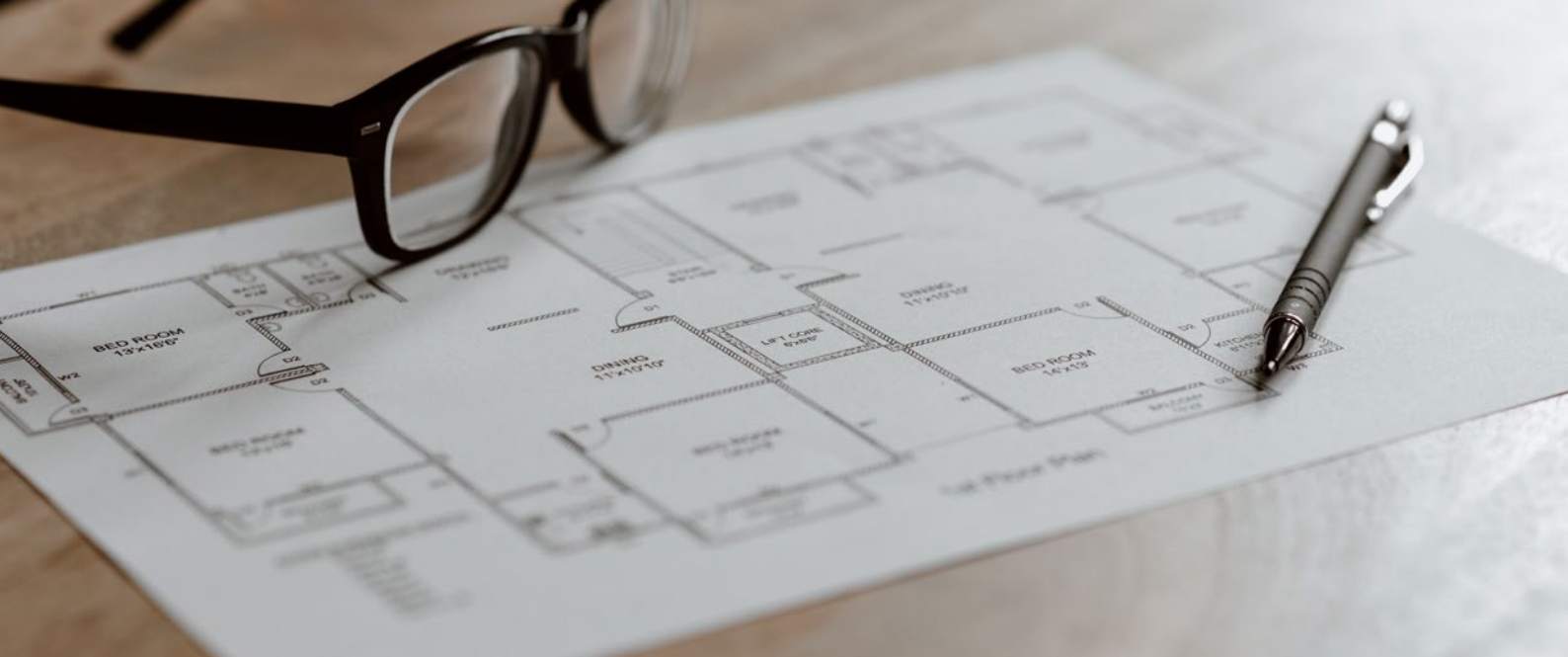




Checkliste Immobilienbewertung

Durch eine sorgfältige Bewertung kann der tatsächliche Wert einer Immobilie ermittelt werden. Eine kompetente und realistische Liegenschafts-Bewertung zeigt die aktuellen Marktverhältnisse auf. Sie ist das Fundament einer optimalen Bewirtschaftung und Entwicklung. Damit eine solche Bewertung zuverlässig und getreu erstellt werden kann, werden diverse Unterlagen im Zusammenhang der Liegenschaft benötigt.

