

Verkehrswertgutachten – Werteinschätzung

Erstinfos zu Leistungsumfang ↔ Größenordnung Honorar

1. Allgemeine Grundsätze und Bedingungen

Die Kalkulation beruht auf dem Grundsatz, den Sinn und Zweck des Auftrags in einer für beide Seiten wirtschaftlich vertretbaren Art und Weise zu erfüllen.

Bei allen Varianten wird die Mitwirkung (Bereitstellung von geordneten und aktuellen Objektunterlagen) von Seiten der/ des Auftraggeber/s bzw. der Auftraggeberin vorausgesetzt. Sofern z.B. keine ausreichend gut nachvollziehbare Flächenermittlung oder zumindest auf Plausibilität überprüfbare Flächenangaben vorliegen, muss eine Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Flächen (ggf. auch Massen) gesondert erfolgen. Fehlende Objektunterlagen können auf Wunsch auch vom SV-Büro besorgt werden. Derartige Sonderleistungen werden auf Stundenbasis kalkuliert, abgestimmt und ggf. gesondert beauftragt. Nebenkosten für amtliche Gebühren, Druckkosten und – jenseits der Stadtgrenzen von Köln – Fahrtkosten kommen ggf. hinzu.

Der Stundensatz des Sachverständigen- und Architekturbüros Valerius beläuft sich derzeit (01/2024) auf **130 €/Std.**

2. Verkehrswertgutachten

Ein ausführliches **Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB (nach den Vorgaben der Mustersachverständigenordnung des DIHK = Deutschen Industrie- und Handelskammertag bzw. den Anforderungen akkreditierter Zertifizierungsstellen, z.B. der IQ-Zert) muss das Objekt textlich und bildlich so beschreiben und anhand von nachprüfbaren Quellenangaben bewerten, dass es für den Laien verständlich und für den Fachmann nachvollziehbar ist.

Das Honorar für ein vollumfängliches Verkehrswertgutachten ist seit Wegfall der entsprechenden Tabelle in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, seit 2009) im Privatauftrag frei verhandelbar. 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 Sockelbetrag, 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 Umfang eines solchen Gutachtens liegt i.d.R. bei 30 – 60 Seiten und mehr (vgl. siehe: [https://www.katrin-valerius.de/downloads-1/PDF-Nr. 3 - VA-GA-Beispiel...](https://www.katrin-valerius.de/downloads-1/PDF-Nr.3-VA-GA-Beispiel...))

Der – vom Verkehrswert abhängige – Sockelbetrag und die Kalkulation für eventuellen Mehraufwand durch Besonderheiten sind in einem separaten Honorar-Infoblatt des SV-Büros Valerius aufgeführt.

3. Werteinschätzung

Eine „**Werteinschätzung**“ zur Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an den § 194 BauGB verzichtet auf einen Teil der Beschreibung und reduziert den schriftlich und bildlich wiedergegebenen Anteil auf die Angabe der Eingangsdaten und die Wiedergabe der Bodenwert-, der Ertragswert- und /oder der Sachwertermittlung und Herleitung des Verkehrswerts. Der Wiedergabeumfang wird i.d.R. – je nach Zweckbestimmung – individuell abgestimmt. Es werden alle wertrelevanten Kriterien geprüft, wozu dann auch die Recherche der aktuellen rechtlichen Gegebenheiten und die sachverständige Prüfung von Flächenangaben u.Ä. gehören. Im Gegensatz zum umfänglichen Verkehrswertgutachten wird auf eine umfangreiche Angabe aller Quellen und einen Teil der Begründungen für Wertansätze verzichtet.

Der Umfang des Ergebnisschriftstücks liegt – je nach Aufgabe - bei ca. 20 – 30 Seiten, ggf. auch mehr.

Das Honorar für diese Leistung beginnt mit einem Sockelbetrag ab **1.200 €**; für Besonderheiten (s.o.) sind ggf. aufwandsbezogene Zuschläge zu berücksichtigen.

4. Marktwerteinschätzung in Kurzform

Eine „**Marktwerteinschätzung in Kurzform**“ stützt sich ausschließlich auf die Angaben des Auftraggebers/ der Auftraggeberin. Hier wird keine – über eine Internetabfrage hinausgehende – Recherche bei Ämtern und Behörden vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Angaben und Unterlagen, die der Sachverständigen von der Auftraggeberseite her übermittelt werden. Ein zügig durchgeführter Ortstermin dient der groben Überprüfung und Ergänzung der vorab übermittelten Angaben zum Objekt. Die Marktwerteinschätzung wird ebenfalls in Anlehnung an den § 194 BauGB nach aktueller Wertermittlungsmethodik durchgeführt. Das Ergebnis wird i.d.R. über eine Spannweite „von ... bis“ ausgedrückt und nicht in Form einer Festlegung auf einen einzigen genauen Wert.

Das Ergebnis wird in 3 – 8 Seiten in Form einer Kenndatenübersicht dargestellt und ggf. mit wenigen Fotos und/ oder Kartenauszügen illustriert.

Das Honorar für diese Leistung beginnt mit einem Sockelbetrag ab **950 €**; für Besonderheiten (s.o.) sind ggf. aufwandsbezogene Zuschläge zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass diese Bewertungsvariante nur in seltenen Standardfällen in Frage kommt.

5. Welcher Umfang ist für welchen Zweck geeignet?

Die Beauftragung zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie erfolgt aus verschiedenen Anlässen und mit unterschiedlichen Zielen. Insofern ist es immer erforderlich zwischen den Beteiligten den Umfang der erforderlichen Leistungen je nach dem individuellen Zweck abzustimmen. Nachstehend sind die üblichen Anlässe und der üblicherweise dafür erforderliche Umfang der Wertermittlung aufgeführt:

Anlass	Verwendung des Ergebnisses durch:	üblicherweise erforderlicher Leistungsumfang*:
Kauf- / Verkaufspreisermittlung	Käufer, Verkäufer, Makler	4. oder 3.
Erbregelung, Regelung von Scheidungsfällen (Zugewinnausgleich)	1, 2 oder mehr Parteien mit unterschiedlichem Interesse	2. (voll umfängliches Gutachten)
steuerliche Zwecke	Eigentümer, Steuerberater, Finanzamt	2. (voll umfängliches Gutachten)
Vermögensbilanz, Entscheidungen zum weiteren Umgang mit der Immobilie	Eigentümer	2. oder 3.

*sobald „Dritte“ mit ggf. abweichendem Interesse am Ergebnis beteiligt sind, ist in aller Regel ein voll umfängliches Gutachten erforderlich, weil nur dieses eine umfassende Nachvollziehbarkeit gewährleistet.

Die vorstehenden Informationen sind als Erstinformation gedacht. Sie ersetzen nicht das individuelle Angebot nach genauerer Kenntnis des Objekts und der Verfügbarkeit von Unterlagen.

Zusammengestellt, Köln, 08. Januar 2024

Katrin Valerius

Dipl.-Ing. Architektin AKNW



Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß
DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-ZERT, Sankt Augustin, Nr. S 262

Freie Sachverständige für Schäden an Gebäuden