

## Verkehrswertgutachten - Honorar - Infoblatt

\*Stand 01/ 2024

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. 1.500 €  
 b) von 1 bis 10 Mio. € (inkl.) → 0,15 % vom Wert zzgl. 2.500 €

\* siehe VermWertGebO NRW, angepasst in Anlehnung an die Honorarordnungen des BVS, LVS u.a.

### 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.	130,00 €/ 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 (Überschwemmungsgebiet, Bergbaugebiet, Industriebrachen etc.)	individuelle Kalkulation nach Mehraufwand
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	130,00 €/ Stunde
Erschwerte objektbezogene Arbeitsbedingungen (Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr)	+ 20 % mind. 250 €
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:

- 130 € netto – für die Sachverständigenstunde
- 90 € netto – für die Arbeitsstunde einer in der Immobilienbewertung ausgebildeten Hilfskraft
- 60 € netto – für die Hilfskraftstunde
- 

#### Stand: 01/ 2024

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 € x 0,25/100 zzgl. 1.500 € = 1.375 € + 1.500 € →	<b>2.875,00 €</b>
Zuschläge/ Abschläge (Beispiel):	
Nießbrauchrecht: + 30 % von 2.875 € →	+ 862,50 €
Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauaktenarchiv zwecks Beschaffung vollständiger Bauzeichnungen und Klärung der aktuellen Genehmigungssituation, geschätzt 2 Std. à 130 € →	+ 260,00 €
Abschlag für hilfreiche zeitnahe digitale Bereitstellung von erf. Unterlagen in geeigneter verwendbarer Form: - 10 % von 2.875 € →	- 287,50 €
<b>Vorläufiges Honorarangebot (netto) im gegebenen Beispielfall:</b>	<b>3.710,00 €</b>