

## CHECKLISTE

---

# Welche Unterlagen brauche ich für eine Immobilienbewertung?

Eine Immobilienbewertung braucht dokumentierte Fakten. Grundstücksgröße, Mieteinnahmen, Bauzustand, eingetragene Lasten und weitere relevante Daten zur Immobilienbewertung entnimmt der Sachverständige aus den Originaldokumenten. Je früher die Unterlagen vorliegen, desto reibungsloser verläuft die Bewertung.

### 01 Grundbuchauszug

Das Basisdokument jeder Bewertung. Es zeigt, wer Eigentümer ist, ob Belastungen eingetragen sind (z. B. Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte) und ob Nutzungsbeschränkungen bestehen. Der Auszug sollte nicht älter als drei Monate sein. Erhältlich beim Grundbuchamt, in der Regel beim Amtsgericht Augsburg.

### 02 Flurkarte

Die Flurkarte (auch Liegenschaftskarte) zeigt die genaue Lage und Abgrenzung des Grundstücks mit Flurstücknummer, Größe und Lage im Umfeld. Abrufbar beim Vermessungsamt oder über das Bayerische Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

### 03 Baupläne

Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Gebäudes bilden die Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche und die Beurteilung der baulichen Substanz. Zu finden beim Baurechtsamt der Stadt Augsburg oder beim zuständigen Landkreis. Fehlen Pläne, kann ein Aufmaß vor Ort erstellt werden.

### 04 Wohnflächenberechnung

Weist die anrechenbare Fläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) aus und ist für alle gängigen Verfahren maßgeblich. Ohne aktuelle Berechnung wird die Fläche bei der Objektaufnahme ermittelt. Abweichungen zwischen Berechnung und tatsächlicher Fläche können den Wert erheblich verändern.

### 05 Energieausweis

Dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes, ist beim Verkauf gesetzlich vorgeschrieben und beeinflusst die Marktfähigkeit. Es gibt den Bedarfsausweis (berechnet) und den Verbrauchsausweis (gemessen). Fehlt ein gültiger Ausweis, kann er im Rahmen der Bewertung neu ausgestellt werden.

## CHECKLISTE

---

- 06 Mietverträge**

Bei vermieteten Immobilien für das Ertragswertverfahren erforderlich. Sie zeigen Nettokaltmiete, Nebenkosten, Laufzeit und Sonderkündigungsrechte. Auch Nachträge, Mieterhöhungen und Mietrückstände sind relevant. Gut dokumentierte Verträge wirken sich positiv auf den ermittelten Ertragswert aus.
- 07 Teilungserklärung**

Die Flurkarte (auch Liegenschaftskarte) zeigt die genaue Lage und Abgrenzung des Grundstücks mit Flurstücknummer, Größe und Lage im Umfeld. Abrufbar beim Vermessungsamt oder über das Bayerische Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.
- 08 Protokolle der Eigentümerversammlungen**

Die Protokolle der letzten drei Versammlungen geben Auskunft über beschlossene oder geplante Instandhaltungsmaßnahmen, den Zustand des Gemeinschaftseigentums und etwaige Sonderumlagen. Sie zeigen, ob größere Kosten auf den Erwerber zukommen. Zugang erhalten Sie über den WEG-Verwalter.
- 09 Modernisierungsnachweise**

Rechnungen, Baugenehmigungen und Beschreibungen durchgeführter Modernisierungen belegen den aktuellen Zustand: Dachsanierung, Heizungs- und Fenstertausch, Badmodernisierung oder energetische Maßnahmen. Je besser die Nachweise, desto verlässlicher beurteilt der Sachverständige den Instandhaltungszustand.

### GUT ZU WISSEN

## Was, wenn Unterlagen fehlen?

Nicht jedes Dokument muss bereits beim Erstgespräch vorliegen. Fehlende Unterlagen lassen sich in vielen Fällen nachbesorgen. Einiges – wie die Wohnflächenberechnung oder der Gebäudezustand – kann im Rahmen der Objektaufnahme vor Ort ermittelt werden.

Wer die Suche scheut oder nicht weiß, wo er anfangen soll: Beim Fuggerstadt Beratungszentrum helfen wir, die fehlenden Dokumente zu identifizieren und den Weg zur Beschaffung zu klären. Ein kurzes Gespräch reicht dafür aus.

## HÄUFIGE FRAGEN

### Wo bekomme ich den Grundbuchauszug in Augsburg?

Beim Amtsgericht Augsburg, Grundbuchamt – persönlich oder schriftlich. Ein beglaubigter Auszug ist für die meisten Bewertungsanlässe erforderlich.

### Was kostet eine Immobilienbewertung in Augsburg?

Je nach Tiefe der Bewertung – von der ersten Markteinschätzung bis zum gerichtsfesten Vollgutachten.

MARKTPREIS-  
EINSCHÄTZUNG

**ab 299 €**  
zzgl. MwSt.

QUALIFIZIERTE  
WERTERMITTLUNG

**ab 799 €**  
zzgl. MwSt.

VOLLGUTACHTEN  
IMMOWERTV

**ab 2.515 €**  
zzgl. MwSt.

### Wie lange dauert eine Bewertung, wenn alle Unterlagen vorliegen?

Bei vollständigen Unterlagen und Ortstermin erhalten Sie die Wertermittlung in der Regel innerhalb weniger Werkzeuge.

### Brauche ich für eine Marktpreiseinschätzung alle Unterlagen?

Nein. Für eine erste Einschätzung reichen Grundbuchauszug, Flurkarte und Wohnflächenberechnung. Je nach Bewertungsanlass und Objektart werden weitere Dokumente notwendig.

Jetzt Bewertung anfragen

Wir prüfen Ihre Unterlagen – persönlich und unverbindlich.

Fuggerstadt Beratungscenter GmbH  
Bahnhofstraße 15 · 86150 Augsburg  
0821 – 3291 030 · [info@fuggerstadt-bc.de](mailto:info@fuggerstadt-bc.de) · [www.fuggerstadt-bc.de](http://www.fuggerstadt-bc.de)



Ihr Partner für Immobilienbewertungen