

# Honorartabelle

und

## Leistungsübersicht

### Wertermittlung Immobilien

Das Gesamthonorar setzt sich zusammen aus dem Grundhonorar, Mehr- und Minderaufwand, der Nebenkostenpauschale sowie amtlichen Gebühren.

Maßgebend für das Grundhonorar ist jeweils der ermittelte, unbelastete Verkehrswert.

Grundstücke als wirtschaftliche Einheit und eigenständiges Sondereigentum werden getrennt bewertet und berechnet. Zwischenwerte des Grundhonorars werden linear interpoliert.

Verkehrswert in EUR	Vollgutachten	Kompaktgutachten	Kurzgutachten	Mehr- und Minderaufwand	Zuschlag/ Abschlag
<b>Honorarbasis in EUR (Brutto)</b>					
bis 250.000	2.450	980		Bei unbebauten Grundstücken, 2 Eigentumswohnungen in einer Anlage oder Paketauftrag ab 3 Immobilien	Abschlag i.H.v. 20 % auf das Basishonorar
350.000	2.990	1196	500	Rechte und Lasten z.B. Baulasten, Wegerecht, Leitungsrecht, Nießbrauch etc	Zuschlag i.H.v. 10 % auf das Basishonorar
500.000	3.650	1460			
750.000	4.250	1700			
1,0 Mio.	4.950	1980			
2,0 Mio.	5.550	2220	800	Änderung eines bereits erstellten Gutachtens auf einen anderen Stichtag, ohne erneute Auskunft von Behörden und Ämtern	Abschlag i.H.v. 30 % auf das Basishonorar
3,0 Mio.	6.450	2580			
4,0 Mio.	7.350	2940			
5,0 Mio.	8.250	3300	1200	Beschaffung von Unterlagen und Informationen zur Gutachtenerstellung, z.B. Grundbuchauszug	125 €/Stunde
7,5 Mio.	11.800	4720			
10,0 Mio.	14.200	5680			
über 10,0 Mio.	Einzelvereinbarung				

## Art der Gutachten und Umfang der Tätigkeiten:

Die Wertermittlungsgutachten werden nach den in Deutschland normierten Bewertungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert-, und Vergleichswertverfahren) sowie zu den jeweiligen Wertermittlungstichtag geltenden gesetzlichen Richtlinien und Verordnungen erstellt.

	Vollgutachten	Kompaktgutachten	Kurzgutachten
Umfang	ca. 75 Seiten inkl. Anlagen	ca. 40 Seiten inkl. Anlagen	ca. 10 Seiten inkl. Anlagen
Objektbesichtigung (Innen und außen)	x	x	x
Objekt- und Lagebeschreibung	x		
kurze Objektbeschreibung	x	x	
Kurze Lagebeschreibung	x		
Fotodokumentation der Objektbesichtigung	x	x	
Berücksichtigungen von Rechten und Belastungen (Erbbaurecht, Wegerecht,...)			
Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren, zur Plausibilität des Ergebnisses	x	x	x
ausführliche Herleitung und Begründung der Bewertungsansätze	x	x	
Erläuterung von Fachbegriffen	x		
Aufführung von Richtlinien- und Verordnungstexten	x		
Eignung zur Vorlage beim Finanzamt	x	ggf. möglich	
Eignung zur Vorlage beim Gericht	x		

## Erforderliche Unterlagen zur Gutachtenerstellung

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens erforderlich und dem Auftragnehmer zur Verfügung zu stellen (i.d.R. nicht älter als 3 Monate)

- Grundbuchauszug, ggf. mit Eintragungsbewilligungen zu Eintragungen in Abteilung II
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
- Wirtschaftsplan sowie Beschlüsse und Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Baulastenauskunft, ggf. mit Plänen (In Bayern im Grundbuch eingetragen)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation (Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren, weitere Abgaben nach dem KAG, ...)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnittzeichnungen), bestenfalls genehmigt (grüner Stempel)
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Massenermittlungen (Umbauter Raum, Bruttorauminhalt)
- bei wohnwirtschaftlicher Nutzung: Mietaufstellung mit Angabe der Nettokaltmieten und Größen (Wohnflächen) je Wohneinheit
- Gewerbemietverträge
- ggf. Erbbaurechtsvertrag
- Auskünfte zu Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Lärmschutz, ...

- Angabe der durchgeführten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre vor Wertermittlungstichtag (i.d.R. Tag der Objektbesichtigung) und ggf. Nachweis durch Rechnungslegung
- ggf. weitere erforderliche Unterlagen

Falls die erforderlichen Unterlagen nicht vorhanden sind, können diese auch durch den Auftragnehmer gegen Aufpreis beschafft bzw. erstellt werden. Hierzu ist jedoch eine Vollmacht, zur Einsicht der Unterlagen, des Objekteigentümers erforderlich.