

Honorar-Vereinbarung

(Stand 01.01.2011)

(1) Die Honorarsätze für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt. Das Grundhonorar gilt für eine Gutachtenerstattung für Immobilien mit reiner Wohnnutzung, schadenfreie Gebäude, bestehend aus einer Bewertungseinheit, einer Bodenqualität, einem Bewertungs-Stichtag, ohne rechtliche oder wirtschaftliche Belastungen. Als eine Bewertungseinheit zählen z.B. das Hauptgebäude einschließlich dazugehöriger Garage oder Stellplätze.

(2) Das Honorar richtet sich nach dem ermittelten Verkehrswert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerken. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 (3) ImmoWertV) erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungskosten, sonstige Rechte aus Abt.II) ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen. Die genannten, vorgeschriebenen Netto-Honorarsätze verstehen sich zuzüglich der am Auftragsdatum jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Grundhonorar beträgt netto (ohne Mwst) 1.000,00 € zzgl. einem %-Satz des Verkehrswertes. Der Promillesatz beträgt 2‰ ab dem vereinbarten Mindestwert von 50.000,00 €. Der Promillesatz verringert sich für Verkehrswerte über 700.000,00 € bis 10.000.000 € auf 1‰ des Verkehrswertes zzgl. 1.700,00 €.

(Beispiel Grundhonorar)

Verkehrswert	Grundhonorar	inkl. Mwst.
50.000,00 €	1.100,00 €	1.309,00 €
100.000,00 €	1.200,00 €	1.428,00 €
150.000,00 €	1.300,00 €	1.547,00 €
200.000,00 €	1.400,00 €	1.666,00 €
300.000,00 €	1.600,00 €	1.904,00 €
400.000,00 €	1.800,00 €	2.142,00 €
500.000,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €
bis 700.000,00 €	2.400,00 €	2.856,00 €
750.000,00 €	2.450,00 €	2.915,50 €
800.000,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €
1.000.000,00 €	2.700,00 €	3.213,00 €
1.500.000,00 €	3.200,00 €	3.808,00 €
2.000.000,00 €	3.700,00 €	4.403,00 €
3.000.000,00 €	4.700,00 €	5.5936,00 €

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung von zwei Verfahren nach ImmoWertV (z.B. Ertrags-/u. Sachwertverfahren) sofern die erforderliche Markdaten wie Mieten, Liegenschaftszinssätze, Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren etc. zur Verfügung stehen. Für die Anwendung weiterer nicht standardisierte Verfahren (z.B. DCF-Verfahren) erfolgt ein Zuschlag von 200,00 €,

Die Aktualisierungen eines früheren Gutachtens der Sachverständigen werden je nach Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist, 60% bis 90% des Honorars berechnet.

(3) Honorarbasis für Mietwertermittlungen ist der zehnfache Jahresrohertrag.

(4) Schwierigkeiten oder Auftragsbesonderheiten erfordern einen erhöhten Aufwand bei der Recherche, der Berechnung und der Dokumentation im Gutachten. Sie werden je nach Schwierigkeit mit nachfolgenden Zuschlägen auf das Grundhonorar berücksichtigt. Wenn mehrere Schwierigkeiten zutreffen, können Zuschläge kumuliert werden.

