



Preisliste für Verkehrswertgutachten

Was wird grundsätzlich unter einem Verkehrswertgutachten verstanden?

Unter einem Gutachten versteht man die Darstellung von Erfahrungssätzen, basierend auf Tatsachen, sowie deren fachkundige Schlussfolgerungen. Das Gutachten hat vollständig und nachvollziehbar zu sein.

Ferner bestimmt ein Verkehrswertgutachten den voraussichtlich erzielbaren, nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definierten Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie oder eines Grundstücks. Es beurteilt also die Immobilie nach bestimmten Kriterien und bemisst ihr einen Wert auf objektiver Basis zu. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis kann davon abweichen, weil dies eine individuelle Vereinbarung zwischen den jeweiligen Kaufparteien darstellt und somit nicht allgemein gültig ist.

Ein Honorar für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist an keine gesetzliche Vorgabe gebunden und daher zwischen den Parteien frei verhandelbar. Um für unsere Kunden so viel Transparenz wie möglich gewährleisten zu können, haben wir eine Preisliste entwickelt, die sich an dem am ermittelten Verkehrswert gem. § 194 BauGB orientiert.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage:

1. BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 ([BGBl. I S. 4147](#)) m. W. v. 15.09.2021.
2. ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) in der Fassung vom 14.07.2021 (Zustimmung des Bundesrates)
3. BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)



Preisliste für Verkehrswertgutachten

Die nachstehenden Preise für eine Wertermittlung richten sich grundsätzlich nach dem ermittelten Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Ferner entstehen diese Preise unabhängig vom vorliegenden Unterlagenumfang sowie von der Art der zu bewertenden Immobilie.

Bestehen grundstücksgleiche Rechte (eingetragen im Grundbuch) oder liegt ein wesentlich erhöhter Aufwand bei der Durchführung des Auftrags nachweislich durch den Auftragnehmer vor, so werden die aufgelisteten Mehrkosten zusätzlich berücksichtigt und mit dem dargestellten Nettobetrag addiert. Sämtliche Preisangaben in der nachstehenden Aufstellung verstehen sich als Nettobeträge. Dies bedeutet, dass neben dem Nettobetrag die gesetzliche Mehrwertsteuer, die nachweislich angefallenen Nebenkosten sowie ggf. die nachstehenden Mehrkosten berechnet werden:

Position	Kosten (netto)
Grundstücksgleiche Rechte (z. B. Baulasten, Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, Nießbrauchsrechte, etc.)	350,00 €
Denkmalschutz (unabhängig von dessen inhaltlichen Umfang)	400,00 €
Umfangreiche Bodenwertermittlung bei - einer Übergröße des Grundstücks - unterschiedlichen Bodenqualitäten auf einem Grundstück	350,00 €
Umfangreiche Ermittlung und Erfassung einer Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme	300,00 €
Umfangreiche Ermittlung und Erfassung eines nachhaltigen Jahresrohertrags	300,00 €
Ermittlung der Brutto-Grundfläche anhand von vorliegenden, vermassten Grundrissen	300,00 €
Ermittlung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung anhand von vorliegenden, vermassten Grundrissen	350,00 €
Erfassung verschiedener Nutzungsarten (Gebäudetypen) auf einem Grundstück	100,00 €
Beschleunigte Bearbeitung des Auftrags	400,00 €

Datum

Auftraggeberin



Preisliste für Verkehrswertgutachten

ermittelter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	Einfamilienhäuser und Reihenhäuser	Eigentums- wohnungen	Anlage- immobilien	Spezial- immobilien
25.000,00 €	440,00 €	480,00 €	540,00 €	600,00 €
50.000,00 €	540,00 €	580,00 €	640,00 €	700,00 €
75.000,00 €	730,00 €	770,00 €	830,00 €	890,00 €
100.000,00 €	900,00 €	940,00 €	1.000,00 €	1.060,00 €
150.000,00 €	1.200,00 €	1.240,00 €	1.300,00 €	1.360,00 €
200.000,00 €	1.400,00 €	1.440,00 €	1.500,00 €	1.560,00 €
250.000,00 €	1.600,00 €	1.640,00 €	1.700,00 €	1.760,00 €
300.000,00 €	1.800,00 €	1.840,00 €	1.900,00 €	1.960,00 €
350.000,00 €	1.900,00 €	1.940,00 €	2.000,00 €	2.060,00 €
400.000,00 €	2.000,00 €	2.040,00 €	2.100,00 €	2.160,00 €
450.000,00 €	2.100,00 €	2.140,00 €	2.200,00 €	2.260,00 €
500.000,00 €	2.200,00 €	2.240,00 €	2.300,00 €	2.360,00 €
550.000,00 €	2.275,00 €	2.315,00 €	2.375,00 €	2.435,00 €
600.000,00 €	2.350,00 €	2.390,00 €	2.450,00 €	2.510,00 €
650.000,00 €	2.425,00 €	2.465,00 €	2.525,00 €	2.585,00 €
700.000,00 €	2.500,00 €	2.540,00 €	2.600,00 €	2.660,00 €
750.000,00 €	2.600,00 €	2.640,00 €	2.700,00 €	2.760,00 €
800.000,00 €	2.650,00 €	2.690,00 €	2.750,00 €	2.810,00 €
850.000,00 €	2.800,00 €	2.840,00 €	2.900,00 €	2.960,00 €
900.000,00 €	2.840,00 €	2.880,00 €	2.940,00 €	3.000,00 €
1.000.000,00 €	3.400,00 €	3.440,00 €	3.500,00 €	3.560,00 €
1.250.000,00 €	3.800,00 €	3.840,00 €	3.900,00 €	3.960,00 €
AB 1.500.000,00 €	gesonderte Honorarvereinbarung	gesonderte Honorarvereinbarung	gesonderte Honorarvereinbarung	gesonderte Honorarvereinbarung

