

Merkblatt Materialcheck

Bitte teilen Sie mir vorab mit, um welches zu begutachtende Objekt es handelt:

Betr._ Grundstück _____
Gemarkung _____
Flur _____
Flurstück _____

Eigentümer(in) _____
wohnhaft in _____

Der Verkehrs- bzw. der Beleihungswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung. Um Ihre Grundstück zuverlässig bewerten zu können, möchte ich Ihnen daher kurz aufzeigen, welche Unterlagen für mich wichtig sind. Für die Beschaffung der unmittelbar zum Bewertungsgrundstück gehörenden oder mit dem Bewertungsgrundstück verbundenen Unterlagen ist in der Regel der Auftraggeber (AG) eines Gutachtens zuständig. Bitte sehen Sie nach, welche der unten aufgeführten Unterlagen Ihnen vorliegen, und tragen Sie diese entsprechend unten ein. Sie reduzieren dadurch in Ihrem eigenen Interesse die Höhe der notwendigen Auslagen. Bei fehlenden Unterlagen übernimmt selbstverständlich der Sachverständige - gegen Kostenerstattung - gerne die Beschaffung.

Zu den benötigten Unterlagen gehören insbesondere:

	vorh.	nicht vorh.
Grundbuchauszug Vollständige, unbeglaubigte Grundbuchauszüge des Grundbuchamtes. Kosten: ca. 10 Euro je Blatt. Der Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein. Bei dinglichen Rechten (z.B. Wegerechten, Leitungsrechten, Wohnungsrechten etc.) auch die Bewilligungen zu diesen Rechten oder Belastungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauplanungsrechtliche Auskunft Sie gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben und wird von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte meist kostenlos erteilt. Der Bodenwert ist in erheblichem Maße - insbesondere in Innenstädten - von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abhängig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlastauskunft Erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise. Eine Negativ-Auskunft kostet 10 Euro. Liegen Verdachtsmomente vor, bewegen sich die Kosten entsprechend dem Rechercheaufwand der Behörde und können zwischen 50 und 100 Euro liegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulastauskunft Diese wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch von bei den Kreisverwaltungen ausgestellt. Negativauskünfte kosten ca. 10 Euro, während Auszüge von vorhandenen Baulasten meist zwischen 50 und 150 Euro kosten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erschließungsbeitragsbescheinigung Städte oder Gemeinden stellen diese Bescheinigung i.d.R. für 5,- bis 15,- Euro je Ausfertigung aus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flurkarte / Auszug aus Liegenschaftskarte 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

bewegen sich zwischen 12,50 Euro und 15 Euro je nach Situation.

**vorh. nicht
vorh.**

Bauakte bzw. Pläne, Baugenehmigung sowie Änderungen und Ergänzungen

In der Bauakte findet sich die Baugenehmigung, eine Baubeschreibung, die Historie und die Ausstattung Ihres Objekts. Sie enthält die genehmigten Bauzeichnungen, Schnitte und die Flächen- und Massen-Berechnungen.

Die Vorlage der Baugenehmigung einschließlich sämtlicher Ergänzungen ist insbesondere für Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB, aber auch in vielen anderen Fällen unverzichtbar. Sie bestimmt den Eigentumsinhalt und damit die Werthaltigkeit des Grundstücks.

Sofern keine Bauakte beschaffbar ist, werden gesicherte Angaben zum Baualter, Bauzeichnungen, Schnitte, Ansichten, ggf. Rohbau-, Gebrauchsabnahme- und/oder Schlussabnahmeschein sowie Aufstellungen der in den letzten ca. 15 Jahren vorgenommenen Modernisierungen benötigt.

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 (BGF) des Gebäudes abhängen, sind die entsprechenden Berechnungen unverzichtbare Grundlage einer jeden Bewertung.

Mietverträge und Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten *)

Bei vermieteten Objekten werden die vollständigen Mietverträge einschließlich sämtlicher Änderungen und Anpassungsvereinbarungen benötigt. Sollten diese nicht verfügbar sein, ist eine ausführliche Mietaufstellung zu erstellen. Unentgeltliche Überlassungen bitte ich ebenfalls anzugeben. Des Weiteren ist eine Zusammenstellung aller Bewirtschaftungskosten erforderlich.

Anliegerbescheinigung

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

Bei Eigentumswohnungen und Teileigentum

ist die Vorlage der vollständigen Teilungserklärung sowie ggf. des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung erforderlich; sofern vorhanden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft der letzten 2 Jahre, Verwaltungsabrechnungen, Einzelwirtschaftsplan und Sondernutzungsrechte.

Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau

ist die Kostenmiete sowie 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 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 benötigt.

Bei Enteignungssachen

wird eine Auskunftsmittlung der Gemeinde oder Stadt gemäß § 42 Abs. 10 BauGB benötigt.

Sonstige Unterlagen sofern zutreffend

- Wertermittlungen auch älteren Datums
- Baukostenaufstellung
- Kaufverträge über Hinzuerwerbe von Grundstücken oder Teilobjekten
- Einheitswertbescheid / Bescheid Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer
- Ggf. Sterbeurkunde sowie Testaments- oder Erbschein-Abschrift, wenn die Eigentumsveränderung im Grundbuch noch nicht vollzogen wurde
- Versicherungspolice der Brandversicherung
- Objektfotos, wenn möglich aus der Bauphasen

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| • Bodengutachten und Baugrunduntersuchungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Grenzbescheinigungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | vorh. | nicht
vorh. |

Bei gewerblich genutzten Objekten sind darüber hinaus von Interesse:

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Betriebsgenehmigungen und Konzessionen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Prüfstelle für Licht- und Kraftanlagen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Standortanalysen, Branchenberichte und andere Gutachten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Auflistung besonderer Betriebseinrichtungen, soweit erforderlich | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Flächen-, Auslastungs- und Umsatzangaben | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Maschinen- und Materialflusspläne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vollmacht *)

eines der im Grundbuch aufgeführten Eigentümer. Das Vollmacht-Formular steht Ihnen im Download-Bereich unserer Webseiten unter www.sv-jonas.de zum downloaden zur Verfügung. Wenn Sie wünschen, senden wir Ihnen dies auch gern per Post zu.

Mitteilung durch den AG *)

Des weiteren bitten wir um:

- Angaben über etwaige Altlasten, die nicht im Altlastenkataster vermerkt sind, sowie über Stellen / Personen, die weitere Auskünfte hierzu geben können,
- Mitteilung, wer uns Zutritt zu sämtlichen Räumen gewähren kann, mit Name(n) und Telefon-Nummer(n); des weiteren ggf. Anschrift(en) von Miteigentümern, da gemäß § 193 BauGB eine Abschrift des Gutachtens jedem Eigentümer zu übersenden ist.

Angabe, wer die Kosten für die Erstattung des Gutachtens trägt.

Die Bearbeitung eines Auftrages erfolgt erst nach Eingang der mit *) gekennzeichneten Informationen bzw. Unterlagen.

Ort und Datum Unterschrift des Auftraggebers oder seines Vertreters