

IMMOBILIEN. EINFACH.
SICHER. ZUVERLÄSSIG.

»» *Sichere Werte für
sichere Entscheidungen* ««



**VR-Immo
Honorar-Richtlinie zur
Immobilienbewertung**

Honorar-Richtlinie der VR-ImmoService GmbH zur Immobilienbewertung

A) LEISTUNGSKATALOG

| | Wertvorabprüfung/ Verkaufsberatung | Verkehrswert bzw. Marktwertgutachten nach § 194 BauGB | Gerichtstaugliches Gutachten und Gutachten für steuerliche Zwecke: |
|--|---------------------------------------|---|---|
| Objektbegehung durch Sachverständigen | ✓ | ✓ | ✓ |
| Unterlagen Recherche z.B. Pläne, Grundbuchauszug, Grundakten zu Belastungen in Abt. II, Lageplan, Flächen- und Massenberechnungen, Baubeschreibung, Mietverträge, Information zum Bauordnungs- bzw. Bauplanungsrecht, Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation, Prüfprotokoll Heizung, Energieausweis, Anfrage Zulässigkeit von Kachelöfen und fest installieren Kaminöfen | durch Auftraggeber *) | ✓ (HR B.2) | ✓ (HR B.2) |
| Außen- und Innenbilder | ✓ | ✓ | ✓ |
| Flächen- und Massenberechnungen | durch Auftraggeber *) | ✓ (HR B.2) | ✓ (HR B.2) |
| Einfluss der Wertminderung durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung | - | - | - |
| Bewertung von Bauschäden | - | - | - |
| Berücksichtigung von Altlasten und Bodenqualitäten | - | - | - |
| Grund- und Bodenbeschreibung | - | - | ✓ |
| Gebäudebeschreibung | - | - | ✓ |
| Feststellung Baujahr | Angabe durch Auftraggeber *) | Angabe AG oder Bauplanmappe | Angabe AG oder Bauplanmappe |
| Angabe Modernisierungsumfang | durch Auftraggeber | durch Auftraggeber | durch Auftraggeber |
| Bewertung von Zubehör (Einbauküche, PV-Anlage) | - | - | - |
| Berücksichtigung von Belastungen und Rechten | - | ✓ (HR B.3) | ✓ (HR B.3) |
| Anlagen | - | ✓ | ✓ |
| Über- /Untervermietung | - | ✓ (HR B.3) | ✓ (HR B.3) |
| Zusätzliche Analyse des max. Angebotspreises bei Verkauf | nur Verkaufsberatung | - | - |

*) ggf. gesonderte Beauftragung nach Honorarrichtlinie

B) BESTANDTEILE DES HONORARS

Das Honorar für ein Gutachten setzt sich folgendermaßen zusammen:

1. Für die Ausarbeitung, die Erstellung und die erste Fertigung des Gutachtens

- a) einem objektunabhängigen Basishonorar
- b) einem aus dem Objektwert abgeleiteten Wertanteil
- c) multipliziert mit einem Objektfaktor zur Berücksichtigung der besonderen Objekt- bzw. Auftragsmerkmale

2. Für die Ortsbesichtigung, Objektaufnahme, Beratung und die Beschaffung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Objektunterlagen und Recherchearbeiten:

Zeithonorar

3. Bei Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen, Über- oder Untervermietung:

- a) Zeithonorar innerhalb einer Verkehrswertermittlung
- b) Basishonorar zzgl. Zeithonorar für die Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen

4. Zu den Beträgen aus 1. bis 3. kommt jeweils hinzu:

- a) Die entsprechenden Nebenkosten, Auslagen und Aufwendungen (Auslagenersatz)
- b) Die jeweils geltende Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer derzeit 19 %)

Diese Honorar-Richtlinie bezieht sich auf die Erstellung

- Gerichtstauglicher Gutachten bzw. Gutachten für steuerliche Zwecke (gem. § 194 BauGB)
 - Verkehrswert- bzw. Marktwertgutachten (gem. § 194 BauGB)
 - Wertvorabprüfungen
 - Verkaufsberatungen
- und ist an die Muster-Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammern angelehnt.



C) BERECHNUNG DES HONORARS

1. Das Basishonorar für die Ausarbeitung, die Erstellung und die Fertigung des Gutachtens beträgt:

| Wertvorabprüfung bzw. Verkaufsberatung: | Verkehrswert- bzw. Marktwertgutachten (gem. § 194 BauGB): | Gerichtstaugliches Gutachten bzw. Gutachten für steuerliche Zwecke (gem. § 194 BauGB): |
|---|---|---|
| a) Basishonorar 750,- € | a) Basishonorar 900,- € | a) Basishonorar 1.200,- € |
| b) Dieses Basishonorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Objektart ergibt | b) plus 0,2 % des Objektwerts vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. | b) plus 0,2 % des Objektwerts vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. |
| Nicht für Erbbaurechte & Eigentumswohnungen. | c) Dieses Honorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Objektart ergibt | c) Dieses Honorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Objektart ergibt |
| Gewerbegrundstücke auf Anfrage. | (zuzüglich MwSt.) | (zuzüglich MwSt.) |
| (zuzüglich MwSt.) | | |

Objektfaktor

| Objektart | |
|--------------------------------------|------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 1,00 |
| Mehrfamilienhäuser | 1,15 |
| Gemischt genutzte Immobilien | 1,15 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 1,20 |
| ehemalige Hofstellen | 1,25 |
| Gewerbe | 1,30 |
| Erbbaurecht | 1,50 |
| unbebaute Grundstücke (Innenbereich) | 1,20 |

2. Für die Ortsbesichtigung, An- und Abfahrt, die Beschaffung von erforderlichen Objektunterlagen, die Erstellung von Flächen- und Massenermittlungen:

Zeithonorar: Stundensatz: 145,- €/h (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden
Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

3. Das Honorar für die Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen:

Basishonorar: Wert des Rechtes 900,- € (zzgl. MwSt.)
Zeithonorar: Stundensatz: 145,- €/h (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden
Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

4. Auslagenersatz und Umsatzsteuer:

- Auslagen für Auskünfte von Behörden oder Verwaltungen: auf Nachweis
- Reisekostenersatz (über 100 km):
 - eigenes KFZ: 0,80 €/km
 - sonstige Verkehrsmittel: auf Nachweis
 - Übernachungskosten: auf Nachweis
- Weitere Ausfertigungen oder Zweitschriften: 90,- €
- Bilder, Schreib- und Kopierkosten sind im Honorar enthalten.
- zzgl. Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).

5. Honorar für andere Leistungen z.B. Beratung oder Fachliche Stellungnahme:

Zeithonorar: Stundensatz 145,- € (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden
Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

6. Bewertung zurückliegender Stichtage:

- bis 10 Jahre zurückliegend, Faktor 1,5
- über 10 Jahre zurückliegend, Faktor 2,0
des Basiswertes zzgl. Wertanteile und Objektfaktor

BEISPIELE:

Verkehrswertgutachten bzw. Marktwertgutachten (gem. § 194 BauGB)

| Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale): | Basishonorar zzgl. Wertanteil: | einschl. MwSt.: |
|--|--------------------------------|-----------------|
| 200.000 € | 1.300 € | 1.547 € |
| 300.000 € | 1.500 € | 1.785 € |
| 500.000 € | 1.900 € | 2.261 € |
| 750.000 € | 2.400 € | 2.856 € |
| 1.000.000 € | 2.900 € | 3.451 € |

Gerichtstaugliches Gutachten bzw. Gutachten für steuerliche Zwecke (gem. § 194 BauGB)

| Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale): | Basishonorar zzgl. Wertanteil: | einschl. MwSt.: |
|--|--------------------------------|-----------------|
| 200.000 € | 1.600 € | 1.904 € |
| 300.000 € | 1.800 € | 2.142 € |
| 500.000 € | 2.200 € | 2.618 € |
| 750.000 € | 2.700 € | 3.213 € |
| 1.000.000 € | 3.200 € | 3.808 € |

zzgl. Zeithonorar und Auslagenersatz

Beispiel:

