

Honorar

des ö.b.u.v. Sachverständigen VAss. Dipl.-Ing. Andreas Klocke, Stand 01.05.2022

Verkehrswert:

Um eine Preistransparenz zu ermöglichen, wird das Grundhonorar für Verkehrswertgutachten in Anlehnung an die „Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010, in aktualisierter Fassung vom 01.01.2017“ abgerechnet. Das Grundhonorar richtet sich nach der Höhe des ermittelten unbelasteten Verkehrswerts (z.B. ohne Wertansatz wertrelevanter Rechte und Belastungen sowie sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale):

Verkehrswert	Grundhonorar
Bis 1 Mio. €	0,2 % zzgl. 1.250,- €
1 Mio. bis 10 Mio. €	0,1 % zzgl. 2.250,- €
10 Mio. bis 100 Mio. €	0,05 % zzgl. 7.250,- €

Als Mindesthonorar wird das Grundhonorar für einen Verkehrswert in Höhe von 250.000,- € angesetzt. Einen Anhaltspunkt über die Höhe des Grundhonorars gibt die folgende Tabelle:

Verkehrswert	Grundhonorar
Bis 250.000,- €	1.750,- €
500.000,- €	2.250,- €
1.000.000,- €	3.250,- €
2.000.000,- €	4.250,- €
5.000.000,- €	7.250,- €
10.000.000,- €	12.250,- €

Im Fall von zu bewertenden **Rechten und Belastungen** oder der **Bewertung zu einem zweiten Stichtag** wird der zusätzliche Zeitaufwand berechnet bzw. ein pauschaler Zuschlag nach Vereinbarung berücksichtigt.

Mietwertgutachten:

Wohnen:

Das Grundhonorar für ein Wohnraum-Mietwertgutachten beträgt **zwei Monatsnettokaltmieten** bzw.

- **mindestens 1.800,- € für eine Wohnung**

- **mindestens 2.200,- € für Einfamilienhäuser.**

Bei der Beauftragung von Sammelmietgutachten im gleichen Wohnhaus oder im baugleichen Wohnblock werden je weiterer Wohnung mit gleichen wertrelevanten Merkmalen folgende gestaffelte Grundhonorare abgerechnet.

Anzahl weitere Wohnungen	Grundhonorar bei gleichen Merkmalen
2. bis 4.	Je 800,- €
5. bis 10.	Je 500,- €
11. und mehr	Nach Vereinbarung

Bei wesentlich abweichenden Merkmalen mehrerer Wohnungen werden Wohnungsklassen mit vergleichbaren Merkmalen gebildet. Die Honorarberechnung erfolgt dann entsprechend einer separaten Vereinbarung. Als wesentlich abweichende Merkmale werden beispielsweise mindestens zwei Ausstattungsunterschiede mit eigenen Zu- oder Abschlägen, eine zusätzliche Gartennutzung, die Lage im Dachgeschoss oder unterschiedliche Modernisierungsstandards eingestuft.

Gewerbe:

Die Jahresnettokaltniete wird mit dem Faktor 14 multipliziert und in die Tabelle für Verkehrswertgutachten eingeordnet. **Das Mindesthonorar beträgt 3.000,- €.**

Aufmaß:

Im Gutachten erfolgen Ausführungen über die zu Grunde zu legende Flächendefinition und rechtliche Auslegungsmöglichkeiten, u.a. zur Anrechnung von Kellerflächen, Spitzböden, Terrassen oder Balkonen. Dem Gutachten werden die Berechnungstabelle und die Maßskizze angehängt. Eine maßstabstreue Darstellung der Einzelmaße gehört nicht zum Umfang des Gutachtens, da dem Sachverständigen eine maßstabstreue grafische Darstellung mangels Kenntnissen im Umgang mit einer von Architekten herangezogenen CAD Software nicht möglich ist. Zur Verkürzung des Aufmaßes und zur Steigerung der Übersichtlichkeit der Maßskizze wird darum gebeten, dem Unterzeichner vom Objekt vorliegende Baupläne zur Verfügung zu stellen. Die Baupläne werden vor dem Ortstermin eingescannt sowie von Maßen und unwesentlichen Inhalten befreit. In diese Vorlage werden Grundrissveränderungen und die Maße eingetragen.

Das Grundhonorar für ein Aufmaß ist vom Zeitaufwand für die An- und Abfahrt, die Messung vor Ort und die Ausarbeitung abhängig. Grundlage bildet ein Stundenhonorar von 110,- € netto bei halbstündlicher Abrechnung. In der folgenden Tabelle werden Beispiele zur Abschätzung des Aufwands gegeben.

