

NAVARINI & PARTNER

Architektur Immobilienbewertung Projektentwicklung

Honorar-Vereinbarung

Honorar-Tabelle vom 01.09.2022

Die Bewertung von Immobilien ist eine ganzheitliche Beurteilung des Bewertungsgegenstands und erfordert eine hohe Qualität. Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind Urkunden, die auch gegenüber unbeteiligten Dritten Wirkung entfalten. Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB müssen gerichtsfest und den Ansprüchen der Finanzämter standhalten. Der Gesetzgeber und die Aufsichtsbehörden stellen an die Gutachter heute besonders hohe Anforderungen.

Genügte es bisher, auf einem der immobilienwirtschaftlichen Berufszweige besondere Kenntnisse vorzuweisen, muss ein Sachverständiger nun erheblich über dem Durchschnitt liegende Fachkenntnisse, praktische Erfahrungen und die Fähigkeit, sowohl Gutachten zu erstatten als auch Beratungen und schiedsgutachterliche Leistungen erbringen zu können, nachweisen, damit die öffentliche Bestellung und Vereidigung ausgesprochen werden kann. Er muss auch über die zur Ausübung seiner Tätigkeit erforderlichen Einrichtungen verfügen. Er muss in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben und die Gewähr für Unparteilichkeit und Unabhängigkeit sowie die Einhaltung der Pflichten eines öffentlich bestellten Sachverständigen bieten. Er muss nachweisen, dass er über einschlägige Kenntnisse des deutschen Rechts und die Fähigkeit zur verständlichen Erläuterung fachlicher Feststellungen und Bewertungen verfügt. Diese Kenntnisse sind durch regelmäßige (kostspielige) Weiterbildung und den Bezug der einschlägigen Literatur und Fachzeitschriften ständig zu aktualisieren und werden laufend überprüft.

Die Gutachten müssen für jeden Leser verständlich und für Fachleute nachvollziehbar begründet sein. Genügte früher für die Gutachten-Erstellung die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns, so müssen Gutachten heute mit der Sorgfalt eines Sachverständigen recherchiert und erstellt werden. Herangezogenen Datengrundlagen müssen erläutert und externe Quellen benannt werden. Dies bedeutet gerade bei der Erstellung einen hohen Aufwand, denn bei der Vielzahl unterschiedlichster Ausgangssituationen kann man insbesondere bei den individuellen Begründungen nur bedingt auf Programme zurückgreifen. Jedes Gutachten ist ein Unikat, welches konkret für den Einzelfall angefertigt wird. Das kostet sehr viel Zeit. Die erforderlichen Honorare für die Gutachtenerstellung müssen so bemessen sein, dass die wirtschaftliche Unabhängigkeit des Gutachters nicht gefährdet ist. Wir liefern Ihnen gerne eine Checkliste, der Sie die Mindestanforderungen an Verkehrswert-Gutachten entnehmen können.

Die Honorarsätze für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt. Abrechnungen werden Cent-genau erstellt. Zwischenwerte werden interpoliert.

Das Honorar richtet sich nach dem unbelasteten Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerken, d.h. ohne Berücksichtigung von Wertminderungen aufgrund besonderer objektbezogener Grundstücksmerkmale (boG), der zum Tag der Ortsbesichtigung festgestellt wird. Das Honorar berechnet sich aus dem Nettobetrag zuzüglich der am Rechnungsdatum jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Grundhonorar gilt für Bewertungen mit dem **Ertragswert-, Sachwert- oder Vergleichswertverfahren** für **eine** Gutachtenausfertigung für bebaute und unbebaute Grundstücke, schadenfreie Gebäude, bestehend aus einer Bewertungseinheit, einer Bodenqualität, einem Bewertungs-Stichtag, ohne rechtliche oder wirtschaftliche Belastung gemäß ImmoWertV §8(2)1. Als eine Bewertungseinheit zählen z.B. das Hauptgebäude einschließlich dazugehöriger Garage oder Stellplatz oder eine Eigentumswohnung einschließlich TG-Stellplatz.

Das Grundhonorar beträgt netto, ohne MwSt. 1.800 € zuzüglich einem ‰-Satz des Verkehrswertes. Der Promillezuschlag beträgt ab dem vereinbarten Mindestwert von 100.000 € 2,0 ‰. Damit beträgt das Grundhonorar mindestens 2.000 €. Der Promillezuschlag verringert sich für höhere Verkehrswertanteile über 700.000 € auf 1,75 ‰ des Verkehrswertes, über 1.500.000 € auf 1,5 ‰ und über 5.000.000 € auf 1,25 ‰.

