ARBEITSHILFE A3

# Unterlagenliste nach Objektart: Gewerbe- und Sonderimmobilie

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 sowie Angaben zu Grundstücksgrenzen und Zufahrten.
- ☐ Bauzeichnungen, Flächenaufstellungen und Nutzungskonzept.
- ☐ Miet- oder Pachtverträge einschließlich Nachträgen und Optionen.
- ☐ Aufstellung der Erträge, Leerstände, Betriebskosten und wesentlichen Bewirtschaftungskosten.
- ☐ Angaben zu Baujahr, Umbau, technischen Anlagen und Modernisierungen.
- ☐ Nachweise zu behördlichen Genehmigungen, soweit die Nutzung sie voraussetzt.
- ☐ Zugang zu den bewertungsrelevanten Bereichen und technischen Anlagen.
- ☐ Angaben zu Rechten, Belastungen und vertraglichen Bindungen.
- ☐ Beschreibung der besonderen Betriebs- oder Nutzungsbindung.

### Ergänzende Unterlagen

- ☐ Brandschutzunterlagen und Prüfberichte.
- ☐ Wartungs- und Instandhaltungsverträge für technische Anlagen.
- ☐ Umwelt-, Altlasten- oder Bodengutachten, soweit vorhanden.
- ☐ Energieausweis und Verbrauchsdaten, soweit vorhanden.
- ☐ Umsatzbezogene Mietbestandteile und Nachweise, soweit vereinbart.
- ☐ Stellplatz-, Verkehrs- und Logistikkonzept.
- ☐ Baulasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
- ☐ Unterlagen zu Sonderausstattung, die nicht zum Grundstück gehört.
- ☐ Kaufvertrag bei Erwerbs- oder Kaufpreisaufteilungsanlass.
- ☐ Frühere Gutachten, Sanierungs- oder Umnutzungskonzepte.

---

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