Objekttyp	Beispielhaftes Grundhonorar
1 Zimmer-Wohnung 35 m ²	Ca. 400,- €
3 Zimmer-Wohnung 80 m ²	Ca. 500,- €
Verwinkelte 3 Zimmer-Wohnung mit Dachschrägen 80 m ²	Ca. 700,- €
5 Zimmer-Wohnung 150 m ²	Ca. 700,- €
Verwinkelte 5 Zimmer-Wohnung mit Dachschrägen 150 m ²	Ca. 1.100,- €
Unterkellertes Einfamilienhaus mit Dachgeschoss 160 m ²	Ca. 1.300,- €
Unterkellertes Einfamilienhaus mit Dachgeschoss 425 m ²	Ca. 2.000,- €
Bürogebäude 7 Etagen 1.400 m ²	Ca. 3.000,- €
Bürogebäude 5 Etagen 2.500 m ²	Ca. 4.000,- €
5.000 m ² Lagerhalle mit 200 m ² Büro- und Sozialtrakt	Ca. 3.000,- €

Schiedsgutachten:

Maßgeblich sind die individuellen Vereinbarungen im Schiedsgutachtenvertrag.

Die Grundhonorare für ein Schiedsgutachten orientieren sich grundsätzlich an den Grundhonoraren für ein normales Gutachten, wobei wegen der einzuhaltenden Verfahrensgrundsätze ein Aufwandszuschlag von 10 % erhoben wird.

Zur Wahrung einer Ergebnisunabhängigkeit ist empfehlenswert, ein Festhonorar, ausgehend von den streitigen Wertvorstellungen, zu vereinbaren.

Art der Ausfertigungen und Weitergabe an Dritte

Das Gutachten wird grundsätzlich in digital signierter und mit Stempel versehener Form per Email versendet.

Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Urheberrecht. Die Datei darf daher Dritten nur für den vorbestimmten Gutachtenzweck überlassen werden. Die digitale Signatur lässt dabei eine Prüfung der unveränderten Datei-Weitergabe zu.

Ausdrucke des Gutachtens dürfen Dritten nur nach Zustimmung des Sachverständigen in vollständiger Form inklusive Anlagen überlassen werden.

Sofern ein oder mehrere handsignierte Ausfertigungen in gebundener oder gehefteter Form gewünscht werden, werden die zusätzlich unter Nebenkosten aufgeführten Druckkosten in Rechnung gestellt. Diese umfassen auch den Zeitaufwand.

Nebenkosten

Die ausgewiesenen Grundhonorare sind Nettobeträge und umfassen ausschließlich die Erstellung des Gutachtens in digitaler Form.

Nicht enthalten sind ein örtliches Aufmaß (wird im Bedarfsfall gemäß obiger Ausführungen abgerechnet), erforderliche Flächenberechnungen, mehrfache Ortsbesichtigungen (z.B. wenn wesentliche Räume unzugänglich sind) oder die Beschaffung der Unterlagen. (Bei Verkehrswertgutachten sind die Zeitaufwände für die Einsichtnahme in die Bauakte und mündliche Auskünfte über das Baurecht, die Erschließungsbeitragspflicht und Baulasten enthalten.)

Zu den Grundhonoraren werden **aufwandsabhängige Zusatzkosten** und Auslagen sowie die gesetzliche Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Farbfotos	0,50 €/Foto
Ausdruck / Kopien sw	0,30 €/Seite
Ausdruck / Kopien in Farbe	0,50 €/Kopie
Pkw-Kilometer	0,50 €/km
Auslagen / Gebühren für kostenpflichtige Auskünfte	auf Nachweis

Bei Ortsbesichtigungen, die mehr als 50 Fahrkilometer vom Büro des Sachverständigen entfernt liegen, kann die Reise in vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber per Bahn oder Flugzeug angetreten werden. Der zusätzliche Zeitaufwand, auch bei Fahrten mit dem Kfz, wird in diesen Fällen gesondert in Rechnung gestellt. Als Reisekosten werden der nachgewiesene Fahrpreis der 1. Klasse der Deutschen Bahn oder der Flugpreis in der Economy Class der Fluggesellschaft angesetzt.

Sollte der Gutachtauftrag aus Gründen, die der Sachverständige nicht zu vertreten hat, beendet werden, wird der bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Zeitaufwand in Rechnung gestellt, selbst wenn dieser das bei Erstellung zu erwartende Honorar erreicht.

Alle nicht erfassten zusätzlichen Aufwände werden mit einem Stundensatz von 150,- € oder den tatsächlichen Kosten in Rechnung gestellt.

Der Sachverständige behält sich im Einzelfall - insbesondere hoher Arbeitsaufwand bei geringem Verkehrswert - abweichende Abrechnungsmodalitäten vor. In diesen Fällen wird der Auftraggeber rechtzeitig, i.d.R. nach der Ortsbesichtigung, auf die Abrechnungsgrundlage hingewiesen.