ARBEITSHILFE A3

Unterlagenliste nach Objektart: Ein- und Zweifamilienhaus

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand Oktober 2026.

Zweck: Sie fordern nur die Unterlagen an, die für Objektaufnahme, Stichtagsbezug und Methodenwahl benötigt werden.

Anwendung: Kreuzen Sie vorhandene Unterlagen an. Vermerken Sie bei jeder fehlenden Kernunterlage, ob ein Ersatznachweis vorliegt oder die Untersuchung eingeschränkt wird.

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der eingetragenen Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte mit Flurstücksangaben.
- ☐ Kaufvertrag, falls ein zeitnaher Kaufpreis oder eine Kaufpreisaufteilung zu prüfen ist.
- ☐ Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, soweit verfügbar.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Flächenaufstellung.
- ☐ Baujahr sowie Nachweise zu Umbauten und Modernisierungen.
- ☐ Angaben zu Nutzung, Leerstand und bestehenden Mietverhältnissen.
- ☐ Nachweis zu wesentlichen Rechten, Belastungen und Baulasten, soweit bekannt.
- ☐ Energieausweis, soweit vorhanden.
- ☐ Zugang zur vollständigen Innen- und Außenbesichtigung.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Baugenehmigung und Nachträge.
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.
- ☐ Auskünfte zu Erschließung und Beiträgen.
- ☐ Rechnungen, Verträge oder Fotodokumentation zu Modernisierungen.
- ☐ Schadensgutachten, Sanierungskonzepte oder Wartungsnachweise.
- ☐ Grundsteuerwertbescheid oder Feststellungsbescheid, wenn ein Steueranlass vorliegt.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Mietvertrag und Nachträge bei Vermietung.
- ☐ Teilungserklärung bei zusätzlichem Wohnungs- oder Teileigentum.
- ☐ Fotos und frühere Exposés mit Datumsbezug.

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine eigene sachverständige Prüfung im Einzelfall. Prüfen Sie den aktuellen Rechtsstand vor jeder Verwendung im Mandat. Die Fundstellen sind im Fachbuch nachgewiesen.