

# **Für eine Immobilienbewertung benötigt ein Gutachter Unterlagen von der zu untersuchenden Immobilie.**

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

## **Ganz wichtige Unterlagen:**

Der Energieausweis. Wie viel Energie verbraucht die Immobilie?

Ausnahme: Denkmalsgeschützte 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?

Welche Eintragungen stehen sonst noch in den Grundbuchauszügen?

Verkaufsgrund? Warum soll die Immobilie verkauft werden?

Baugenehmigungen. Wurde die Immobilie im jetzigen Zustand so genehmigt? Kopie Deckblätter der Baugenehmigung = die ersten zwei 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?

Ist der aktuelle Bautenstand im Katasterplan = Lageplan erfasst?  
(Amtlich eingemessen?)

Auszug Baulastenverzeichnis, liegen Altlasten auf dem Grundstück?  
Wie hoch ist der Kaufpreis?

Wie hoch sind die Rücklagen für Renovierungen bei einem Mehrfamilienwohnhaus?

Zusammenstellung von Renovierungen, Sanierungsmaßnahmen der letzten 10 Jahre, wenn möglich mit Rechnungsnachweis.

Wichtig: Zusammenstellung der monatlichen Nebenkosten der Immobilie.

Eventuell der Denkmalschutznachweis. Pachtvertrag bei einem Grundstück in Erbpacht.

## Weitere für die Bewertung notwendige Unterlagen der Immobilie:

Exposé, Baujahr der Immobilie, Ausrichtung (Himmelsrichtung) des Gebäudes.

Lageplan = Katasterplan

Die Wohnflächenberechnung der einzelnen Wohnräume

Berechnung umbauter Raum

Die Grundstücksfläche

Grundrisse mit Maßangaben (Längen und Breiten)

Hausquerschnitte und Ansichten

Die Baubeschreibung der Immobilie.

Der Bodenrichtwert, der Sachwertfaktor und der Ertragswertfaktor.

Ein Auszug vom Bebauungsplan

Das letzte Schornsteinfegerprotokoll. Gibt es für ältere Kamine und Kachelöfen eine Betriebserlaubnis vom Schornsteinfeger? Der letzte Feuerstättenbescheid vom Schornsteinfeger. Hat er Mängel festgestellt und ein Datum zur Behebung gesetzt?

Heizung: 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? 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.

Bei Neubauten: Das Abnahmeprotokoll und das 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?

Bei großen Wohnanlagen: Jährlicher Nachweis laut Trinkwasserverordnung:

Untersuchung Trinkwasser auf Bakterien – Legionellen.

## Eventuelle Auflagen zum [Denkmalschutz](#).

Stehen Bäume auf dem Grundstück unter Naturschutz?

Wege- und Zufahrtsrecht vorhanden?

Unterlagen zur Hausentwässerung und Revisionsschächten im Haus oder auf dem Grundstück. Lagen Rückstapprobleme mit dem Kanal vor?

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. Eigentümerliste bei mehreren Eigentümern.

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](mailto: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 von der Immobilie **nicht** prüfen. Wir beraten Sie gern eventuell fehlende Informationen und Unterlagen zu organisieren und geben hierzu Tipps.

## **Unterlagen für eine Hausabnahme und Wohnungsabnahme**

Lageplan

Baubeschreibung

Ihre Sonderwünsche

Besondere Vorkommnisse während der Bauzeit?

kompletter Plansatz mit Maßen, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte

Wohnflächenberechnung

Teilungserklärung

Auszüge Vertrag: Baubeginn, Fertigstellung, Verzug, Verzugsstrafe,

(Vertragsstrafenvorbehalt), Zahlungsziele

Nachweis hydraulischer Abgleich Heizung

Aufheizprotokoll Heizung

Schichtstärkenprotokoll Abdichtung, falls eine Dickbeschichtung auf den

Kelleraußenwänden ausgeführt wurde.

Lüftungskonzept

Schallschutznachweise

Baugrundgutachten

Entwässerungsplan

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](#)    [Immobiliencheck vor dem Hauskauf](#)    [Ablauf-Immobilienbewertung](#)

[Gutachter-Kosten](#)    [Fragen zur Immobilienbewertung](#)    [Impressum](#)    [Datenschutz](#)

### **Copyright 2018:**

Galant GmbH – Immobilien + Sachverständigenbüro

Am Schlehdorn 2, 55286 Sulzheim – Wörrstadt

Mo bis Fr von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr, Samstag von 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr

[Kontaktformular](#)

**Telefon Festnetz 06732 8555 - Gutachter Mobil 0157 777 399 82**

Seit über 30 Jahren Ihr kompetenter Bausachverständiger für Immobilienberatung, Immobilienverkauf, Wertermittlung, Wertgutachten, Immobiliengutachter, Hauskaufberatung Rheinhessen, Rheingau, Taunus, Pfalz, Wetterau, Rhein-Main-Neckar, Odenwald, Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Bad Homburg, Bad Nauheim, Bad Kreuznach, Koblenz, Bingen und vielen Orten mehr. PLZ 55, 56, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69.