



KOSTENLOS & SOFORT VERFÜGBAR

## Benötigte Unterlagen für die Bewertung

### Checkliste für Eigentümer in Halle, Leipzig & Saalekreis

Welche Dokumente brauchen Sie für eine professionelle Immobilienbewertung? Diese Checkliste zeigt Ihnen alle erforderlichen Unterlagen — sortiert nach Objektart, mit Bezugsquellen und Praxis-Tipps.

Erstellt von **Steffen Batat**

Gepr. Immobilienfachwirt (IHK) · Sachverständiger · Mediator  
Wohnraum Immobilien GmbH

# Wohnraum Immobilien

RATGEBER Nr. 12  
Unterlagen für die Bewertung

## Warum vollständige Unterlagen entscheidend sind

Eine fundierte Immobilienbewertung steht und fällt mit den vorhandenen Unterlagen. Fehlende Dokumente führen zu:

- **Ungenaueren Bewertungen** — der Sachverständige muss schätzen statt rechnen
- **Längeren Bearbeitungszeiten** — Nachforderungen verzögern das Gutachten
- **Höheren Kosten** — wenn der Gutachter Unterlagen selbst beschaffen muss
- **Rechtlichen Risiken** — unvollständige Gutachten werden von Gerichten/Ämtern abgelehnt

**Gut zu wissen:** Wenn Sie bei Wohnraum Immobilien ein Gutachten beauftragen, unterstützen wir Sie bei der Beschaffung aller Unterlagen. Viele Dokumente können wir dank unserer Kontakte zu Ämtern und Behörden direkt für Sie anfordern.

## 1. Basis-Unterlagen (für alle Immobilien)

Diese Dokumente werden für **jede** Immobilienbewertung benötigt — egal ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Mehrfamilienhaus:

<input type="checkbox"/>	DOKUMENT	WO ERHÄLTlich	HINWEIS
<input type="checkbox"/>	<b>Grundbuchauszug</b> (aktuell)	Grundbuchamt / Amtsgericht	Max. 3 Monate alt
<input type="checkbox"/>	<b>Flurkarte / Lageplan</b>	Katasteramt	Amtlicher Auszug
<input type="checkbox"/>	<b>Grundrisse</b> aller Geschosse	Bauakte / Architekt	Mit Massangaben
<input type="checkbox"/>	<b>Wohnflächenberechnung</b>	Bauakte / eigene Berechnung	Nach WoFIV
<input type="checkbox"/>	<b>Baugenehmigung(en)</b>	Bauordnungsamt	Inkl. aller An-/Umbauten
<input type="checkbox"/>	<b>Energieausweis</b>	Energieberater / Schornsteinfeger	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
<input type="checkbox"/>	<b>Baujahr-Nachweis</b>	Bauakte / Grundbuch	Ggf. Fertigstellungsanzeige
<input type="checkbox"/>	<b>Fotos</b> (innen & aussen)	Selbst erstellen	Alle Räume, Fassade, Dach

**Achtung:** Ein fehlender Energieausweis kann zu Bussgeldern bis 15.000 € führen. Er ist spätestens beim ersten Besichtigungstermin Pflicht!

Seite 2 von 5

## Wohnraum Immobilien

RATGEBER Nr. 12  
Unterlagen für die Bewertung

### 2. Zusätzliche Unterlagen: Eigentumswohnung (ETW)

<input type="checkbox"/>	DOKUMENT	WO ERHÄLTLICH	HINWEIS
<input type="checkbox"/>	<b>Teilungserklärung</b>	Hausverwaltung / Grundbuch	Mit Aufteilungsplan
<input type="checkbox"/>	<b>Protokolle</b> der Eigentümerversammlungen	Hausverwaltung	Letzte 3 Jahre
<input type="checkbox"/>	<b>Wirtschaftsplan</b> (aktuell)	Hausverwaltung	Hausgeld & Rücklagen
<input type="checkbox"/>	<b>Instandhaltungsrücklage</b>	Hausverwaltung	Höhe und Entwicklung
<input type="checkbox"/>	<b>Hausordnung</b>	Hausverwaltung	Ggf. Sondernutzungsrechte

