

Leistungs- und Honorartabelle für den Bereich der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

• Allgemeines

Alle angegebenen Honorare verstehen sich als **Bruttobeträge** (inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19 %). Eine ggf. gesetzlich vorgegebene Änderung der Umsatzsteuer wird bei der Rechnungslegung berücksichtigt.

Einteilung der Immobilienarten:

- Kat. I: Bodenwertermittlung, Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
 Kat. II: Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, einfache Wohn- und Geschäftshäuser (mit i.d.R. einem Ladenlokal im EG und Wohnungen in den Obergeschossen)
 Kat. III: komplexere Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, einfache Gewerbeimmobilien wie Lager- und Produktionshallen mit geringem Büroflächenanteil
 Kat. IV: komplexere Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, die nicht in Kategorie I bis III eingeordnet werden können

Inhalt der Gutachten und Umfang der Tätigkeiten:

	Vollgutachten	Kompaktgutachten	Kurzgutachten
Umfang	ca. 80 Seiten inkl. Anlagen	ca. 40 Seiten inkl. Anlagen	ca. 10 Seiten inkl. Anlagen
Objektbesichtigung (innen und außen)	x	x	x
ausführliche Lage- und Objektbeschreibung	x		
kurze Objekt- und Lagebeschreibung		x	x
Erläuterung von Fachbegriffen	x		
Aufführen von Richtlinien- und Verordnungstexten	x		
Berücksichtigung von Rechten und Belastungen (Wegerechten, Leitungsrechten, Wohnungsrechte, Erbbaurechte, Baulasten, ...)	x	x	
Fotodokumentation der Objektbesichtigung	x	x	
Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren, wenn die Datenqualität und -quantität dies zulassen	x	x	x
ausführliche Herleitung und Begründung der Bewertungsansätze	x	x	
Eignung zur Vorlage beim Finanzamt oder zur Verwendung vor Gericht	x	(ggf. möglich)	
Immobilienarten der Kat. I	x	x	x
Immobilienarten der Kat. II	x	x	x
Immobilienarten der Kat. III	x	x	
Immobilienarten der Kat. IV	x		

Der Umfang der Tätigkeit kann ggf. auf Wunsch auch individuell mit dem Auftraggeber abgestimmt werden. Sollten Rechte und Belastungen zusammenfallen wie beispielsweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sich auf die gleiche Teilfläche eines Grundstücks beziehen, so wird der angegebene Zuschlag nur einmal erhoben. Wenn nach der Erstellung eines Kurz- oder Kompaktgutachtens die Erstellung eines ausführlichen Verkehrswertgutachtens (Vollgutachtens) oder Kompaktgutachtens erforderlich sein sollte, wird das Honorar für die Erstellung des Kurz- oder Kompaktgutachtens auf das Honorar des ausführlichen Voll- oder Kompaktgutachtens unter Beibehaltung des Wertermittlungsstichtages angerechnet.

Zur Gutachtenerstellung sind folgende aktuelle (nicht älter als 3 Monate) **Unterlagen** erforderlich und durch den Auftragnehmer vorzulegen:

- Grundbuchauszug, ggf. mit Eintragungsbewilligungen zu Eintragungen in Abteilung II
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
- Wirtschaftsplan sowie Beschlüsse und Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Baulastenauskunft, ggf. mit Plänen

- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation (Erschließungskosten, Kanalanschlußgebühren, weitere Abgaben nach dem KAG, ...)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnittzeichnungen), bestenfalls genehmigt
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Massenermittlungen (Umbauter Raum, Bruttorauminhalt)
- bei wohnwirtschaftlicher Nutzung: Mietaufstellung mit Angabe der Nettokaltmieten und Größen (Wohnflächen) je Wohneinheit
- bei gewerblicher Nutzung: Gewerbemietverträge
- Erbbaurechtsvertrag
- Auskünfte zu Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Lärmschutz, ...
- Angabe der durchgeführten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre vor Wertermittlungsstichtag (i.d.R. Tag der Objektbesichtigung) und ggf. Nachweis durch Rechnungslegung
- ggf. weitere erforderliche Unterlagen

Falls die erforderlichen Unterlagen nicht vorhanden sind, können diese auch durch den Auftragnehmer gegen Aufpreis beschafft bzw. erstellt werden. Hierzu ist jedoch eine Vollmacht des Objekteigentümers erforderlich.

