

Honorar und Unterlagen für Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke

1. Anwendungsbereich

Die Honorartabelle gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung. Unter Grundstück ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2. Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen des Verkehrswertes erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparaturreinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrektur	Bemerkung	
mehrere Wertermittlungsstichtage pro Stichtag	+ 20%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum	
mehrere Qualitätsstichtage pro Stichtag	+ 20%		
Rechte am Grundstück			
Wegerecht	+ 20%		
Leitungsrecht	+ 20%		
Wohnungsrecht	+ 30%		
Nießbrauchsrecht	+ 30%		
Überbau	+ 30%		
weitere Rechte	zwischen + 10% und + 40%	je nach Schwierigkeit	

Bemerkung bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss werden mit 5% des Nettohonorars berücksichtigt.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

4. Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

5. Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

6. Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen werden der Zeitaufwand sowie die ausgelegten Kosten weiterberechnet, Stundensatz Sachverständiger 90,00 €/Std., Mitarbeiter 50,00 €/Std. Für Aufmaße, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen empfehlen wir gerne ein mit uns kooperierendes Architekturbüro.

Dr.-Ing. Martin Töllner, Architekt und Stadtplaner

von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Theaterstraße 1 in 30159 Hannover | Tel. 0511 45 930 680 | buero@toellner-immobilienbewertung.de

7. Nebenkosten

Nebenkosten sind frei vereinbar, Fahrtkosten werden wie folgt weiterberechnet:

Kraftfahrzeug pro gefahrenem Kilometer 0,50 €, DB 1. Klasse (mit Bahncard 50) lt. Beleg, Flug innerdeutsch Business Class lt. Beleg, Flug Ausland Business Class lt. Beleg

8. Stundensätze

Stundensatz für zusätzliche Aufgaben sowie Fahr- und Reisezeit werden mit 90,00 €/Std. berechnet.

9. Honorartabelle

(Honorare netto ohne Nebenkosten in Anlehnung an die BVS Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien)

Verkehrswert €	Honorar €	Verkehrswert €	Honorar €
bis 100.000	750	2.000.000	3.400
125.000	860	2.250.000	3.600
150.000	970	2.500.000	3.800
175.000	1.050	3.000.000	4.200
200.000	1.200	3.500.000	4.600
225.000	1.250	4.000.000	5.000
250.000	1.300	4.500.000	5.500
300.000	1.450	5.000.000	5.900
350.000	1.550	7.500.000	7.800
400.000	1.650	10.000.000	9.500
450.000	1.750	12.500.000	11.200
500.000	1.800	15.000.000	12.600
750.000	2.100	17.500.000	14.000
1.000.000	2.400	20.000.000	15.200
1.250.000	2.700	22.500.000	16.800
1.500.000	2.900	25.000.000	18.300
1.750.000	3.200	über 25.000.000	nach Vereinbarung

10. Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt, Rechnungsbetrag zzgl. ges. MwSt..

11. Benötigte Unterlagen

- **Grundbuchauszug** aktueller Stand, nur Abt. III entbehrlich, da ohne Werteeinfluss
- Katasternachweis – **Auszug aus der Liegenschaftskarte** (Flurkarte), Flächen, Grundstücks-größen, evtl. Veränderungsnachweis
- Baugenehmigung
- Baulasten – falls im Baulastenverzeichnis eingetragen
- Baupläne – Lageplan, alle Grundrisse, typische Gebäudeschnitte
- Denkmalschutz – wenn eingetragen, für welche Gebäudeteile oder Außenanlagen
- wesentliche Erweiterungen oder Umbauten – was, in welchem Jahr sowie Kosten
- Technische Berechnungen – Umbauter Raum, Bruttogeschossflächen, Nutzflächen und Nutzungsart getrennt
- Sollmietenliste
- bestehende Mietverträge – Mieten und Pachten, Abschlussdatum, Laufzeit, Miethöhe, Mietfläche, Indexierung, Nebenkostenvereinbarung, eventuelle Zahlung von Verwaltungskosten
- Höhe der nicht umlagefähigen Betriebskosten
- Bewilligungsurkunden (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch etc.)
- Erbbaurecht Erbbauverträge, Erbbauzins, Laufzeit des Erbbaurechts
- bei Sonder- oder Teileigentum – Wohnungs- bzw. Teileigentumsgröße (Grundrisspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung)
- Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Bauakten falls nötig