

Verkehrswertgutachten - Honorar - Infoblatt

Stand 02.02.2020

Im Sinne einer marktüblichen Preistransparenz wird im Sachverständigenbüro Valerius das Honorar – in Anlehnung an die für die Gutachterausschüsse NRW maßgebliche amtliche Gebührenordnung und an die Honorarordnungen von großen Sachverständigenverbänden (BVS, LVS) - kalkuliert über einen **Socketbetrag**, der - je nach Aufwand und Besonderheiten, wie z.B. privat- oder öffentlich rechtliche Rechte und Belastungen, Erbbaurecht, „Schadensfülle“, unklare Rechtslage u.a.m. – mit **Zuschlägen** versehen wird.

Der **Socketbetrag** (Grundgebühr) für die Erstellung eines Gutachtens durch das Sachverständigenbüro Valerius beträgt in Anlehnung an die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) bei einem – um die Besonderheiten bereinigten – Verkehrswert von

a) bis zu 1 Mio. € (inkl.) → 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €

b) von 1 bis 10 Mio. € (inkl.) → 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €

usw., siehe VermWertGebO NRW

Zuschläge/ Abschläge zum Socketbetrag

Art der Besonderheit	Zuschlag/ Abschlag zum Socketbetrag
Ermittlung zu mehreren Stichtagen	+ 20 % - 50 % pro Stichtag
Geringfügige Änderung eines bestehenden Gutachtens ohne erneute Recherche zu tatsächl. und rechtl. Eigenschaften	Abschlag von 30 % (bis zu 500 €)
Besonders hilfreiche zeitnahe digitale Bereitstellung von für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen in inhaltlich und grafisch geeigneter verwendbarer Form	Abschlag von 1 – 10 %
Persönliche Beschaffung von notwendigen Unterlagen durch das bevollmächtigte SV-Büro wie z.B.: Aktueller Grundbuchauszug, Eintragungsbewilligungen, Bauzeichnungen und/oder Genehmigungsunterlagen aus dem Bauaktenarchiv u.Ä., Erstellung eines Aufmaßes u.Ä.	115,00 €/ Stunde
Wegerecht	+ 20 %
Leitungsrecht	+ 20 %
Wohnungsrecht	+ 30 %
Nießbrauchsrecht	+ 30 %
Überbau	+ 30 %
Erbbaurecht (Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts oder des Wertes des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück)	+ 40 %
sonstige Rechte und Belastungen, z.B. auch Baulasten (Abstandsflächen-, Stellplatz-, Vereinigungsbaulast u.a.m.)	+ 20 %
(nach der Beauftragung festgestellte) Altlasten auf dem zu bewertenden Grundstück	Vorgehensweise im Sinne des Bewertungszwecks – nach Absprache und Aufwand individuell zu kalkulieren
mehrere Haupt- und/ oder Nebengebäude oder besonderer Einrichtungen auf einem zu bewertenden Grundstück	individuelle Kalkulation nach Mehraufwand
Bewertung von Sonderimmobilien, wie z.B. Landwirtschaftliche Hofstellen, Reiterhöfe, Gastronomie- oder Beherbergungsgewerbeobjekte, Pflegeimmobilien, besondere Gewerbeobjekte oder spezielle Lagebedingungen (Überschwem-	individuelle Kalkulation nach Mehraufwand

mungsgebiet, Bergbaugesamt, Industriebrachen etc.)	
Aufwändige Ermittlung von Schadensbeseitigungskosten bzw. Abschlägen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten	individuelle Kalkulation nach Mehraufwand
Neuberechnung nicht nachvollziehbarer oder unrichtiger Wohn- / Nutzflächenangaben; Erfordernis eines 2. OT	115,00 €/ Stunde
Erschwerte objektbezogene Arbeitsbedingungen (Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr)	+ 20 % mind. 200 €
Bewertung unter Voraussetzung von tatsächlich oder rechtlich von den am Ortstermin gegebenen abweichenden Eigenschaften	+ 20 %
Denkmalschutz	+ 10 – 30 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, zu Ämtern und Behörden, etc.)	0,50 €/ km (je nach Gesamtkalkulation auch o.A.)

Wenn mehrere Rechte und Belastungen zusammenfallen, die sich auf die gleiche Teilfläche des Grundstücks beziehen, wie z.B. bei Wege- und Leitungsrechten möglich, so wird der Zuschlag nur einmal erhoben; ansonsten addieren sich die Zu- und Abschläge für Besonderheiten.

Es gelten die folgenden Stundensätze:

- 115 € netto – (136,85 € inkl. MwSt.) für die Sachverständigenstunde
- 75 € netto – (89,25 € inkl. MwSt.) für die Arbeitsstunde einer in der Immobilienbewertung ausgebildeten Hilfskraft
- 50 € netto – 59,50 € inkl. MwSt.) für die Hilfskraftstunde
-

Stand: 02/ 2020

Änderungen vorbehalten. Es gilt der abgeschlossene Vertrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Beispielkalkulation (netto):

Voraussichtlicher Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung von Abschlägen für Rechte und Lasten, Instandhaltungsstau o.Ä.:	
z.B.: 550.000 €	
Sockelbetrag: 550.000 € x 0,2/100 zzgl. 1.250 € = 1.100 € + 1.250 €	→ 2.350,00 €
Zuschläge/ Abschläge (Beispiel):	
Nießbrauchsrecht: + 30 % von 2.350 €	→ + 705,00 €
Ermittlung von Schadensbeseitigungskosten, geschätzt 3 Std. à 115 €	→ + 345,00 €
Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauaktenarchiv zwecks Beschaffung vollständiger Bauzeichnungen und Klärung der aktuellen Genehmigungssituation, geschätzt 2 Std. à 115 €	→ + 230,00 €
Abschlag für hilfreiche zeitnahe digitale Bereitstellung von erf. Unterlagen in geeigneter verwendbarer Form: - 8 % von 2.350 €	→ - 188,00 €
Vorläufiges Honorarangebot (netto) im gegebenen Beispielfall:	3.442,00 €