Benötigte Unterlagen für ein Haus oder eine Wohnung

1. Grundbuchauszug (Erhältlich beim zuständigen Grundbuchamt der Liegenschaft)
Der Grundbuchauszug enthält Informationen wie Dienstbarkeiten, Eigentum, etc.)
2. Architekturpläne (Grundrisse, Fassadenpläne, Gebäudeschnitte)
3. Gebäudeversicherungspolice (GVA) mit Volumenberechnung
4. Renovationsliste
5. Katasterplan
6. Weitere privatrechtliche Vereinbarungen: Obligatorische Bestimmungen im Kaufvertrag, in Bezug auf Baurecht, Abmachungen mit den Nachbarn etc.
7. Fotos der Liegenschaft (Falls vorhanden)

Zusätzliche Unterlagen für Mehrfamilienhäuser

8. Mieterspiegel und Mietverträge (falls welche bestehen)
9. Reglement über Stockwerkeigentum/Nutzungs- und Verwaltungsordnungen
10. Jahresrechnung bei Stockwerkeigentum
11. Baukostenabrechnung (nur bei Neubauten) und Baubeschrieb (falls vorhanden)
12. Begründungsurkunde Stockwerkeigentum und / oder Begründungsplan (Aufteilungspläne)
13. Protokoll der letzten drei Stockwerkeigentümer-Versammlungen



Glossar (In Bezug auf die Punkte auf Seite 1)

1. Grundbruchauszug

Ein Grundbuchauszug ist eine schriftliche Auskunft über alle Eintragungen in einem Grundbuch, die für ein bestimmtes Grundstück gelten. Er enthält Informationen über Eigentümer, Rechte, Pflichten und Lasten im Zusammenhang mit dem Grundstück.

3. Gebäudeversicherungspolice (GVA)

Eine Gebäudeversicherung ist eine Versicherung, die Schäden am Gebäude selbst abdeckt. Sie ist in der Schweiz meist obligatorisch für Gebäude ab einem bestimmten Wert und wird durch die kantonale Gebäudeversicherung verwaltet.

4. Renovationsliste

Eine Liste mit allen in der Vergangenheit getätigten Renovationen am und innerhalb des Gebäudes.

5. Katasterplan

Ein Katasterplan ist eine maßstabgetreue Darstellung von Grundstücken und Liegenschaften, die die Grundstücksgrenzen, die Bebauung und weitere relevante Informationen zeigt. Er ist ein wichtiger Bestandteil des Katasters, das die amtliche Erfassung und Verzeichnung von Grundstücken dient.

8. Mieterspiegel und Mietverträge

Eine Auflistung aller Mierverhältnisse, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen. Anhand dieser Auflistung können die Bruttorendite sowie die Mietzinseinnahmen pro Jahr berechnet werden. Diese dienen unter anderem bei der Ermittlung des Verkaufspreises.

10. Jahresrechnung bei Stockwerkeigentum

Die Jahresrechnung für Stockwerkeigentümer ist eine detaillierte Zusammenfassung der finanziellen Transaktionen und Ausgaben der Stockwerkeigentümergeinschaft über einen bestimmten Zeitraum (normalerweise ein Kalenderjahr). Sie zeigt die Einnahmen und Ausgaben, wie auch die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer.

11. Baukostenabrechnung und Baubeschrieb

Eine **Baukostenabrechnung** ist eine detaillierte Aufstellung aller Kosten, die bei einem Bauprojekt entstanden sind. Sie dient als Grundlage für die Abrechnung mit beteiligten Parteien und zur Kontrolle der tatsächlichen Baukosten gegenüber dem geplanten Budget.

Ein **Baubeschrieb**, auch Bauleitungsbeschrieb genannt, ist eine detaillierte schriftliche Beschreibung aller Bauleistungen und Materialien, die für ein Bauvorhaben benötigt werden. Er dient als Grundlage für die Ausführung des Bauprojekts und dient dazu, Missverständnisse zwischen Bauherrschaft und ausführenden Unternehmen zu vermeiden.

12. Begründungsurkunde Stockwerkeigentum und / oder Begründungsplan

Eine Begründungsurkunde Stockwerkeigentum (auch Begründungsvertrag genannt) ist ein Rechtsakt, der die Begründung von Stockwerkeigentum an einem Grundstück oder Gebäude festlegt. Sie dient als Grundlage für die Eintragung ins Grundbuch und regelt die Verteilung der Miteigentumsanteile sowie die Zuordnung von Sonderrechten an einzelne Stockwerkeinheiten.

