IMMOBILIEN.
EINFACH. SICHER.
ZUVERLÄSSIG.

VR-ImmoService GmbH

» Sichere Werte für sichere Entscheidungen «

VR-Immo Honorar-Richtlinie zur Immobilienbewertung

www.VR-ImmoService-Ansbach.de

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

VR-ImmoService GmbH

Info-Telefon 0981/487448-0

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 Sockelbetrag

b) einem aus dem Objektwert abgeleiteten Zusatzbetrag

c) multipliziert mit einem Objektfaktor zur Berücksichtigung der besonderen Objekt- bzw. Auftragsmerkmale

2. Für die Ortsbesichtigung und die Beschaffung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Objektunterlagen:

Zeithonorar

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

Zeithonorar

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) Sockelbetrag 900,- €	a) Sockelbetrag 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.	c) Dieses Basishonorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Objektart ergibt	c) Dieses Basishonorar 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
Aktualisierung eines Verkehrswerts aus einem früheren Gutachten*	0,8

*) keine wesentliche Zustands- / Nutzungsveränderungen des Bewertungsobjektes

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

Zeithonorar: Stundensatz: 120,- €/h (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden
Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

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

Sockelbeitrag: Wert des Rechtes 500,- € (zzgl. MwSt.)

Zeithonorar: Stundensatz: 120,- €/h (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden
Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

4. Auslagenersatz und Umsatzsteuer:

a) Auslagen für Auskünfte von Behörden oder Verwaltungen: auf Nachweis

b) Reisekostenersatz (über 100 km):
- eigenes KFZ: 0,70 €/km
- sonstige Verkehrsmittel: auf Nachweis
- Übernachtungskosten: auf Nachweis

c) Weitere Ausfertigungen oder Zweitschriften: 90,- €

d) Bilder, Schreib- und Kopierkosten sind im Honorar enthalten.

e) zzgl. Mehrwertsteuer (derzeit 19 %).

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

Zeithonorar: Stundensatz 120,- € (zzgl. MwSt.)
mal Zeitaufwand in Stunden

Abrechnung auf 1/10 Stunde genau

6. Bewertung mehrerer Stichtage innerhalb eines Auftrages:

Nach Vereinbarung

BEISPIELE:

Verkehrswertgutachten bzw. Marktwertgutachten
(gem. § 194 BauGB)

Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale):	Sockel zzgl. Wertanteil:	einschl. MwSt.:
100.000 €	1.100 €	1.309 €
150.000 €	1.200 €	1.428 €
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):	Sockel zzgl. Wertanteil:	einschl. MwSt.:
100.000 €	1.400 €	1.666 €
150.000 €	1.500 €	1.785 €
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 €

Beispiel:
Einfamilienhaus, Verkehrswert / Marktwertgutachten

Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale):		300.000,00 €
Basishonorar	Sockel inkl. Wertanteil: Objektfaktor:	1.500,00 € x 1,0
	Basishonorar gesamt:	**1.500,00 €**
Zeithonorar	Dauer Ortsbesichtigung, An- und Abfahrt:	2,0 Stunden = **240,00 €**
	Beschaffung erforderlicher Unterlagen:	0,3 Stunden = **36,00 €**
Auslagenersatz	Grundbuchauszug:	**13,00 €**
	Lageplan:	**15,00 €**
	Auskünfte Gemeinde:	**40,00 €**
Gesamthonorar netto		1.844,00 €
zzgl. MwSt.	19 %	350,36 €
Gesamthonorar brutto		**2.194,36 €**

Beispiel:
Ehemalige Hofstelle, Gerichtstaugliches Gutachten

Verkehrswert (vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale):		180.000,00 €
Basishonorar	Sockel inkl. Wertanteil: Objektfaktor:	1.560,00 € x 1,25
	Basishonorar gesamt:	**1.950,00 €**
Zeithonorar	Dauer Ortsbesichtigung, An- und Abfahrt:	2,5 Stunden = **300,00 €**
	Beschaffung erforderlicher Unterlagen:	0,3 Stunden = **36,00 €**
Auslagenersatz	Grundbuchauszug:	**13,00 €**
	Lageplan:	**15,00 €**
	Auskünfte Gemeinde:	**40,00 €**
Gesamthonorar netto		2.354,00 €
zzgl. MwSt.	19 %	447,26 €
Gesamthonorar brutto		**2.801,26 €**

Stand 01/2021 · Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Erstattung von Gutachten.

IMMOBILIEN.
EINFACH. SICHER.
ZUVERLÄSSIG.

VR-ImmoService GmbH

IHR SPEZIALIST, WENN ES UM IMMOBILIENBEWERTUNG GEHT –
WIR SIND FÜR SIE DA!

UNSERE QUALIFIZIERUNGEN:

Verifiziertes Mitglied

DGuSV
Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband

Zertifizierter Sachverständige

ImmoBarrierefrei-Experte

Mitglied Expertengremium für Immobilienwerte in Mittelfranken

Mitglied
SPRENGNETTER
Expertengremium für Immobilienwerte
Region Mittelfranken

- Mitglied im Gutachterausschuss des Kreisfreien Stadt Ansbach seit 1998
- Herausgeber des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Ansbach und des Landkreises Ansbach seit 2007

Anna B.
Ich habe sehr gute Erfahrungen mit der VR-ImmoService GmbH gemacht, die Abwicklung erfolgte sehr schnell und unkompliziert. Alle Mitarbeiter waren sehr freundlich und kompetent. Ich empfehle die VR-ImmoService GmbH sehr gern weiter.

VR-ImmoService GmbH
Promenade 17
91522 Ansbach
Telefon: 0981/487448-0
Telefax: 0981/487448-29
E-Mail: info@vr-immoservice-ansbach.de

VR-ImmoService GmbH
Promenade 17 · D-91522 Ansbach
Fon 0981/487448-0 · Fax 0981/487448-29
info@vr-immoservice-ansbach.de