Zuschläge auf das Grundhonorar bei Schwierigkeiten

• Für Wohnungs- u. Teileigentum, erste Einheit	10 %
• Für Wohnungs- und Teileigentum, jede weitere Einheit in der gleichen Anlage	5 %
• Gewerbliche Nutzung, je Nutzungseinheit	10 %
• Für Erbbaurechte, Reallasten, Nießbrauchs- und Wohnrechte, Überbau	30 %
• weitere Rechte (Baulasten, Grunddienstbarkeiten) je nach Schwierigkeit	10-40%
• Je zusätzlicher Nutzungsart auf dem Grundstück	10 %
• Jedes zusätzliche rentierliche Gebäude	10 %
• Jede zusätzliche Bodenqualität	10 %
• bei Wertermittlungen für mehrere Stichtage pro Stichtag	30 %
• Bewertung auf historische Stichtage, die länger als 3 Jahre zurück liegen	25 %
• Abweichung zwischen Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10 %
• Berücksichtigung von Denkmalschutz	10 %
• Bewertung bei Umlegungen und Enteignungen, Sanierungs- Entwicklungs- oder Stadtumbaugebieten	50%
• bei steuerlichen Bewertungen (Nachweis des niedrigsten gemeinen Werts)	25 %
• Bewertung von Spezialimmobilien für Gastronomie- und gastgewerbliche Objekte (Hotels), Freizeit- und Sozialimmobilien sowie für Betreiberimmobilien	50 %
• Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken, sakralen Nutzungen	50 %
• Berücksichtigung von Schäden und Mängel, wirtschaftliche Wertminderungen durch aufwändige Ermittlungen	25 %
• bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages	20 %

(5) Folgende Zusatzleistungen werden nach Zeitaufwand zu einem Stundensatz von 85,00 €/h (+ Mwst) für die Hilfskraftstunde 40,00 € (+ Mwst) zusätzlich zum Grundhonorar abgerechnet:

Bei Wertermittlungen, zu deren Durchführung der Auftragnehmer die erforderlichen Unterlagen beschaffen, überarbeiten oder anfertigen muss, z.B.

- Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben,
- Erhebung und Feststellung der Roheinnahmen,
- Erhebung und Feststellung der Bewirtschaftungskosten
- Örtliche Aufnahme der Bauten,
- Wohn- oder Nutzflächen- sowie Kubaturberechnungen,
- Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl,
- Ergänzung oder Korrektur vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen,
- umfangreiche Recherchen bzgl. bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften, hinsichtlich (ggf. unterstellter) Folgenutzungen (z.B. Erstellen einer Bauvoranfrage),
- umfangreichen Ermittlungen von Instandsetzungskosten, Einholung von Kostenvoranschlägen,
- Dokumentation von Schäden, Mängeln oder Beweissicherungen;
- Auch bei Bewertungen, die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung und eine entsprechende schriftliche Begründung erfordern, wird der Zusatzaufwand nach Stunden mit vorstehendem Stundensatz abgerechnet.

Die Gebühren für den Erwerb erforderlicher Unterlagen, Fahrtkosten und Auslagen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, zur Beschaffung von Marktdaten usw. werden gesondert nachgewiesen und berechnet.

(6) Nebenkosten - Für im Gutachten abgedruckte Fotos und Kartenauszüge wird 1,00 € berechnet. Fahrtkosten für zusätzliche Fahrten werden mit 0,70 € je gefahrenen PKW-km abgerechnet. Zweit- bzw. Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und mit 0,50 €/Seite zuzüglich 2,55 € (Bindekosten) je Gutachtenexemplar honoriert.

Alle Honorarvereinbarungen verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer am Tage der Rechnungsstellung.

(7) Bei Auftragserteilung, spätestens anlässlich der Objektbesichtigung wird eine Anzahlung in Höhe von **300,00 €** zzgl. MwSt. fällig und zahlbar, die zur Deckung der Kosten des Ortstermins und der Kosten der Recherche beiträgt.

(8) Fällt während der Gutachtenerstellung der Zweck der Wertermittlung aus nachvollziehbaren Gründen weg, hat die Sachverständige das Recht, die bis dahin geleistete Arbeitszeit, insbesondere die Kosten der Recherche und ihren Aufwand auf der Grundlage des vereinbarten Stundensatzes abzurechnen.

(9) Diese Honorarvereinbarung gilt auch für den Fall, dass die Sachverständige im Zusammenhang mit diesem erstellten Gutachten als Zeuge vor Gericht auftreten muss. Zeugengeld oder anderweitige Entschädigungen, die der Sachverständigen aus der Gerichtskasse dieserhalb zufließen, werden angerechnet.

Diese Honorarvereinbarung ist Bestandteil des Werkvertrags vom _____

Leverkusen, den _____

_____,den

(Auftragnehmer)

(Auftraggeber)