

# WERTGUTACHTEN – INFO – ABFRAGELISTE

Bewertungsobjekt: GA-nummer:							Seite 1	
Datum, Uhrzeit	abgefragte Information;  erbetenes Schriftstück, Planauszug o.ä.	abgefragt durch SV/ bzw. Mitarbeiter:	Auskunft erh. von:	Behörde, Amt, Firma, ..... Datenquellen <sup>1</sup>	Ergebnis	Info erhalten, persönlich, telefonisch, per Fax, per Mail, (Plan- auszug)	Sonstiges	
	<b>schriftlicher Auftrag für das GA, Vollmacht des Eigentümers</b>			Auftraggeber, Eigentümer				
	<b>Grundbuchauszug, Eigentumsverhältnisse, Rechte und Belastungen, ggf. Notarverträge dazu, Erbpachtvertrag, o.ä.m.?</b>			<b>Amtsgericht</b>				
	<b>Auszug aus der Liegenschaftskarte (Gemeinde, Gemarkung, Flur, etc.), Auszug aus d. Liegenschaftskataster</b>			Liegenschafts- oder Katasteramt				
	<b>Erschließungsbeiträge (frei/pflichtig, - BauGB, KAG)</b>			ggf. Tiefbauamt, Vers.-untern.				
	<b>Bauleitplanung: FNP – vorh.? Inhalt? B-Plan – vorh.? Inhalt? Sonstige baurechtliche Grundlage? (§34, §35 BauGB?)</b>			<b>Bauamt, Stadtplanungs- amt etc.</b>				
	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan?</b>							
	<b>Baulastenverzeichnis (außer in Bayern + Brandenburg)</b>			Bauaufsicht				
	<b>Ortssatzungen (Erhaltungs-, Gestaltungs-, Baumschutz- satzungen ?</b>							
	<b>Altlasten-(Verdachtsflächen-) verzeichnis</b>			Umweltamt, o.a.				
	<b>Kriegslastenverzeichnis</b>							
<b>Datenquellen <sup>1</sup></b> : je nach Bundesland, Landkreis, Stadt oder Gemeinde muss der SV zunächst über Tel. oder Internet die jeweilige Behördenstruktur klären und seine Anfragen an das Bauamt, Tiefbauamt, Denkmalpflegeamt usw. richten; <b><sup>2</sup>hier</b> sind Literaturstudien und weitere Recherchen erforderlich!								

Bewertungsobjekt: GA-nummer:							Seite 2	
Datum, Uhrzeit	abgefragte Information;  erbetenes Schriftstück, Planauszug o.ä.	abgefragt durch SV/ bzw. Mitarbeiter:	Auskunft erh. von:	Behörde, Amt, Firma, ..... Datenquellen <sup>1</sup>	Ergebnis	Info erhalten, persönlich, telefonisch, Fax, Mail, (Planauszug)	Sonstiges	
	Asbestkataster							
	Flurbereinigungs-, Umlegungs- oder Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet?							
	Landschaftsschutz							
	Gewässerschutz							
	Denkmalpflege <sup>2</sup> (Eintrag in Denkmalschutz- oder Verdachtsliste?)			Denkmalamt				
	Bodenrichtwert (-karte), Grundstücksmarktbericht, Vergleichskauffälle - Bewertung von Hinterland/Gartenland? - Marktanpassung über Sachwertfaktoren? - (Liegenschaftszinssatz) Kapitalisierungszinssatz? - marktüblich (nachhaltig) erzielbare Mieten? Diskussion besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (früher: den Wert beeinflussende Umstände), wie z.B. „overrent“ oder „underrent“, Lage des Objekts am Bahndamm, neben SB-Markt, Mobilfunkmast o.Ä. - weitere Marktdaten, Infos?			Gutachterausschuss (siehe Liegenschaftsamt)				
	Baupläne (alt?/aktuell?) - Bauantragsunterlagen aus Bauakte ?			Eigentümer, Bauamtsarchiv, Architekt ?				
	Energieausweis (Verbrauch/Bedarf) vorhanden?			Eigentümer				
<b>Datenquellen <sup>1</sup></b> : je nach Bundesland, Landkreis, Stadt oder Gemeinde muss der SV zunächst über Tel. oder Internet die jeweilige Behördenstruktur klären und seine Anfragen an das Bauamt, Tiefbauamt, Denkmalpflegeamt usw. richten								