• **Kurzgutachten** (überschlägige Verkehrswertermittlung in Anlehnung an § 194 BauGB)

Art der Tätigkeit	Honorarbasis Kurzgutachten in €
überschlägig Ermittlung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung von ggf. vorhandenen Rechten und Lasten und ohne Recherche bei Ämtern und Behörden und Erstellung eines Kurzgutachtens für die Objektarten der Kat. I und II	pauschal 850,-

Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis Kurzgutachten:

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
Ermittlung des überschlägigen Verkehrswertes zu einem weiteren Stichtag	Zuschlag 20 % je Stichtag
Änderung eines bereits erstellten Kurzgutachtens auf einen anderen Stichtag	Abschlag 30 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, ...)	0,60 €/Km

• **Beratungsleistungen/Gutachtenkontrollen:**

Art der Tätigkeit	Honorar
telefonische oder schriftliche Beratungsleistungen zu Themen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	178,50 €/Stunde
Gutachtenkontrollen von Verkehrswertgutachten und Beleihungswertgutachten	178,50 €/Stunde
Fahrtkosten, die im Rahmen der Beratungsleistungen anfallen (Fahrt zum Kunden bei persönlichen Terminen, Ortsterminen, ...)	0,60 €/Km

• **Objektbegehungen und überschlägige Kaufpreisüberprüfung:**

Art der Tätigkeit	Honorar
Objektbegehung und überschlägige Kaufpreisüberprüfung sowie schriftliche Ausarbeitung des Begehungsprotokolls und schriftliche, überschlägige Marktwertermittlung	178,50 €/Stunde
Änderung eines bereits erstellten Protokolls auf einen anderen Stichtag	Abschlag von 30 % auf das ursprüngliche Honorar
Fahrtkosten, die im Rahmen der Begehung (Fahrt zum Ortsterminen, ...) anfallen	0,60 €/Km

• **Vollgutachten** (Verkehrswernermittlung i.S.d. § 194 BauGB)

unbelasteter Verkehrswert in €	Art der Immobilie			
	Kat. I	Kat. II	Kat. III	Kat. IV
	Honorarbasis in €			
bis 250.000,-	2.400,-	2.860,-	3.330,-	3.810,-
bis 350.000,-	2.860,-	3.430,-	4.000,-	4.570,-
bis 500.000,-	3.450,-	4.140,-	4.830,-	5.520,-
bis 750.000,-	4.050,-	4.860,-	5.660,-	6.470,-
bis 1.000.000,-	4.650,-	5.570,-	6.500,-	7.430,-
bis 2.000.000,-	5.360,-	6.430,-	7.500,-	8.570,-
bis 3.000.000,-	6.200,-	7.430,-	8.660,-	9.900,-
bis 4.000.000,-	7.380,-	8.850,-	10.330,-	11.840,-
bis 5.000.000,-	8.570,-	10.280,-	12.000,-	13.710,-
bis 7.500.000,-	11.300,-	13.570,-	15.830,-	18.090,-
bis 10.000.000,-	13.690,-	16.420,-	19.160,-	21.900,-
über 10.000.000,-	Einzelvereinbarung			

• **Kompaktgutachten** (Verkehrswernermittlung i.S.d. § 194 BauGB)

Die Honorarbasis für ein Kompaktgutachten liegt bei 60 % des Honorars für ein Vollgutachten.

• **Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis bei Voll- und Kompaktgutachten:**

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
Ermittlung des Verkehrswertes zu einem weiteren Stichtag	Zuschlag 20 % je Stichtag
Änderung eines bereits erstellten Gutachtens auf einen anderen Stichtag ohne erneute Recherche bei Ämtern und Behörden	Abschlag 30 %
Beschaffung von Unterlagen und Informationen zur Gutachtenerstellung wie beispielsweise Grundbuchauszug, Flurkarte, Eintragungsbewilligungen, Bauzeichnungen, ... sowie Erstellung eines Aufmaßes und Ämtergänge, ...	178,50 €/Stunde
Berücksichtigung eines Wegerechts	Zuschlag von 20 % je Recht
Berücksichtigung eines Leitungsrechts	Zuschlag von 20 % je Recht
Berücksichtigung eines Wohnungsrechts	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Nießbrauchrecht	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Überbaus	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Erbbaurechts	Zuschlag von 40 % je Recht
Weitere Rechte und Belastungen wie beispielsweise Baulasten, Altlasten, ...	Zuschlag von 20 % je Recht
erschwerte Arbeitsbedingungen bei der Gutachtenerstellung wie Schmutz (Stichwort Messiehaus), Sicherheit (Stichwort Einsturzgefahr) oder Gefahrenabwehr	Zuschlag 20 %
zusätzliche Ermittlung eines Beleihungswertvorschlages nach § 16 PfandBG und § 3 BeiWertV	Zuschlag 50 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, zu Ämtern und Behörden, ...)	0,60 €/Km