ARBEITSHILFE A3

Unterlagenliste nach Objektart: Eigentumswohnung

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 des Wohnungs- oder Teileigentums.
- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Nachträgen.
- ☐ Angaben zu Miteigentumsanteil, Sondereigentum und Sondernutzungsrechten.
- ☐ Aktueller Wirtschaftsplan.
- ☐ Letzte Jahresabrechnung der Gemeinschaft.
- ☐ Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Grundriss.
- ☐ Mietvertrag, falls vermietet, einschließlich Nachträgen.
- ☐ Kaufvertrag, falls Kaufpreis oder Aufteilung zu prüfen sind.
- ☐ Zugang zur Wohnung und zu den bewertungsrelevanten Gemeinschaftsflächen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Beschlusssammlung der Gemeinschaft.
- ☐ Instandhaltungsrücklage und Angaben zu Sonderumlagen.
- ☐ Verwaltervertrag und Verwalterauskunft.
- ☐ Hausordnung.
- ☐ Energieausweis für das Gebäude.
- ☐ Nachweise zu Sanierungen am Gemeinschaftseigentum.
- ☐ Angaben zu Aufzug, Stellplatz, Garage und Sondernutzungsflächen.
- ☐ Baulasten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen, soweit verfügbar.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Schriftwechsel zu Mängeln oder anhängigen Maßnahmen.

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.