

Sachverständigenbüro Dipl. Ing.(FH) Holger Grötz

Sachverständiger der Deutschen Immobilien Akademie Freiburg, für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

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, öffentlichrechtliche Bestimmungen, die Lage hinsichtlich Infrastruktur, zukünftiger Entwicklung oder geplanter Rückbau, die Umwelt einschließlich ggf. vorhandener Altlast-Verdachte oder –Belastungen, die Erschließung, die rechtliche zulässige Nutzbarkeit, die Grundstücksgestalt und vieles mehr. Der Sachverständige muß deshalb neben den allgemeinen Immobilienmarktdaten, dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenwertrichtkarten 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 Grundbuchämtern. Sie kosten überwiegend 10 Euro je Blatt. Der in einem Gutachten zugrundegelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

Flurkarte:

Sie kann bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Städte oder Kreisverwaltungen erhalten. Die Kosten für eine Ablichtung bewegen sich zwischen 12,50 Euro und 15 Euro je nach Situation.

Bauplanungsrechtliche Auskunft:

Sie gibt Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben und wird von den Bauplanungsämtern der Gemeinden und Städte erteilt. Auskunft wird meist kostenlos erteilt. Der Bodenwert ist in erheblichem Maße- insbesondere in Innenstädten – von der planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Holger Grötz Dornierstraße 27 76571 Gaggenau
Telefon: (07225) 72577 * Telefax: (07225) 77418 * Handy: 0173/5133179
E-Mail: Holger.Groetz@Verkehrswertgutachter-Groetz.de
Internet: <http://www.Verkehrswertgutachter-Grötz.de>

Bankverbindung: Volksbank Baden-Baden * Rastatt, Kontonummer: 16011606, Bankleitzahl: 662 900 00

Sachverständigenbüro Dipl. Ing.(FH) Holger Grötz

Sachverständiger der Deutschen Immobilien Akademie Freiburg, für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

Bauakte:

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- bzw. Massenberechnungen.

Wohn- und Nutzflächen sowie Kubatur – Berechnungen:

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 werde die vollständigen Mietverträge einschließlich sämtlicher Änderungen und Anpassungsvereinbarungen benötigt.

Anliegerbescheinigung:

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

Baulastenverzeichnis:

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.

Altlastenauskunft:

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 liegen.

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Holger Grötz Dornierstraße 27 76571 Gaggenau
Telefon: (07225) 72577 * Telefax: (07225) 77418 * Handy: 0173/5133179
E-Mail: Holger.Groetz@Verkehrswertgutachter-Groetz.de
Internet: <http://www.Verkehrswertgutachter-Grötz.de>

Bankverbindung: Volksbank Baden-Baden * Rastatt, Kontonummer: 16011606, Bankleitzahl: 662 900 00

Sachverständigenbüro Dipl. Ing.(FH) Holger Grötz

Sachverständiger der Deutschen Immobilien Akademie Freiburg, für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

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 öffentlichen gefördertem Wohnungsbau:

Es ist ein Bescheid der Bewilligungsbehörde über die Bindefrist und nach Rückzahlung der öffentlichen Darlehen über die Nachbindefrist erforderlich. Zuständig sind in der Regel die Wohnungsämtern der Gemeinden oder die Wohnungsbauförderungsanstalt der Länder.

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.

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.

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

Bei Erbbaurechten, Nießbrauch, Wohnungsrechten und Reallasten werden die zugrundeliegenden Verträge und Nachträge benötigt.

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Holger Grötz Dornierstraße 27 76571 Gaggenau
Telefon: (07225) 72577 * Telefax: (07225) 77418 * Handy: 0173/5133179
E-Mail: Holger.Groetz@Verkehrswertgutachter-Groetz.de
Internet: <http://www.Verkehrswertgutachter-Grötz.de>

Bankverbindung: Volksbank Baden-Baden * Rastatt, Kontonummer: 16011606, Bankleitzahl: 662 900 00