

Information zu den für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Unterlagen

Allgemein:

Der Verkehrswert ist das Ergebnis einer sorgfältigen Objekterfassung. Dabei geht es nicht nur um die Beschreibung der Bausubstanz und der äußeren Ausstattungsmerkmale, sondern auch um die eigentumsrechtlichen Verhältnisse, die nachbarschaftsrechtlichen Beschränkungen und Beziehungen, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die Lage hinsichtlich Infrastruktur, zukünftiger Entwicklung oder geplanter Rückbau, die Umwelt einschließlich ggf. vorhandener Altlast-Verdachte oder –Belastungen, die Erschließung, die rechtlich zulässige Nutzbarkeit, die Grundstücksgestalt und vieles mehr. Der Sachverständige muss deshalb neben den allgemeinen Immobilienmarktdaten, dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwertkarten ständig alle bewertungsrelevanten Informationen sammeln und auswerten. Für die Beschaffung der unmittelbar zum Bewertungsgrundstück gehörenden oder mit dem Bewertungsgrundstück verbundenen Unterlagen ist in der Regel der Auftraggeber eines Gutachtens zuständig. Der Sachverständige ist – gegen Kostenerstattung – gerne bei der Beschaffung der erforderlichen Unterlagen behilflich. Dazu gehören insbesondere:

Grundbuchauszug:

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge erhält man bei den zuständigen Grundbuchämtern. Am Ende dieses Merkblatts ist eine Übersicht über die Amtsgerichte, bei denen die Grundbuchämter angesiedelt sind. Der in einem Gutachten zugrunde gelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

Flurkarte / Lageplan:

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster kann man bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Städte oder Kreisverwaltungen erhalten. Die Kosten für eine Ablichtung bewegen sich zwischen 10 EURO und 60 EURO, je nach Anzahl der notwendigen Flurstücke.

Bauplanungsrechtliche Informationen:

Auskünfte über die Zulässigkeit von Vorhaben werden von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte meist kostenlos erteilt. Der Bodenwert ist in erheblichem Maße - insbesondere in Innenstädten – von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abhängig.

Bauakte:

In der Bauakte finden sich die Baugenehmigung, eine Baubeschreibung, die Historie und die Ausstattung Ihres Objekts. Sie enthält die genehmigten Bauzeichnungen, Schnitte und die Flächen- bzw. Massenberechnungen.

Energieausweis:

Sofern ein Energieausweis vorliegt, sollte dieser ebenfalls eingereicht werden.

Wohn- und Nutzflächen- sowie Kubaturberechnungen:

Da die Erträge für den Ertragswert wesentlich von der rentierlichen Fläche abhängen und der Sach- oder Substanzwert von der Kubatur des Gebäudes, sind die entsprechenden Berechnungen unverzichtbare Grundlage einer jeden Bewertung.

Mietverträge:

Bei vermieteten Objekten werden die vollständigen Mietverträge einschließlich sämtlicher Änderungen und Anpassungsvereinbarungen benötigt.

Baulastenverzeichnis:

Dieses wird von den Bauordnungsämtern der Städte oder Gemeinden, teilweise auch von der Kreisverwaltung ausgestellt. Negativauskünfte kosten meist 10 Euro, während Auszüge von vorhandenen Baulasten überwiegend 100 Euro je Eintrag kosten.

Alllastenauskunft:

Diese erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise. Eine Negativauskunft kostet 10 Euro. Liegen Verdachtsmomente vor, bewegen sich die Kosten entsprechend dem Recherchenaufwand der Behörde und können zwischen 50 und 100 Euro betragen.

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.

Bei Eigentumswohnungen und Teileigentum:

Es ist die Vorlage der vollständigen Teilungserklärung sowie ggf. des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung erforderlich, des weiteren der Wirtschaftsplan, die Nebenkosten-Abrechnung und Kopien der letzten beiden Protokolle der Eigentümer-Versammlungen.

Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan kann nötigenfalls aus der Grundakte beim Grundbuchzentralarchiv besorgt werden. Die Abrechnungen und Protokolle erhalten Sie von der Hausverwaltung.

Baugenehmigung:

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

Bei Hotels und Gastronomieobjekten:

Es ist die Vorlage der Konzession erforderlich. Der Umfang der zulässigen Aktivitäten hat eine große Bedeutung für den Wert einer solchen Immobilie. Das gleiche gilt auch für Abbaubetriebe und eine Reihe anderer gewerblichen Nutzungen. Außerdem sind die Gewinn-und-Verlust-Rechnungen der letzten drei Jahre vorzulegen, sofern diese vom Betreiber zur Verfügung gestellt werden.

Belastende Eintragungen im Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II):

Bei Erbbaurechten, Nießbrauch, Wohnungsrechten und Reallasten, aber auch bei Leitungs- und Wegerechten werden die zugrunde liegenden Eintragungsbewilligungen (Verträge und Nachträge, bei Leitungs- und Wegerechten auch den dazugehörigen Lageplan) aus der Grundakte benötigt. Diese befindet sich beim Grundbuchzentralarchiv:

Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg beim Amtsgericht Ludwigsburg
70806 Kornwestheim, Stammheimer Straße 10
Fax 07154/17820-200; E-Mail: Antrag@GBZAKornwestheim.justiz.bwl.de

Standorte der Grundbuchämter:

