Honorare für Verkehrswertermittlung

(1) Honorartabelle für die Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (Vollgutachten):

Die Sätze der Honorare für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt.

Unbelasteter Verkehrswert	Art der Immobilie			
	Kat. I		Kat. II	
	zzgl. MwSt.	inkl. MwSt.	zzgl. MwSt.	inkl. MwSt.
bis 150.000 €	1.800,00 €	**2.142,00 €**	2.250,00 €	**2.677,50 €**
250.000 €	1.950,00 €	**2.320,50 €**	2.440,00 €	**2.903,60 €**
400.000 €	2.350,00 €	**2.796,50 €**	2.950,00 €	**3.510,50 €**
600.000 €	2.700,00 €	**3.213,00 €**	3.400,00 €	**4.046,00 €**
800.000 €	3.200,00 €	**3.808,00 €**	4.000,00 €	**4.760,00 €**
1.000.000 €	3.600,00 €	**4.284,00 €**	4.500,00 €	**5.355,00 €**
1.500.000 €	4.000,00 €	**4.760,00 €**	5.000,00 €	**5.950,00 €**
2.000.000 €	4.500,00 €	**5.355,00 €**	5.630,00 €	**6.699,70 €**
2.500.000 €	5.000,00 €	**5.950,00 €**	6.250,00 €	**7.437,50 €**
3.000.000 €	5.500,00 €	**6.545,00 €**	6.850,00 €	**8.151,50 €**
3.500.000 €	6.150,00 €	**7.318,50 €**	7.600,00 €	**9.044,00 €**
4.000.000 €	6.800,00 €	**8.092,00 €**	8.500,00 €	**10.115,00 €**
4.500.000 €	7.350,00 €	**8.746,50 €**	9.160,00 €	**10.900,40 €**
ab 5.000.000 €	Nach Einzelvereinbarung			

(2) Honorartabelle für die Verkehrswertermittlung und Erstellung eines Kurzgutachtens in Anlehnung an den Verkehrswert gem. § 194 BauGB:

Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an die ImmoWertV und die Wertermittlungsrichtlinien und Erstellung eines Kurzgutachtens. Ohne Berücksichtigung von ggf. vorhandenen Rechten und Lasten, ohne Recherche bei Ämtern und Behörden.

Unbelasteter Verkehrswert	Art der Immobilie			
	Kat. I		Kat. II	
	zzgl. MwSt.	inkl. MwSt.	zzgl. MwSt.	inkl. MwSt.
bis 150.000 €	1.035,00 €	**1.231,65 €**	1.293,75 €	**1.539,56 €**
250.000 €	1.121,25 €	**1.334,29 €**	1.403,00 €	**1.669,57 €**
400.000 €	1.351,25 €	**1.607,99 €**	1.696,25 €	**2.018,54 €**
600.000 €	1.552,50 €	**1.847,48 €**	1.955,00 €	**2.326,45 €**
800.000 €	1.840,00 €	**2.189,60 €**	2.300,00 €	**2.737,00 €**
1.000.000 €	2.070,00 €	**2.463,30 €**	2.587,50 €	**3.079,13 €**
1.500.000 €	2.300,00 €	**2.737,00 €**	2.875,00 €	**3.421,25 €**
2.000.000 €	2.587,50 €	**3.079,13 €**	3.237,25 €	**3.852,33 €**
2.500.000 €	2.875,00 €	**3.421,25 €**	3.593,75 €	**4.276,56 €**
3.000.000 €	3.162,50 €	**3.763,38 €**	3.938,75 €	**4.687,11 €**
3.500.000 €	3.536,25 €	**4.208,14 €**	4.370,00 €	**5.200,30 €**
4.000.000 €	3.910,00 €	**4.652,90 €**	4.887,50 €	**5.816,13 €**
4.500.000 €	4.226,25 €	**5.029,24 €**	5.267,00 €	**6.267,73 €**
ab 5.000.000 €	Nach Einzelvereinbarung			

Definition der Art der Immobilie:
Kat. I: Bodenwertermittlung, Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
Kat. II: gewerbliches Teileigentum, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, einfache Wohn- und Geschäftshäuser (i.d.R. 1 Ladenlokal im EG und Wohnungen in den Obergeschossen)

(3) Gutachten-„Upgrade":
Sollte nach der Erstellung eines Kurzgutachtens innerhalb von 6 Monaten (ab Erstellung des Kurzgutachtens) die Erstellung eines ausführlichen Verkehrswertgutachtens erforderlich werden, wird das Honorar für die Erstellung des Kurzgutachtens auf das Honorar des Verkehrswertgutachtens bei Beibehaltung des Wertermittlungsstichtages zu 75% angerechnet.

