ARBEITSHILFE A3

Unterlagenliste nach Objektart: Mehrfamilienhaus

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 Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte und Flurstücksdaten.
- ☐ Flächenaufstellung nach Wohnungen, Gewerbe und Nebenflächen.
- ☐ Vollständige Mieterliste mit Vertragsmieten, Flächen und Beginn der Mietverhältnisse.
- ☐ Mietverträge und wesentliche Nachträge.
- ☐ Angaben zu Leerstand, Mietrückständen und Kündigungen.
- ☐ Betriebs- und Bewirtschaftungskostenaufstellung.
- ☐ Baujahr sowie Nachweise zu Umbauten und Modernisierungen.
- ☐ Bauzeichnungen, soweit verfügbar.
- ☐ Zugang zu repräsentativen Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Technik und Außenanlagen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Jahresabschlüsse oder Einnahmen- und Ausgabenübersichten der letzten Jahre.
- ☐ Instandhaltungsplanung und größere Rechnungen.
- ☐ Energieausweis.
- ☐ Versicherungsschäden und Schadensberichte.
- ☐ Mietspiegel oder örtliche Mietdaten, wenn der Auftrag sie erfordert.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft und Daten des Gutachterausschusses.
- ☐ Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen oder Bindungen.
- ☐ Baulasten, Denkmalschutz oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
- ☐ Fotos, Aufmaß oder frühere Gutachten mit Stichtag.
- ☐ Kaufvertrag und Aufteilungsklausel bei Erwerbsfällen.

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.

Thomas Wörle · Sachverständiger für Immobilienbewertung
Telefon +49 160 519 61 91 · t.woerle@twga-consulting.de