### 3. Zusätzliche Unterlagen: Vermietete Objekte

<input type="checkbox"/>	DOKUMENT	WO ERHÄLTLICH	HINWEIS
<input type="checkbox"/>	<b>Mietverträge</b> (alle Einheiten)	Eigentümer / Verwaltung	Aktuelle Fassung
<input type="checkbox"/>	<b>Mietaufstellung</b>	Eigentümer	Ist-Mieten aller Einheiten
<input type="checkbox"/>	<b>Betriebskostenabrechnung</b>	Eigentümer / Verwaltung	Letzte 3 Jahre
<input type="checkbox"/>	<b>Leerstandshistorie</b>	Eigentümer	Leerstand der letzten Jahre

### 4. Zusätzliche Unterlagen: Erbbaurecht

<input type="checkbox"/>	DOKUMENT	WO ERHÄLTLICH	HINWEIS
<input type="checkbox"/>	<b>Erbbaurechtsvertrag</b>	Grundbuchamt	Vollständige Fassung
<input type="checkbox"/>	<b>Erbbauzins-Nachweis</b>	Eigentümer	Aktuelle Höhe & Anpassungsklausel
<input type="checkbox"/>	<b>Restlaufzeit</b>	Erbbaurechtsvertrag	Wichtig für Bewertung & Finanzierung

### 5. Zusätzliche Unterlagen: Grundstück (unbebaut)

<input type="checkbox"/>	DOKUMENT	WO ERHÄLTLICH	HINWEIS
<input type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan</b> (B-Plan)	Bauordnungsamt / Stadt	Falls vorhanden
<input type="checkbox"/>	<b>Bauvoranfrage / Bauvorbescheid</b>	Bauordnungsamt	Bei §34-Gebieten empfohlen

<input type="checkbox"/> DOKUMENT	WO ERHÄLTlich	HINWEIS
<input type="checkbox"/> <b>Altlastenauskunft</b>	Umweltamt	Bodengutachten falls vorhanden
<input type="checkbox"/> <b>Erschließungsnachweis</b>	Versorgungsunternehmen	Strom, Wasser, Gas, Kanal

# Wohnraum Immobilien

RATGEBER Nr. 12  
Unterlagen für die Bewertung

## 6. Zusätzliche Unterlagen je nach Bewertungsanlass

### Bei Scheidung / Zugewinnausgleich:

- Heiratsurkunde mit Datum (für Stichtagsbewertung)
- Kaufvertrag der Immobilie
- Nachweis über Modernisierungen während der Ehe
- Ggf. Ehevertrag mit Güterstandsregelung

### Bei Erbschaft / Nachlassregelung:

- Erbschein oder Testament
- Sterbeurkunde (für Stichtagsbewertung)
- Erbschaftssteuerbescheid (falls vorhanden)
- Erbengemeinschafts-Vereinbarung (falls mehrere Erben)

### Für das Finanzamt / Erbschaftssteuer:

- Grundsteuerbescheid (aktuell)
- Bodenrichtwert-Auskunft
- Nachweis über Belastungen (Wohnrecht, Nießbrauch)

### Für die Bank / Finanzierung:

- Kaufvertrag (Entwurf oder beurkundet)
- Objektfotos (Mindestens Fassade + alle Räume)
- Modernisierungsaufstellung der letzten 15 Jahre

## 7. Welches Gutachten brauchen Sie?

### Kurzgutachten (495 € Festpreis)

Ein vereinfachtes Gutachten nach § 194 BauGB und ImmoWertV — kompakt, fundiert und zum Festpreis.

- **Keine Ortsbegehung nötig** — aussagekräftige Fotos (innen & außen) genügen
- Bewertung nach § 194 BauGB und ImmoWertV auf Basis der eingereichten Unterlagen und Fotos
- Ergebnis: 10–15 Seiten mit Marktwert-Einschätzung und nachvollziehbarer Begründung
- Bearbeitungszeit: ca. 3–5 Werktage
- **Geeignet für:** Eigene Planung, Verkaufsvorbereitung, Vermögensübersicht, Orientierung
- **Nicht geeignet für:** Gericht, Finanzamt, Scheidungsverfahren

### Verkehrswertgutachten (ab 1.495 €)

Ein normkonformes Gutachten nach § 194 BauGB und ImmoWertV — anerkannt bei Gerichten, Finanzämtern und Banken.