Bewertungsobjekt: GA-nummer:							Seite 3	
Datum, Uhrzeit	abgefragte Information;  erbetenes Schriftstück, Planauszug o.ä.	abgefragt durch SV/ bzw. Mitarbeiter:	Auskunft erh. von:	Behörde, Amt, Firma, .....	Ergebnis	Info erhalten, persönlich, telefonisch, per Fax, per Mail, (Plan- auszug)	Sonstiges	
	<div data-bbox="286 438 1115 805"> <p>diverse vorhandene Unterlagen, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (altes) Wertgutachten,</li> <li>- Flächenberechnungen (Mietflächen, Wohnflächen, Nutzflächen, BGF ...)</li> <li>- Berechnungen von Rauminhalten (z.B. BRI nach DIN 277, 1987/2005 o.a.; Anpassung notwendig?)</li> <li>- Nachweise über Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>- Nachweise über den Anschaffungspreis und -datum besonderer (Betriebs-) einrichtungen, wie z.B. Sauna, Aufzug, Rolltreppe, Kühl- oder Solaranlage, Tresoranlagen, Einbruchsicherungen etc.</li> </ul> </div>			Eigentümer, Besitzer				
	<div data-bbox="286 842 1115 1029"> <p>diverse vorhandene Unterlagen über Anschaffungspreise und -daten zu Außen- und sonstigen Anlagen, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Car Port, Garage</li> <li>- Gartenteich, größere Pergola</li> <li>- Besonderheiten der Gartengestaltung, wertvolle Bäume,</li> <li>- Einfriedungen (Mauern, Zäune)</li> </ul> </div>			Eigentümer, Besitzer				
	<div data-bbox="286 1090 1115 1332"> <p><b>Aussagen und/oder Nachweise über das Alter des aufstehenden Gebäudes, der verschiedenen Gebäudeteile bzw. von ggf. erneuerten Bauteilen und Einbauten</b> wichtig sind Bauzeit/Alter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Heizungsanlage, ggf. Klimaanlage?</li> <li>- der elektrischen Installationen, Absicherungen, EDV-Leitungen u.a. Systeme,</li> <li>- Dachaufbau, -eindeckung, -konstruktion,</li> <li>- Fenster, Türen, Treppen usw.</li> </ul> </div>			Eigentümer, Besitzer				

Bewertungsobjekt: GA-nummer:						Seite 4	
Datum, Uhrzeit	abgefragte Information;  erbetenes Schriftstück, Planauszug o.ä.	abgefragt durch SV/ bzw. Mitarbeiter:	Auskunft erh. von:	Behörde, Amt, Firma, ..... Datenquellen <sup>1</sup>	Ergebnis	Info erhalten, persönlich, telefonisch, per Fax, per Mail, (Plan- auszug)	Sonstiges
	<b>Aussagen und/oder Nachweise über Mängel und Schäden am Objekt</b> (ggf. vorh. Schadens GA?)			Eigentümer, Besitzer			
	<b>Miet- und Pachtverträge,</b> (auch für Garagen, Stellplätze, Werbeanlagen etc.)			Eigentümer			
	<b>Nachweise der Bewirtschaftungskosten</b>			Eigentümer, Besitzer			
	<b>Immissionen aus der Nachbarschaft</b>			Eigentümer, Besitzer, Nutzer			
	<b>Aussagen über die Wirtschaftslage in der Region</b> (Vergangenheit, Gegenwart, Zukunftserwartungen)			Ggf. städtische Stellen f. Wirtschaftsförd.			
	<b>Baugrundverhältnisse, Topographie, Grundwasserstände ...</b>			Bauamt, Betroffene, ...			
<b>Datenquellen <sup>1</sup></b> : je nach Bundesland, Landkreis, Stadt oder Gemeinde muss der SV zunächst über Tel. oder Internet die jeweilige Behördenstruktur klären und seine Anfragen an das Bauamt, Tiefbauamt, Denkmalpflegeamt usw. richten							