Verkehrswerte	Grundhonorar	inkl. MwSt.
100.000 €	2.000 €	2.380 €
300.000 €	2.400 €	2.856 €
500.000 €	2.800 €	3.332 €
700.000 €	3.200 €	3.808 €
1.000.000 €	3.725 €	4.432 €
1.500.000 €	4.600 €	5.747 €
2.000.000 €	5.350 €	6.367 €
3.000.000 €	6.850 €	8.152 €
5.000.000 €	9.850 €	11.722 €

Alternativ kann das Grundhonorar auch nach Zeitaufwand zu einem Stundensatz von 150 €/h (178,50 €/h einschließlich 19 % MwSt.) vereinbart werden.

Die nachfolgenden 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 diese Zuschläge auch kumuliert werden.

Zuschläge auf das Grundhonorar bei Schwierigkeiten	Zuschlag in %
• Unbebaute Grundstücke	- 10%
• Je zusätzlicher Nutzungsart auf dem Grundstück	10%
• Jede zusätzliche Bodenqualität	10%
• Jedes zusätzliche rentierliche Gebäude	10%
• Gewerbliche Nutzungen, je Nutzungseinheit	10%
• ETW oder Teileigentum, erste Einheit	20%
• ETW oder Teileigentum, jede zusätzliche Einheit in der gleichen Anlage	10%
• Jeder zusätzliche weitere Bewertungs-Stichtag, bzw. Alternativ-Bewertung	50%
• Bei Abweichungen zwischen Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10%
• Bewertungen auf historische Stichtage, die länger als 3 Jahre zurück liegen	25%
• Bewertungen im Zusammenhang mit Erbbaurechten	50%
• Bewertung im Zusammenhang mit Denkmälern	10%
• Bewertungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten, je Recht oder Belastung	10%
• Nießbrauch-, Wohnungsrechte, Reallasten, Altenteile oder Pflegeverpflichtungen (ohne Berechnung des gleitenden Wertzuwachses im Zugewinnverfahren), je Recht	25%
• Nießbrauch-, Wohnungsrechte, Reallasten, Altenteile oder Pflegeverpflichtungen für die Berechnung des gleitenden Wertzuwachses, je zu berücksichtigendes Jahr	20%
• Bewertungen zu steuerlichen Zwecken (z.B. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts)	10%
• Objekte mit öffentlicher Förderung oder Wohnungsbindung	20%
• Bewertungen von Spezialimmobilien, Betreiberimmobilien, Beherbergungs-, gastgewerblichen-, Freizeit- und Sozialimmobilien	50%
• Bewertungen von Gemeinbedarfs-Grundstücken, sakralen Nutzungen	50%
• Bewertung bei Umlegungen, Enteignungen, in Sanierungs-, oder Stadumbaugebieten	50%
• Die Berücksichtigung von erheblichen Schäden oder Mängeln, wirtschaftlichen Minderungen	25%

Bei gleichzeitiger Beauftragung von Gutachten für mehrere im unmittelbaren örtlichen Zusammenhang belegene Grundstücke können die einzelnen Verkehrswerte addiert und das Grundhonorar auf die Summe der Verkehrswerte bezogen werden. Das gilt nur, wenn nicht aus (z.B. steuerlichen Gründen) für jede wirtschaftliche Einheit ein separates Gutachten anzufertigen ist.

Das vereinbarte Honorar gilt für **zwei** Ausfertigungen. Jede weitere Ausfertigung wird mit 0,50 € zuzgl. MwSt. je Seite berechnet, zuzüglich einer Grundpauschale für Nebenkosten von 25 €. Gutachten sind Urkunden und deshalb digital nicht lieferbar. Die häufig gewünschten digitalen Ausfertigungen können gemäß Sachverständigenordnung nur ungesiegelt und ohne Unterschrift geliefert werden zu einem Pauschalpreis von 10 € zuzgl. MwSt. Anfallende externe Gebühren für den Erwerb von im Einzelfall erforderlichen Unterlagen, Auskünften aus der Kaufpreissammlung, zur Beschaffung und statistischen Auswertung von Marktdaten, usw. werden gesondert nachgewiesen und berechnet.

Fahrtkosten werden mit 1,00 €/km zuzgl. MwSt. je gefahrenem km abgerechnet. Erforderliche Übernachtungs- und Verpflegungskosten bei mehrtägigen Terminen werden nach Aufwand abgerechnet. An- und Abfahrt werden ebenso wie die folgenden Zusatzleistungen nach Zeitaufwand zu einem Stundensatz von 150 €/h (178,50 €/h einschließlich 19 % MwSt.) zusätzlich zum Grundhonorar abgerechnet:

Bei Wertermittlungen, zu deren Durchführung der Auftragnehmer die erforderlichen Unterlagen beschaffen, überarbeiten oder anfertigen muss, zum Beispiel:

- Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben,
- Erhebung und Feststellung der Roheinnahmen,
- Erhebung und Feststellung der Bewirtschaftungskosten,
- Statistische Auswertung von Marktdaten,
- Örtliche Aufnahme der Bauten,
- Wohn- oder Nutzflächen- sowie Kubatur-Berechnungen,
- Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl,
- Ergänzung oder Korrektur vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen;
- umfangreichen Ermittlungen von Instandsetzungskosten,
- Dokumentation von Schäden, Mängeln oder Beweissicherungen;
- 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.

