



EFH/DHH/RH Checkliste

[inh. Darius Supernak](#)

HypZert Objektbesichtiger gemäß § 24 BelWertV
zertifizierter Immobilien-Bewertungsfachmann (IMI)

geprüfter Immobilienfachwirt

DaSimmo Immobilienberatung

Am Schilfpark 5b, 21029 Hamburg

Tel. 040-60062884 * Mobil 0163-3814613

darius.supernak@dasimmo.de

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)	Der Grundbuchauszug, gibt Aufschluss über die Lage und Größe des Grundstücks, Eigentumsverhältnisse, grundstücksgleiche Rechte sowie bestehende und bestandene Kredite und Hypotheken auf dem Grundstück.	Beim Amtsgericht (Grundbuchamt)* Kosten: ein unbeglaubigter Auszug ca. 10€ <small>*Zu welchem Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</small>	
Baubeschreibung	Bei einer Baubeschreibung handelt es sich um eine detaillierte Beschreibung des zu errichtenden Gebäudes. Dabei werden, neben der Art der Bauausführung, die zum Einbau gelangenden Materialien beschrieben und aufgelistet.	Beim Bauordnungsamt bzw. Grundbuchamt* Kosten: ca. 30€ pro Aktenansicht plus Kopierkosten <small>*Zu welchem Bauordnungsamt bzw. Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254042/ bzw. https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</small>	
ggf. In Abt. II eingetragene Belastungen (inkl. dazugehörige Urkunden/ Bewilligungen)	Abteilung II enthält alle anderen Belastungen. Eingetragen werden auch Beschränkungen in der Verfügungsmacht des Eigentümers, nämlich Testamentsvollstreckung, Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Insolvenz- und Nacherbenvermerk sowie Veränderungen und Löschungen der eingetragenen Rechte.	Beim Amtsgericht (Grundbuchamt)* Kosten: Kopien ca. 20 Cent pro Seite bzw. Ablichtung mit eigenem Equipment <small>*Zu welchem Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</small>	
Berechnung der Wohnfläche / Nutzfläche	Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Die Nutzfläche ist im Gegensatz zur Wohnfläche (bewohnbaren Fläche) die Fläche im Haus, die genutzt, aber nicht bewohnt wird. Exakte Angaben zur Flächenverteilung sind entscheidend für den Miet- oder Kaufpreis eines Hauses oder einer Wohnung. Die Nutzfläche kann zu dem auch die Gewerbefläche sein.	Beim Bauordnungsamt* Kosten: ca. 30€ pro Aktenansicht plus Kopierkosten <small>*Zu welchem Bauordnungsamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254042/</small>	

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
BGF (Bruttogrundflächenzahl)	<p>Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der auf die jeweilige Gebäudeart bezogenen marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.</p>	<p>Im Bebauungsplan; erhältlich beim Bauordnungsamt der Gemeinde oder Stadt, in der sich die Immobilie befindet*</p> <p>Kosten: (Kosten sind nur einmal für den Bebauungsplan fällig)</p> <p>*Zu welchem Bauordnungsamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254042/</p>	
Baupläne, Grundrisse	<p>Die Bezeichnung Grundriss wird allerdings nicht nur für eine zeichnerische Darstellung, sondern auch für die räumlichen Verhältnisse als solche verwendet. So kann damit auch die Anordnung, Lage und Größe der Räume innerhalb eines Gebäudes gemeint sein.</p> <p>*Kann auch schon durch Punkt 2 „Gemeinschaftsordnung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplan“ erledigt werden.</p>	<p>Bauaufsichtsamt ggf. Grundbuchamt*</p> <p>Kosten ca. 30€ pro Aktenansicht beim Bauordnungsamt, Kopien ca. 20 Cent pro Seite bzw. Ablichtung mit eigenem Equipment beim Grundbuchamt</p> <p>*Zu welchem Bauaufsichtsamt oder ggf. Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254042/ ggf. https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</p>	
Auskünfte über Baulasten (Baulastenverzeichnis)	<p>Im Baulastenverzeichnis sind Verpflichtungen des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt oder Gemeinde eingetragen. Meist geht es um Regelungen, die zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten.</p>	<p>Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)*</p> <p>Kosten: ca. 35€</p> <p>*unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254155/</p>	
Flächennutzungs- oder Bebauungsplan (B-Plan)	<p>In dem Bebauungsplan legen die Gemeinden fest, auf welche Art und Weise Grundstücke bebaut, bepflanzt und benutzt werden dürfen, welche Eigenschaften die Gebäude aufweisen müssen und welche Abstände einzuhalten sind.</p>	<p>Beim Bauordnungsamt der Gemeinde oder Stadt, in der die Immobilie steht oder online beantragbar*</p> <p>Kosten:</p> <p>*Zu welchem Bauordnungsamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11254042/</p> <p>*Den Bebauungsplan für die Immobilie finden Sie online unter folgendem Link: https://www.hamburg.de/planportal/</p>	