Einfamilienhaus, Verkehrswert / Marktwertgutachten

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale): | | 400.000,00 € |
| Honorar | Basishonorar zzgl. Wertanteil: | 1.700,00 € |
| | Objektfaktor: | x 1,0 |
| | Basishonorar zzgl. Wertanteil und Objektfaktor: | 1.700,00 € |
| Zeithonorar | Dauer Ortsbesichtigung, An- und Abfahrt: | 3,0 Stunden = 435,00 € |
| | Beschaffung erforderlicher Unterlagen: | 0,5 Stunden = 72,50 € |
| Auslagenersatz | Grundbuchauszug: | 13,00 € |
| | Lageplan: | 15,00 € |
| | Auskünfte Kommune: | 40,00 € |
| Gesamthonorar netto | | 2.275,50 € |
| zzgl. MwSt. | 19 % | 432,35 € |
| Gesamthonorar brutto | | 2.707,85 € |

Beispiel:

Ehemalige Hofstelle, Gerichtstaugliches Gutachten

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale): | | 425.000,00 € |
| Honorar | Basishonorar zzgl. Wertanteil: | 1.750,00 € |
| | Objektfaktor: | x 1,25 |
| | Basishonorar zzgl. Wertanteil und Objektfaktor: | 2.187,50 € |
| Zeithonorar | Dauer Ortsbesichtigung, An- und Abfahrt: | 3,5 Stunden = 507,50 € |
| | Beschaffung erforderlicher Unterlagen: | 0,5 Stunden = 72,50 € |
| Auslagenersatz | Grundbuchauszug: | 13,00 € |
| | Lageplan: | 15,00 € |
| | Auskünfte Kommune: | 40,00 € |
| Gesamthonorar netto | | 2.835,50 € |
| zzgl. MwSt. | 19 % | 538,75 € |
| Gesamthonorar brutto | | 3.374,25 € |

IMMOBILIEN. EINFACH.
SICHER. ZUVERLÄSSIG.



WIR SIND FÜR SIE DA!

VR-ImmoService GmbH

Büro Ansbach

Promenade 17 · 91522 Ansbach

Telefon 0981/487448-0

Telefax 0981/487448-29

E-Mail info@vr-immobilienservice.com

Büro Schwabach

Wendelsteiner Straße 6 · 91126 Schwabach

Telefon 09122/98220-0

Telefax 09122/921220-30

E-Mail info@vr-immobilienservice.com

Unsere Netzwerke



WAS SAGEN KUNDEN ÜBER UNS

Nur zufriedene Kunden empfehlen uns weiter:

Über 150 Kunden haben uns bereits bei www.kennstduenein.de und Google positiv bewertet.



Franziska Heumann

Bei unserem Hausverkauf waren wir sehr zufrieden mit der top Rundum-Betreuung von Herrn Büttner und seinem Team. Wir fühlten uns sehr gut aufgehoben und sehr kompetent und ehrlich beraten. Sollten wir wieder Unterstützung beim Verkauf oder Kauf einer Immobilie benötigen, würden wir uns wieder an die VR ImmoService GmbH wenden. Von uns gibt es 5 Sterne und eine klare Empfehlung. Vielen Dank an das ganze Team für die tolle Arbeit!



Peter Haas

Ich war sehr zufrieden mit der gesamten Abwicklung. Herr Blank ist ein sehr kompetenter und freundlicher Ansprechpartner. Sehr gute Erreichbarkeit eines Mitarbeiters im Büro. Wenn Herr Blank nicht direkt erreichbar war erfolgten Rückrufe zeitnah. Sehr zu empfehlen.



Siglinde Bohla

Im Zuge einer Erbschaft mussten wir ein kleines Haus mit Hanglage-Grundstück verkaufen. Die VR-ImmoService GmbH hat uns hier professionell beraten und wir konnten den Verkauf kurzfristig abschließen.



Carina Schwarz

Wir waren mit dem Verkauf unserer Immobilie rundum zufrieden. Sind bestens aufgehoben gewesen und bei Fragen immer eine Antwort bekommen.