- **Persönliche Ortsbegehung** durch den Sachverständigen (1–2 Stunden)
- Detaillierte Bewertung nach anerkannten Verfahren (Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert)
- Ergebnis: Vollständiges Gutachten (30/30–60 Seiten; 40 Seiten; 40 Seiten) mit rechtssicherer Begründung
- Bearbeitungszeit: ca. 5–10 Werktage nach Besichtigung
- **Geeignet für:** Familiengericht (Scheidung), Finanzamt (Erbschaftssteuer), Banken, Erbengemeinschaften

MERKMAL	KURZGUTACHTEN	VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Preis	<b>495 €</b> (Festpreis)	<b>ab 1.495 €</b>
Ortsbegehung	Nein (Fotos reichen)	Ja (persönlich)
Umfang	10–15 Seiten	30–40 Seiten
Gerichtstauglich	Nein	Ja (§ 194 BauGB)
Finanzamt	Nein	Ja (ImmoWertV)
Dauer	3–5 Werktage	5–10 Werktage

**Tipp:** Unsicher welches Gutachten Sie brauchen? In unserer **kostenlosen Erstberatung (20 Min)** klären wir gemeinsam, welche Bewertung für Ihren Anlass die richtige ist. Oft reicht ein Kurzgutachten — für gerichtliche Zwecke benötigen Sie jedoch ein Verkehrswertgutachten.

## Wohnraum Immobilien

RATGEBER Nr. 12  
Unterlagen für die Bewertung

### 8. Bezugsquellen in Halle, Leipzig & Saalekreis

UNTERLAGE	ZUSTÄNDIGE STELLE	KOSTEN (CA.)
Grundbuchauszug	Amtsgericht Halle / Leipzig	10–20 €
Flurkarte	Katasteramt Saalekreis / Stadt Halle / Leipzig	15–30 €
Baugenehmigung	Bauordnungsamt der jeweiligen Stadt	Kostenlos (Akteneinsicht)
Altlastenauskunft	Umweltamt / Landesverwaltungsamt	15–50 €
Bodenrichtwert	Gutachterausschuss Halle / Leipzig	Kostenlos online
Energieausweis	Energieberater / Schornsteinfeger	80–500 €

**Unser Service:** Auf Wunsch übernehmen wir die Beschaffung der benötigten Unterlagen für Sie. Die Kosten dafür werden nach Aufwand berechnet und vorab verbindlich mit Ihnen vereinbart (Aufwandsentschädigung). Dank unserer direkten Kontakte zu Ämtern und Behörden beschleunigen wir den Prozess erheblich.

### 9. So läuft Ihre Bewertung ab

#### Kurzgutachten (vereinfachtes Gutachten — Besichtigung in der Regel nicht notwendig)

SCHRITT	WAS PASSIERT	DAUER
1.	Kostenlose Erstberatung (telefonisch/online)	20 Min
2.	Unterlagen & Fotos einreichen	1–5 Tage
3.	Kurzgutachten-Erstellung (ohne Besichtigung)	3–5 Werktage
4.	Besprechung der Ergebnisse	20 Min

#### Verkehrswertgutachten (mit persönlicher Ortsbegehung)

SCHRITT	WAS PASSIERT	DAUER
1.	Kostenlose Erstberatung (telefonisch/online)	20 Min
2.	Unterlagen zusammenstellen (mit unserer Hilfe)	1–2 Wochen
3.	Vor-Ort-Besichtigung durch Sachverständigen	1–2 Stunden
4.	Gutachten-Erstellung	5–10 Werktage

SCHRITT	WAS PASSIERT	DAUER
5.	Besprechung der Ergebnisse	30 Min

### Jetzt Bewertung beauftragen

Alle Gutachten zum transparenten Festpreis — keine versteckten Kosten. Wir unterstützen Sie bei der Unterlagenbeschaffung und erstellen Ihr Gutachten normkonform nach § 194 BauGB und ImmoWertV.

☎ 0345 69497866 · ✉ [mein@wohnraum.info](mailto:mein@wohnraum.info)

→ [wohnraum.info/termin](https://wohnraum.info/termin) — Kostenlose Erstberatung (20 Min)

#### Steffen Batat | Wohnraum Immobilien GmbH

Gepr. Immobilienfachwirt (IHK) · Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken · Mediator

Bahnhofstraße 35A, 06184 Kabelsketal

Tel: 0345 69497866 · Mobil: 0160 4141071

Web: [wohnraum.info](https://wohnraum.info) · E-Mail: [mein@wohnraum.info](mailto:mein@wohnraum.info)

© 2026 Wohnraum Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung.

Seite 5 von 5