davon werden von den Eigentümern bewohnt?

Halten Sie zum Begutachtungstermin alle vorhandenen Unterlagen der Immobilie bereit.

Gern können Sie uns vorab zum Einlesen die Unterlagen, die Sie bereits gesammelt haben als PDF-Dokumente per Mail senden.

Die Unterlagen sind das A und O bei einer Begutachtung. Je vollständiger, desto besser auch für den Käufer der Immobilie. Auch Ihre finanzierende Bank benötigt viele der oben genannten Unterlagen.
Damit wir uns optimal auf den Begutachtungstermin vorbereiten können Sie uns gern vorab PDF-Unterlagen von der Immobilie unter folgender Adresse mailen: Baugutachter.Koeller@t-online.de

Vergessen Sie bitte nicht uns Ihre Kontaktdaten, Name, Anschrift und Telefon
und die Anschrift der zu begutachtenden Immobilie zu mailen. Ohne diese Angaben können wir die gemailten Unterlagen der Immobilie **nicht** prüfen. Wir beraten Sie gern eventuell fehlende Informationen und Unterlagen zu organisieren und geben hierzu Tipps.

Weitere Informationen über unsere Tätigkeiten und Kosten finden Sie über die nachstehenden Links auf unserer Homepage. Die nachstehenden Links führen Sie zu unserer Homepage.

Da dies eine PDF-Datei ist müssen Sie in den meisten Fällen, die Strg-Taste drücken und mit dem Mauszeiger auf einen gewählten blauen Link klicken, um auf die gewünschte Seite zu gelangen.

Startseite Baugutachter Immobilienbewertung
Baugutachter-Blog
Wertermittlung-Haus
Rheinland-Pfalz
Hessen
Honorar Immobilienbewertung
Honorar Gutachter Hauskauf
Impressum
Datenschutz

Copyright 2025:

Galant Bauträgergesellschaft mbH – Baugutachter Immobilienbewertung
Am Schlehdorn 2, 55286 Sulzheim – Wörrstadt
Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr, Samstag von 11.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Kontakt

Telefon Festnetz 06732 8555 - Gutachter Mobil 0151 677 625 64

Seit 1985 Ihr kompetenter Bausachverständiger für Immobilienberatung, Immobilienverkauf, Wertermittlung, Wertgutachten, Immobiliengutachter, Hauskaufberatung und Hausbegutachtung.

Unsere Fachkenntnisse im Bereich der Immobilienplanung, des Baus, der Renovierung und der Immobilienbewertung wurden von Grund auf erworben. In unseren jungen Jahren haben wir als Galant Bauträgergesellschaft mbH Häuser geplant und gebaut sowie Altbauten renoviert und saniert. Wir sind jedoch heute nicht mehr aktiv in der Planung, Bauleitung, Bautätigkeit, Sanierung und Renovierung tätig. Es war uns jedoch wichtig, praktische Erfahrungen in den Bereichen Planung, Bau und Sanierung zu sammeln, um unsere derzeitigen Tätigkeiten im Immobilien- und Gutachtenbereich erfolgreich ausüben zu können.