

CHECKLISTE

Immobilienbewertung

SEITE 1 VON 2

Allgemein

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB von bebauten oder unbebauten Grundstücken ist das Resultat einer gewissenhaften Analyse des Bewertungsobjektes. Beschrieben wird das Grundstück, die Bausubstanz, Ausstattungsmerkmale sowie eigentumsrechtliche Verhältnisse, nachbarschaftsrechtliche Beschränkungen und Beziehungen, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die Lage hinsichtlich Infrastruktur, zukünftige Entwicklungen, ggf. Rückbau, Denkmaleigenschaft und Umwelt ggf., Erschließung etc. Der Sachverständige wertet allgemeine Immobilienmarktdaten, den Grundstücksmarktbericht und Bodenwertrichtkarten aus. Außerdem müssen bewertungsrelevante Daten eingesehen und herangezogen werden.

Checkliste

- **Grundbuchauszug**
Einen Grundbuchauszug kann man beim Grundbuchamt anfordern.
- **Flurkarte / Lageplan**
Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist beim Kataster- / Vermessungsamt erhältlich.
- **Bauplanungsrechtliche Informationen**
Auskünfte über die Zulässigkeit von Bauvorhaben erteilt das Baurechtsamt der Gemeinde. Von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist der Bodenwert abhängig.
- **Bauakte (ggf. Stadtarchiv)**
In der Bauakte sind die Baugenehmigung, Baubeschreibung, Geschichte und Ausstattung des Hauses hinterlegt und beinhalten Bauzeichnungen, Schnitte und Flächen- bzw. Massenberechnungen.
- **Wohn-/ Nutzflächen und Kubatur-Berechnungen**
Der Ertragswert von Immobilien hängt wesentlich von Erträgen der rentablen Mietflächen ab, der Sach- bzw. Bausubstanzwert von der Kubatur des Gebäudes. Somit sind korrekten Berechnungen entscheidende Grundlage in der Immobilienbewertung.

CHECKLISTE

Immobilienbewertung

SEITE 2 VON 2

Checkliste

- **Mietverträge**
Bei vermieteten Immobilien-Objekten werden vollständige Mietverträge inkl. sämtlicher Änderungen u. Anpassungsvereinbarungen benötigt.
- **Anliegerbescheinigung**
Beim Tiefbauamt der Gemeinde erhältlich.
- **Baulastenverzeichnis**
Beim Bauordnungsamt der Gemeinden erhältlich.
- **Altlastenauskunft**
Erhältlich bei der Gemeinde bzw. Landratsamt Rastatt.
- **Denkmaleigenschaft**
Bei der Untere Denkmalschutzbehörde anfragen.
- **Bei Eigentumswohnungen und Teileigentum**
Erforderlich ist die vollständige Teilungserklärung, der Aufteilungsplans, Gemeinschaftsordnung, Wirtschaftsplan, Nebenkosten-Abrechnung sowie die Protokolle der Eigentümer-Versammlungen der letzten beiden Jahre.
- **Baugenehmigung**
Die Vorlage der Baugenehmigung inkl. sämtlicher Ergänzungen ist unverzichtbar. Der Wert Grundstücks wird dadurch maßgebend beeinflusst.
- **Belastende Eintragungen im Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II)**
Erbbaurechte, Nießbrauch, Wohnungsrechte und Reallasten werden für die zugrunde liegenden Eintragungsbewilligungen (Verträge und Nachträge) aus der Grundakte benötigt.
- **Energieausweis**
Bei Wertermittlung ist der Energieausweis nicht erforderlich, bei Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie ist dieser gesetzlich vorgeschrieben.