

Sachverständigenbüro Rolf Jonat An der Niers 31, 47608 Geldern

Tel: 02831 132789
Fax: 02831 132791
E-Mail: info@immobilienbewertung-jonat.de
Internet: www.immobilienbewertung-jonat.de

Von der Industrie- u. Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten u. unbebauten Grund-
stücken, zuständig: Niederrheinische
Industrie- und Handelskammer
Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg



Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten werden zahlreiche Unterlagen benötigt. Diese können in Abstimmung vom Eigentümer / Eigentümerin bereitgestellt (gerne in digitaler Form) oder von mir beschafft werden. Nicht alle der nachfolgend genannten Unterlagen werden bei jedem Bewertungsfall benötigt. Der Umfang der erforderlichen Unterlagen ist immer Einzelfallbezogen und vorher abzustimmen. Mit der Beauftragung haben Sie mich bevollmächtigt, Unterlagen bei den zuständigen Behörden einzuholen. Sollten Ihnen die nachfolgenden Unterlagen nicht vorliegen, können diese von mir beschafft werden.

- **aktueller, unbeglaubigter Grundbuchauszug**

Ein aktueller Grundbuchauszug kann beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts beantragt werden. Ein Grundbuchauszug wird immer für jeden Bewertungsfall aktuell angefordert, da in der Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) Eintragungen vorhanden sein können, die den Wert der Immobilie beeinflussen.

- **Auszug aus der amtlichen Bauakte**

Liegen den Eigentümern keine Unterlagen aus der Bauakte vor, werden diese beim Bauamt (Bauaktenarchiv) der jeweiligen Gemeinde / Stadt beantragt. Die Bauakte wird mittlerweile von einigen Ämtern digital zur Verfügung gestellt. Für die Bewertung werden folgende Unterlagen aus der Bauakte benötigt:

- Grundrisse (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, ...)
- Schnitte
- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Baugenehmigung

- **Modernisierungsmaßnahmen**

Wurden in den letzten 15 Jahren wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sind diese zu benennen.

Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen z. B. Erneuerung der Dacheindeckung, Austausch der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, Modernisierung des Badezimmers,

- **Baulastenauskunft**

Eine Baulastenauskunft kann bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Gemeinde, Stadt oder Kreis) beantragt werden. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Belastung des Grundstücks. Sie wird von der Bauaufsichtsbehörde eingetragen, wenn im Zuge einer Baugenehmigung Rechte auf dem Nachbargrundstück gesichert werden müssen (Abstandflächenbaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast, ...).

- **Erschließungsauskunft**

Eine Erschließungsauskunft kann bei der Gemeinde / Stadt beantragt werden. Eine Erschließungsauskunft gibt Auskunft darüber, ob noch Erschließungskosten ausstehen, die vom zukünftigen Erwerber zu übernehmen sind oder ob Maßnahmen geplant sind, die eine Beitragspflicht erwarten lassen.

- **Altlastenauskunft**
Eine Altlastenauskunft kann bei der Stadt / Kreis beantragt werden. Eine Altlastenauskunft gibt Auskunft, ob Altlasten für das Bewertungsgrundstück aufgrund der historischen Nutzung (Tankstellengelände, Chemische Wäscherei, ...) bekannt sind. Eine negative Altlastenauskunft schließt nicht aus, dass dennoch Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die amtlich nicht bekannt sind.
- **Denkmalschutzauskunft**
Eine Denkmalschutzauskunft kann bei der Gemeinde / Stadt / Kreis beantragt werden. Eine Denkmalschutzauskunft gibt Auskunft, ob das Bewertungsobjekt in der Denkmalliste als Gebäude- oder Bodendenkmal geführt wird. Hinweise hierzu können bereichsweise auch digital abgefragt werden (www.geoportal-niederrhein.de).
- **Notar- / Übertragungsvertrag**
Wurden zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Rechte (Nießbrauchrecht, Wohnungsrecht, Vorkaufsrechte, Grunddienstbarkeiten, ...) eingetragen, wird der Notarvertrag benötigt, in dem die Rechte bewilligt und definiert wurden.
- **Erbbaurechtsvertrag, Erbbauzins**
Handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Erbbaurecht oder ein Erbbaugrundstück, wird der Erbbaurechtsvertrag benötigt. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet Informationen zu Beginn des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Pflichten des Erbbaurechtnehmers, u. v. m. . Weiterhin werden ein Kontoauszug mit der Höhe des aktuell gezahlten Erbbauzinses und das letzte Schreiben des Erbbaurechtgebers benötigt, mit dem dieser die letzte Erbbauzinserhöhung mitgeteilt hat.
- **Teilungserklärung**
Handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung, wird die Teilungserklärung benötigt. Bei der Teilungserklärung handelt es sich i.d.R. um einen notarielle Urkunde. Diese liegt den Eigentümern vor oder kann beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgericht in der Grundakte eingesehen werden. Die Teilungserklärung setzt sich aus einem Textteil und Anlagen zusammen. In dem Textteil wird das Sondereigentum beschrieben und welche Sondernutzungsrechte dem Sondereigentum zugeordnet wurden. Die Anlagen setzen sich überwiegend aus Grundrisszeichnungen und Lageplänen zusammen. In den Grundrisszeichnungen werden die Sondereigentume jeweils mit einer eigenen Nummer gekennzeichnet. In den Lageplänen wird die Lage der Sondernutzungsrechte dargestellt.
- **Photovoltaikanlage**
Existiert auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage, werden folgende Informationen benötigt:
 - Wer ist Eigentümer der Anlage?
 - Wann wurde die Anlage installiert?
 - Welche Leistung hat die Anlage (kWp)
 - Welche Einspeisevergütung (netto) wird je kWh gezahlt?
 - Wie hoch waren die Einspeisevergütungen (netto) in den letzten drei Jahren?
 - Existiert ein Batteriespeicher? Wenn ja, welche Speicherkapazität hat dieser?
- **Mietverträge**
Wenn das Bewertungsobjekt vermietet ist, werden folgende Informationen benötigt:
 - Beginn des Mietverhältnisses
 - unbefristetes Mietverhältnis oder feste Laufzeit
 - Höhe der aktuell gezahlten Nettokaltmiete
 - Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung
- **Energieausweis**