(4) Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis (Verkehrswertgutachten und Kurzgutachten):

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
Ermittlung des Verkehrswertes zu einem weiteren Stichtag	Zuschlag 25 % je Stichtag
Änderung eines bereits erstellten Gutachtens auf einen anderen Stichtag ohne erneute Recherche bei Ämtern und Behörden	Faktor 0,9 - 0,6 je nach Aufwand
Beschaffung von Unterlagen und Informationen zur Gutachtenerstellung wie beispielsweise Grundbuchauszug, Flurkarte, Eintragungs-bewilligungen, Bauzeichnungen, … sowie Erstellung eines Aufmaßes und Ämtergänge	135 €/Stunde zzgl. MwSt. (160,65 €/Stunde inkl. MwSt.)
Berücksichtigung eines Wegerechts	Zuschlag von 25 % je Recht
Berücksichtigung eines Leitungsrechts	Zuschlag von 25 % je Recht
Berücksichtigung eines Wohnungsrechts	Zuschlag von 35 % je Recht
Berücksichtigung eines Nießbrauchrecht	Zuschlag von 35 % je Recht
Berücksichtigung eines Überbaus	Zuschlag von 35 % je Recht
Berücksichtigung eines Erbbaurechts	Zuschlag von 50 % je Recht
Weitere Rechte und Belastungen wie beispielswiese Baulasten, Altlasten, …	Zuschlag von 25 % je Recht
erschwerte Arbeitsbedingungen bei der Gutachtenerstellung wie Schmutz (Stichwort Messiehaus), Sicherheit (Stichwort Einsturzgefahr) oder Gefahrenabwehr	Zuschlag 20 % (mind. € 200 zzgl. MwSt./ € 238 inkl. MwSt.)
zusätzliche Ermittlung eines Beleihungswertvorschlages nach § 16 PfandBG und BelWertV	Zuschlag 50 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, zu Ämtern und Behörden, …)	0,75 €/Km zzgl. MwSt (0,89 €/Km inkl MwSt.)

Sollten Rechte und Belastungen zusammenfallen wie beispielsweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sich auf die gleiche Teilfläche eines Grundstücks beziehen, so wird der Zuschlag nur einmal erhoben.

(5) Beratungsleistungen/Gutachtenkontrollen:

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
telefonische oder schriftliche Beratungsleistungen zu Themen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	135 €/Stunde zzgl. MwSt. (160,65 €/Stunde inkl. MwSt.)
Gutachtenkontrollen von Verkehrswertgutachten und Beleihungswertgutachten	135 €/Stunde zzgl. MwSt. (160,65 €/Stunde inkl. MwSt.)
Fahrtkosten, die im Rahmen der Beratungsleistungen anfallen (Fahrt zum Kunden bei persönlichen Terminen, Ortsterminen, …)	0,75 €/Km zzgl. MwSt (0,89 €/Km inkl MwSt.)

(6) Nebenkosten

Kosten und Auslagen wie Fotos, Fotokopien, Porto, Telekommunikationskosten, etc. werden pauschal mit 8,5 % zugeschlagen. Behördengebühren (z.B. für Grundbuchauszüge, Flurkarten, Anlieger-bescheinigungen, sonstige Bescheinigungen, Einsicht und Ausleihen von Bauzeichnungen, Gebühren für die Ermittlung von Vergleichsgrundstücken und Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss, usw.) werden gesondert gegen Nachweis in Rechnung gestellt. Bei Besichtigungen ab 15 km vom Bürostandort werden die Fahrkosten zusätzlich mit € 0,89/km (inkl. MwSt.) berechnet. Enthalten sind immer zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Werden weitere Ausfertigungen gewünscht, werden diese mit € 2,50/Seite (inkl. MwSt.) berechnet.

(7) Sonstiges

Sofern eine Gutachtenerstattung - aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat - entfällt, wird der bis dahin erforderliche Zeitaufwand nebst Auslagen berechnet. Der Stundensatz liegt bei 135 €/Stunde zzgl. MwSt. (160,65 €/Stunde inkl. MwSt.)

(8) Anzahlung

Bei Auftragserteilung, bzw. spätestens zum Ortstermin wird eine Anzahlung von 25 % des Honorars, mindestens € 700 (inkl. MwSt.) erhoben, die zur Deckung der Kosten des Ortstermins und der Kosten der Recherche und ggf. Beibringung von erforderlichen Unterlagen dient.

Stand 09/23