Bitte beachten Sie folgende wichtige Hinweise:

1. Wird ein Verkehrswert i. H. v. 0,00 € (z. B. bei Liquidationsobjekten) ermittelt, so ergibt sich ein Pauschalhonorar i. H. v. 650,00 € netto.
2. Die vorgenannten Preise sind Nettopreise und verstehen sich daher zzgl. Nebenkosten, den genannten möglichen Mehrkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.



Preisliste für Verkehrswertgutachten

AUFSTELLUNG DER NEBENKOSTEN

Während der Vorbereitung und der Bearbeitung eines Verkehrswertgutachtens fallen verschiedene Nebenkosten beim Auftragnehmer an, die mit entsprechendem Nachweis mit dem Auftraggeber abgerechnet werden. Ferner beinhaltet ein Pauschalhonorar ausschließlich die Erstellung des Verkehrswertgutachtens, nicht die Nebenkosten. Zu diesen Nebenkosten können zählen:

- Fotokopien (s/w) werden mit 0,60 €/Stück abgerechnet
- Kosten für Kartenausschnitte, die aufgrund des allgemeinen Urheberrechts kostenpflichtig sind (z. B. Falk, Marco Polo, Euro Cities AG, www.geoport.de, etc.), mit entsprechendem Nachweis.
- Die Kosten für Standortinformationen (z. B. vom Anbieter geoport, www.on-geo.de, etc.),
- Auskünfte aus Kaufpreissammlungen von Gutachterausschüssen
- Auskünfte aus Mietdatenbanken
- Fahrtkosten werden mit 0,60 €/km berechnet (innerhalb der Kernstadt Hamelns ohne Berechnung).
- Der Zeitaufwand für die Reisezeit (Anfahrt, Besichtigung, ggf. Besuch öffentlicher Stellen, Rückfahrt) wird mit einem Stundensatz gem. 8.2 (180,00 € netto/Std.) berechnet.
- Bei notwendigen Reisen werden die anfallenden Auslagen wie z. B. Bahnfahrt 2. Klasse, Flugzeug Economy Class, Übernachtungskosten etc. berechnet.
- Gebühren, die durch öffentliche Stellen (z. B. Amtsgerichte, Katasterämter, Baurechts- bzw. Bauprüfabteilungen eines Bauamts), entstehen.
- Sofern eine beschleunigte Bearbeitung erfolgen soll, wird das Honorar mit einem Faktor i. H. v. 1,3 multipliziert.
- Versand des erstellten Verkehrswertgutachtens mit Einschreiben/Rückschein: Bis zu 10,00 € netto Versandpauschale

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sämtliche Nebenkosten sind vom Unternehmer nachzuweisen und detailliert aufzulisten.

Christoph Ziercke
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
in Firma
Wertmanagement GmbH



Preisliste für Verkehrswertgutachten

Ihre kompetenten Ansprechpartner für Wertermittlungen



Geschäftsführer

Dipl.-Betr. (FH) Christoph Ziercke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Tel.: (05151) 556 85 75

Handy: (0176) 31 21 51 32

Fax: (05151) 556 87 90

Email: c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de



Assistenz der Geschäftsführung

Angela Zirpel

Tel.: (05151) 556 85 76

Fax: (05151) 556 87 90

Email: a.zirpel@wertmanagement-gmbh.de

Christoph Ziercke
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
in Firma
Wertmanagement GmbH



Preisliste für Verkehrswertgutachten

IMPRESSUM

Wertmanagement GmbH, 164er Ring 16, 31785 Hameln

vertreten durch:

Diplom Sachverständiger (DIA) Christoph Ziercke, Geschäftsführer

Registereintrag: Wertmanagement GmbH Herr Christoph Ziercke

Email: c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de

Internet: www.wertmanagement-gmbh.de

Postanschrift:

164er Ring 16, 31785 Hameln

Tel. (05151) 556 85 75, Fax (05151) 556 87 90

Registergericht: Amtsgericht Hannover, Registernummer: HRB 2027839

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 258 434 200

Aufsichtsbehörde:

IHK Hannover, Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover

Erweiterte Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

Christoph Ziercke (Geschäftsführer), 164er Ring 16, 31785 Hameln