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
ggf. Auszug aus dem Altlastenkataster	<p>Dies sind zum Beispiel verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.</p>	<p>Online beantragbar unter folgendem Link: https://www.hamburg.de/kataster/ Kosten: ca. 25€ (Spanne von 0-50€)</p>	
ggf. bei Lärm ein Lärmwertgutachten	<p>Bei einem Lärmwertgutachten wird der tatsächliche Lärm gemessen und überprüft wie schwerwiegend dieser für die Bewohner in der Umgebung ist. Benötigt wird dieser nur bei starken Lärm.</p>	<p>Beim Ingenieur für Lärmgutachten Kosten: zwischen 2.000€ und 5.000€</p>	
Flurkarte	<p>Eine Flurkarte wird auch Liegenschaftskarte genannt. Sie ist eine Karte in der Liegenschaften aus der Vogelperspektive eingezeichnet sind. Abgebildet sind Straßen, so genannte Flurstücke und Gebäude.</p>	<p>Katasteramt oder Geologisches Landesamt oder Vermessungsamt oder online beantragbar Kosten: ca. 30€ <small>*Das Katasteramt ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11313693/</small></p>	
Erschliessungsbeiträge und Abgaben Auskunft	<p>Beiträge für die erstmalige Herstellung von Straßen, Parkplätzen, Grünanlagen und Lärmschutzanlagen werden dabei im engeren Sinn als „Erschließungsbeiträge“ bezeichnet.</p>	<p>Online beantragbar unter folgendem Link: https://afm.hamburg.de/intelliform/assistants/intelliForm-Mandanten/anl_anliegerbescheinigung/Assistants-Dialoge/anl_anliegerbescheinigung/dialog;jsessionid=EF1D0C7A9AB3CD32AC7558EA270A02C8.IF0?state=462f88f7dad15cd Kosten: ca. 50€</p>	
ggf. Denkmalschutzauskunft	<p>Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmälern und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt.</p>	<p>Online beantragbar unter folgendem Link: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11318202/ Kosten: ca. 50€</p>	
Energieausweis	<p>Der Energieausweis beschreibt den Energiestandard eines Wohngebäudes. Der Energieausweis bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes anhand verschiedener Kennwerte.</p>	<p>Online oder bei einem Energieberater beantragbar Kosten: ca. 50€</p>	

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
ggf. Kaufvertrag	Der ursprüngliche bzw. aktuelle Kaufvertrag der zu bewertenden Immobilie	Beim Eigentümer Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	
Aufstellung der Sonderbauteile mit Anschaffungskosten	Die Aufstellung der Kosten für Sonderbauteile wie z.B. Kamin, Einbauküche, Sauna etc. belegt mit Rechnungen	Beim Eigentümer bzw. Verwalter Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	
Aufstellung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Die Aufstellung aller durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Angabe der Jahreszahlen, wie z.B. Erneuerung der Fassade, des Daches, der Heizungsanlage, der Fenster, sämtlicher Leitungen etc.	Beim Eigentümer bzw. Verwalter Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	

Falls vermietet, werden noch folgende Unterlagen benötigt:

