

# Sachverständigenbüro Heiko Kress

## Bewertungssachverständiger

Verbandsgeprüftes und -anerkanntes Mitglied der Deutschen Sachverständigen-gesellschaft mbH und zugelassenes Mitglied im Berufsfachverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen e. V.



## Information zu den erforderlichen Unterlagen

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 eigentums-rechtlichen Verhältnisse, die nachbarschafts-rechtlichen Beschränkungen und Beziehungen, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die Lage hinsichtlich Infrastruktur, zukünftiger Entwicklung oder geplantem 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 Grundbuchämtern. Der in einem Gutachten zugrunde gelegte Grundbuchauszug sollte aktuell, d.h. nicht älter als 3 Monate sein.

### Flurkarte

Eine Flurkarte, auch Lageplan oder Auszug aus der Liegenschaftskarte genannt, kann man bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Städte oder Kreisverwaltungen erhalten.

### 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 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- und Massen-Berechnungen.

### 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 des Gebäudes abhängen, sind die entsprechenden Berechnungen unverzichtbare Grundlage einer jeden Bewertung.

### Mietverträge

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

### Anliegerbescheinigung

Sie werden von den Tiefbauverwaltungsämtern der Städte und Gemeinden ausgestellt

### Baulastauskunft

Wird von den Bauordnungsämtern der Städte, Gemeinden oder den Landkreisen teilweise auch von bei den Kreisverwaltungen ausgestellt.

### Altlastauskunft

Erhält man bei den Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörden der Städte und Kreise.

### 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 öffentlich gefördertem Wohnungsbau

ist 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 Eigentumswohnungen und Teileigentum

ist die Vorlage der vollständigen Teilungserklärung sowie ggf. des Aufteilungsplans und der Gemeinschaftsordnung erforderlich.

### 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

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 zugrunde liegenden Verträge und Nachträge benötigt.