Diese Honorar-Vereinbarung ist auch für den Fall vereinbart, dass der Sachverständige im Zusammenhang mit einem erstellten Gutachten als Zeuge vor Gericht auftreten muss. Zeugengelder oder anderweitige Entschädigungen werden angerechnet. Fällt während der Gutachten-Erstellung der Zweck der Wertermittlung aus nachvollziehbaren Gründen weg, hat der Gutachter das Recht, die bis dahin geleistete Arbeitszeit, insbesondere die Kosten der Recherche und seinen Aufwand auf der Grundlage des vereinbarten Stundensatzes abzurechnen.

Bei Auftragserteilung, bzw. spätestens zum Ortstermin wird eine Anzahlung in Höhe von ca. 40 % des Honorars, mindestens 1.500 € erhoben, die zur Deckung der Kosten des Ortstermins und der Kosten der Recherche beiträgt. Im Einzelfall kann auch Vorkasse angefordert werden.

Wir / Ich erteile(n) Navarini + Partner, Hombergstraße 2, 50996 Köln hiermit den Auftrag für das im *Antrag zur Wertermittlung* näher bezeichnete Grundstück unter Berücksichtigung des in der *Zusatzvereinbarung* näher definierten *Leistungsumfangs* zu den vorstehend vereinbarten Konditionen.

(Ort, Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

Angaben nach der DL-InfoV

Firmenbezeichnung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DL-InfoV:

Navarini + Partner, Homburgstraße 2, D-50996 Köln.
Tel +49 (0) 221 240 35 81, Fax +49 (0) 221 240 35 96, eMail: info@navarini.de,
www.navarini.de, Ust. ID-Nr.: DE327898253.

Dirk Saurbier, M.Eng. ist als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken von der IHK zu Köln, Deutschland.

Zuständige Aufsichtsbehörde gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 DL-InfoV:
IHK zu Köln, Unter Sachsenhausen 10 - 26, 50667 Köln, <http://www.ihk-koeln.de>

Angaben bei reglementierten Berufen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 DL-InfoV:
Dirk Saurbier ist seit dem 15.08.2022 von der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Deutschland nach § 36 Gewerbeordnung für die Dauer von 5 Jahren öffentlich bestellt und vereidigt worden als Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Angaben über das auf einen Vertrag anwendbare Recht und den Gerichtsstand
gem. § 2 Abs. 1 Nr. 8 DL-InfoV:
Zur Anwendung kommt das deutsche Recht, Gerichtsstand ist Köln.

Angaben zu berufsrechtlichen Regelungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DL-InfoV:
Die Sachverständigenordnung der IHK Köln finden Sie unter:
http://www.ihk-koeln.de/upload/Sachverstaendigenordnung_2008_5633.pdf

Wesentliche Merkmale der angebotenen Dienstleistungen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 DL-InfoV:
Erstellung von Gutachten über den Wert von Immobilien, bebauten oder unbebauten Grundstücken, Verkehrswertgutachten, Marktwertgutachten und ähnliche Dienstleistungen.

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 11 DL-InfoV:
Vermögensschadenshaftpflicht versichert bei HDI-Versicherung, Geltungsbereich Deutschland.

Datenschutzerklärung gemäß EU-DSGVO

Der Schutz der persönlichen Daten und der Privatsphäre unserer Partner und Kunden ist uns wichtig. Deshalb sind die Beachtung der Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der neuen europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) für uns selbstverständlich.

Das BDSG und der EU-DSGVO bezwecken, den Einzelnen davor zu schützen, dass er durch den Umgang mit seinen personenbezogenen Daten in seinem Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt wird. Da jedermann ein Recht auf Auskunft hat, informieren wir hiermit in Anlehnung an §§ 4 ff. BDSG über unser Verzeichnisse. Selbstverständlich können Betroffene der Nutzung Ihrer Daten widersprechen, sofern diese nicht für die Abwicklung eines Vertragsverhältnisses erforderlich sind, bzw. das Unternehmen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Verarbeitung verpflichtet ist.

Für einen solchen Widerspruch genügt ein Brief oder eine E-Mail von Ihnen an den Verantwortlichen Rolf.Schubert@net-cologne.de. Sie erhalten dann eine Bestätigung auf demselben Kommunikationsweg, sobald dieser ins System eingepflegt ist. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Postfach 20 04 44 • 40102 Düsseldorf • Tel.: 0211/38424-0 • Fax: 0211/38424-10
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de