

PRAXIS-CHECKLISTE

Checkliste: Unterlagen für den Immobiliengutachter

Alle Dokumente für eine fundierte Bewertung — zusammengestellt von Alexander Motyl, Immobiliengutachter (DIN EN ISO/IEC 17024), Frechen.

Je vollständiger die Unterlagen, desto effizienter und genauer die Bewertung: Nachforderungen verzögern, fehlende Nachweise zwingen zu vorsichtigeren Annahmen. Haken Sie ab, was vorliegt — und markieren Sie, was noch zu besorgen ist.

01 Grundlegende Objektunterlagen

- ✓ Aktueller Grundbuchauszug
- ✓ Flurkarte / Liegenschaftskarte
- ✓ Baupläne, Grundrisse, Schnitte
- ✓ Wohnflächenberechnung bzw. Flächenaufstellung
- ✓ Lageplan (falls vorhanden)

02 Baurechtliche Unterlagen

- ✓ Baugenehmigungen für Errichtung und Anbauten
- ✓ Abnahmeprotokolle der Baubehörde (falls vorhanden)
- ✓ Bebauungsplan-Infos, Baulinien, Baubeschränkungen

03 Gebäude- und Ausstattungsdaten

- ✓ Baujahr, ggf. Baujahr von Anbauten
- ✓ Modernisierungen mit Datum und Kosten: Dach
- ✓ ... Fassade / Wärmedämmung
- ✓ ... Fenster
- ✓ ... Heizung / Haustechnik
- ✓ ... Sanitär / Bäder
- ✓ Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)

04 Nutzung und Vermietung

- ✓ Mietverträge samt Nachträgen
- ✓ Ist-Miete je Einheit
- ✓ Mietanpassungen (Staffel, Index, Erhöhungen)
- ✓ Leerstand / geplante Neuvermietung
- ✓ Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre

05 Wohnungseigentum (ETW) zusätzlich

- ✓ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- ✓ Aufteilungsplan
- ✓ Protokolle der Eigentümerversammlungen (2-3 Jahre)
- ✓ Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnungen
- ✓ Rücklagenübersicht der Gemeinschaft
- ✓ Geplante größere Instandhaltungsmaßnahmen

06 Rechte und Belastungen

- ✓ Wege-, Wohn-, Leitungsrechte, Nießbrauch
- ✓ Erbbaurechtsvertrag (falls zutreffend)
- ✓ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (falls vorhanden)

07 Bei gewerblichen Objekten

- ✓ Gewerbemietverträge (Laufzeit, Kündigungsfristen, Indexierung)
- ✓ Nutzungsart (Büro, Einzelhandel, Lager ...)
- ✓ Behördliche Genehmigungen (z. B. Nutzungsänderungen)

08 Eigene Notizen

- ✓ Bekannte Mängel und Schäden
- ✓ Behobene Schäden mit Nachweis
- ✓ Geplante, noch nicht umgesetzte Maßnahmen
- ✓ Wertstützende Besonderheiten (Aussicht, Einbauten ...)

Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose Online-Bewertung auf amtlicher BORIS-NRW-Basis — Ergebnis als Wertspanne in rund zwei Minuten: wertatlas.nrw/bewertung.html

Für Kurz- und Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB): Alexander Motyl, Immobiliengutachter (DIN EN ISO/IEC 17024) · Tel. +49 2234 250 96 15 · www.immobiliengutachter-motyl.de

Hinweis: Dieser Ratgeber informiert allgemein und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. © 2026 COLOGNE IMMOBILIEN GmbH, Hauptstr. 19-21, 50226 Frechen · wertatlas.nrw. Weitergabe in unveränderter Form gestattet.