

Objekt und Bauunterlagen

Soweit bekannt ausfüllen. Ungefähre Jahre mit „ca.“ kennzeichnen. Unbekanntes offen benennen; längere Angaben bitte auf einem Zusatzblatt mit Objektbezug fortsetzen.

Objektadresse / betroffene Einheit

Auskunft von / Datum

Ursprüngliches Baujahr / Bezugsfertigkeit

Quelle des Baujahrs / ggf. unbekannt

Tatsächliche Nutzung / Leerstand

Bewertungszweck, Empfänger und Wertermittlungsstichtag

Anbauten, Ausbauten, Nutzungsänderungen: Jahr, Gebäudeteil und Umfang

Bauakte und Genehmigungen

Bauakte: Bestand, Aktenstelle / Aktenzeichen

Genehmigungen / Pläne: Datum und fehlende Teile

Abweichungen von Plänen / Nutzung bekannt?

Welche Abweichung / offene Frage?

Vorhandene Unterlagen

Aktueller Grundbuchauszug, möglichst vollständig

Flurkarte / Liegenschaftskarte und Grundstücksangaben

Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Flächenberechnungen

Vorhandener Energieausweis und Baubeschreibung

Baugenehmigung und genehmigte Bauzeichnungen

Nachträge für Anbauten, Dachausbau und Nutzungsänderungen

Vorhandene Abnahmen, Fertigstellungsanzeigen oder behördliche Schreiben

Angaben zu Bauaktenstelle und Beschaffung / erforderlicher Vollmacht

Modernisierungen im Überblick

Bitte Maßnahmen der letzten zehn Jahre vor Ihrer Auskunft aufführen. Ältere, für den heutigen Zustand prägende Arbeiten ebenfalls ergänzen. Bei einem früheren Bewertungsstichtag muss erkennbar bleiben, welche Arbeiten davor und welche danach ausgeführt wurden.

Jahr / Zeitraum	Ausgeführte Arbeiten / Umfang	Beleg / heutiger Zustand
Dach und Dachdämmung		
Fenster und Außentüren		
Leitungen: Strom, Gas, Wasser und Abwasser		
Heizung und Wärmeversorgung		
Fassade und Außenwanddämmung		
Bäder und Sanitärausstattung		
Innenausbau: Böden, Decken und Treppen		
Grundriss und Raumaufteilung		
Weitere / ältere prägende Maßnahmen; ggf. „keine bekannt“ oder „unbekannt“		
Rechnungen, Leistungsbeschreibungen und Abnahmen, soweit vorhanden		
Datierte Fotos, Pläne oder weitere Nachweise zum Umfang		

Für die sachverständige Einordnung sind auch Umfang und heutiger Zustand wichtig. Eine automatische Berechnung der Restnutzungsdauer erfolgt hier nicht.

Schäden und Instandhaltung

Zum Beispiel Feuchtigkeit, Schimmel, Risse, undichte Dächer, Schäden an Leitungen oder Heizung, Brand- oder Wasserschäden. Auch bereits behobene erhebliche Schäden mit Datum und Nachweis angeben. Vermutete Ursachen als Vermutung kennzeichnen.

Sind Schäden, Mängel oder aufgeschobene Reparaturen bekannt?

Wo und was? Gebäudeteil / Raum, Erscheinungsbild und Umfang

Seit wann bekannt? Aktuell, wiederkehrend oder bereits beseitigt?

Bereits erfolgte oder geplante Maßnahmen: wann, durch wen, welcher Umfang?

Vorhandene Fotos, Befunde, Angebote, Rechnungen oder Versicherungsunterlagen

Weitere ausstehende Instandhaltung oder angekündigte größere Arbeiten

Unterlagen zum Befund

Vorhandene Schadensberichte, Fachgutachten oder datierte Fotos

Angebote, Rechnungen und Nachweise zu Schadenbeseitigung oder Instandhaltung

Bitte Beobachtungen, mitgeteilte Ursachen und fachlich bestätigte Befunde unterscheiden. „Keine bekannt“ ist keine Zusicherung der Schadenfreiheit.

Rechte und Grundstück

„Keine bekannt“ ist eine Wissensangabe und ersetzt keine Registerauskunft. Baulasten werden gesondert vom Grundbuch erfragt. Bei allen Auskünften Datum und Bezug zur Immobilie festhalten.

Sind Rechte oder privatrechtliche Belastungen bekannt?

Rechte / Vereinbarungen: z. B. Wohnrecht, Nießbrauch, Wegerecht, Leitungsrecht, Erbbaurecht

Soweit bekannt: betroffener Bereich, Berechtigte, Laufzeit und Kostentragung

Sind Baulasten bekannt?

Baulast / betroffene Fläche; Auskunft vom, Aktenzeichen und offene Fragen

Weitere öffentlich-rechtliche Besonderheiten oder Grundstücksrisiken bekannt?

Z. B. Altlasten / Verdacht, frühere Nutzung, Denkmalschutz, Beiträge, Überbau oder Zufahrt

Registerauskünfte und ergänzende Belege

Eintragungsbewilligungen und Verträge zu Rechten / Belastungen

Bei Erbbaurecht: Vertrag, Nachträge und Erbbauzinsregelung

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, soweit für den Ort geführt

Auskunft aus Altlasten- / Bodenschutzkataster, soweit vorhanden

Vorhandene Auskünfte zu Erschließung und offenen Beiträgen

Vorhandene Hinweise zu Baurecht, Denkmalschutz, Sanierungsgebiet sowie Hochwasser- oder Naturschutzbindungen

Ergänzende Unterlagen

Nur passende Abschnitte bearbeiten. Festhalten, was vorhanden ist und welche Beschaffung noch abgestimmt werden muss.

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

Teilungserklärung mit Nachträgen, Aufteilungsplan und Sondernutzungsrechten	
Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung und Stand der Erhaltungsrücklage	
Relevante Versammlungsprotokolle und Beschlüsse, insbesondere zu Sanierungen	
Sonderumlagen, geplante Maßnahmen und bekannte Schäden am Gemeinschaftseigentum	

Zusätzlich bei Vermietung

Miet- / Pachtverträge mit Nachträgen und aktueller Mietübersicht	
Leerstand, tatsächliche Nutzung und vereinbarte Mietänderungen	
Betriebskosten, nicht umlagefähige Kosten und vorhandene CO2-Kostenabrechnung	
Rückstände, Mietbindungen oder weitere relevante Vereinbarungen	

Zusätzlich bei früherem Stichtag

Unterlage zum Bewertungszweck und vorgegebenen Wertermittlungsstichtag	
Frühere Pläne, datierte Fotos und damalige Zustandsbeschreibungen	
Zeitpunkte von Modernisierungen und Schäden vor / nach dem Stichtag	
Historische Mietverträge, Rechte und weitere stichtagsbezogene Nachweise	

Offene Punkte / wer beschafft welche Unterlage bis wann?

Fachliche Grundlage: eigene Aufbereitung nach Reguvis / Kleiber § 4, Abschnitt 1.4.3.5; Basiswissen Wertermittlungsverfahren 1.7; Spezialimmobilien 2.6. Recherche: 05.09.2026. Ergänzend ImmoWertV §§ 4, 8 und 38 sowie Anlage 2.

Die Checkliste erfasst Angaben und Belege. Bewertungsansätze und Werteinflüsse bestimmt der Sachverständige im vereinbarten Untersuchungsumfang.

§ 4 ImmoWertV

Anlage 2 ImmoWertV

§ 38 ImmoWertV