

## Verkehrswertgutachten - Honorar - Infoblatt

Stand 01/ 2022

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.) → 0,25 % vom Wert zzgl. 1.250 €

b) von 1 bis 10 Mio. € (inkl.) → 0,15 % 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.	120,00 €/ Stunde
Wegerecht	+ 20 %
Leitungsrecht	+ 20 %
Wohnungsrecht	+ 30 %
Nießbrauchsrecht	+ 30 %
Überbau	+ 30 %
Erbbaurecht (Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts <b>oder</b> des Wertes des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks)	+ 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, Bergbaugebiet, 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	120,00 €/ 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:

- 120 € netto – für die Sachverständigenstunde
- 80 € netto – für die Arbeitsstunde einer in der Immobilienbewertung ausgebildeten Hilfskraft
- 60 € netto – für die Hilfskraftstunde
- 

#### Stand: 01/ 2022

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 €	
<b>Sockelbetrag:</b> $550.000 \text{ €} \times 0,25/100$ zzgl. 1.250 € = 1.375 € + 1.250 € →	<b>2.625,00 €</b>
Zuschläge/ Abschläge (Beispiel):	
Nießbrauchsrecht: + 30 % von 2.625 € →	+ 787,50 €
Ermittlung von Schadensbeseitigungskosten, geschätzt 3 Std. à 120 € →	+ 360,00 €
Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauaktenarchiv zwecks Beschaffung vollständiger Bauzeichnungen und Klärung der aktuellen Genehmigungssituation, geschätzt 2 Std. à 120 € →	+ 240,00 €
Abschlag für hilfreiche zeitnahe digitale Bereitstellung von erf. Unterlagen in geeigneter verwendbarer Form: - 10 % von 2.625 € →	- 262,50 €
<b>Vorläufiges Honorarangebot (netto) im gegebenen Beispielfall:</b>	<b>3.750,00 €</b>