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
Gemeinschaftsordnung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplan (Grundakte)	<p>Die Gemeinschaftsordnung (GemO) regelt im deutschen Wohnungseigentumsrecht Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Sie ist eine autonom gesetzte Grundordnung der Gemeinschaft, die üblicherweise bei der Begründung des Wohnungseigentums festgesetzt wird.</p> <p>Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) ist nach deutschem Recht eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist.</p> <p>Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung, die im einheitlichen Maßstab den Grundriss, die Aufteilung und Ansichten von dem Gebäude wiedergibt. Aus ihr geht hervor, was Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ist.</p>	<p>Beim Amtsgericht (Grundbuchamt)*</p> <p>Kosten: Kopien ca. 20 Cent pro Seite bzw. Ablichtung mit eigenem Equipment</p> <p><small>*Zu welchem Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</small></p>	

Benötigt	Beschreibung	Woher?	✓
Mietverträge	Die Mietverträge müssen stets aktuell sein und priorisiert den Mietzins, die Betriebskostenvorauszahlung und die Größe der Wohnung enthalten.	Beim Vermieter/Eigentümer bzw. Hausverwaltung Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	
Wirtschaftsplan	Der Wirtschaftsplan wird anhand der letzten Jahresabrechnung erstellt und beinhaltet nach Maßgabe der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Prognose über die voraussichtlichen Kosten des Folgejahres.	Beim Eigentümer bzw. Vermieter oder Hausverwaltung Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	
Wohngeldabrechnung der letzten 3 Jahre	Die Hausgeldabrechnung hat eine geordnete Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft während des Wirtschaftsjahres zu enthalten.	Beim Eigentümer bzw. Hausverwaltung Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	
Teilungserklärung	Die Teilungserklärung ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird.	Beim Grundbuchamt ggf. Verkäufer Kosten: Kopierkosten ca. 20 Cent pro Seite oder Ablichten mit eigenem Equipment <small>*Zu welchem Grundbuchamt Sie müssen, ist unter folgendem Link auffindbar: https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11807693/</small>	
ggf. Einsichtnahme in die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre	Die von den Eigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse werden in einer Versammlungsniederschrift, genannt Protokoll, zusammengefasst. Gemäß §24 WEG muss bei jeder Eigentümerversammlung ein Protokoll über die gefassten Beschlüsse angefertigt werden. Das Protokoll gibt die abgehandelten Tagesordnungspunkte und deren Ergebnisse wieder. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlung geht z.B. hervor, welcher Wirtschaftsplan erstellt wurde oder ob bestimmte Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen beschlossen wurden. Somit kann ein Bild über wichtige Beschlusslagen der Gemeinschaft verschafft werden. So ist es z.B. für einen künftigen Eigentümer wichtig zu wissen, ob eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage geplant ist.	Beim Eigentümer bzw. Verwalter Kosten: kostenlos ggf. Portokosten	

Alle benötigten Unterlagen kann der Gutachter auf Ihren Wunsch auch selbst besorgen, bzw. selbst erstellen. Dies benötigt die Unterzeichnung einer Vollmacht. Die anfallenden Kosten werden nach der Rücksprache mit dem Gutachter vereinbart.

Idealerweise werden die Dokumente eingescannt und dem Gutachter in pdf Format per E-Mail zugestellt. Zudem besteht die Möglichkeit die Unterlagen beim Ortstermin vorzulegen.

Bei den genannten Preisen handelt es sich nicht um statische Preise, daher ist die Begrifflichkeit „ca./ab“ vorgesetzt. Die Preise können je nach Fall und persönlicher Rücksprache variieren.

Akkurate und vollständige Unterlagen sind für die Finanzierung von Immobilien essenziell, um eine schnelle und für Sie kostengünstige Finanzierungszusage zu erhalten. Auf die professionelle Erstellung dieser Unterlagen sind wir spezialisiert und verfügen über entsprechende Zertifikate. Von uns erhalten Sie eine schnelle und professionelle Beratung und/oder die bis auf das letzte Detail vollständigen und von der Bank anerkannten Unterlagen.