



WERTMANAGEMENT
GMBH

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.

Ferner haben wir die Honorare in verschiedene Honorarstufen eingeteilt: Normal-, Mittel- als auch die Schwierigkeitsstufe. Wie sich diese genau zusammensetzen, erläutern wir Ihnen gerne auf den folgenden Seiten.

Sofern ein Verkehrswert gem. § 194 BauGB zwischen den jeweiligen Honorarstufen ermittelt werden sollte, so wird das entsprechende Honorar interpoliert.

Alle aufgelisteten Honorare verstehen sich als Nettobeträge zzgl. der anfallenden Nebenkosten sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer.





WERTMANAGEMENT GMBH

Beschreibung der jeweiligen Honorarstufen

Normalstufe

Hier liegen alle von uns angeforderten Unterlagen vor. Ferner liegen keine besonderen Grundstücksrechte sowie außergewöhnliche Grundstücksmerkmale, keine besondere Beeinflussung von Schienen- oder Flugverkehr, etc.) vor. Außerdem sind bereits Grundlagen wie Mieterträge, etc. ermittelt worden.

Diese Honorarstufe gilt für betriebswirtschaftliche Markteinschätzungen sowie allgemeine gutachterliche Stellungnahmen, unabhängig von der Komplexität des jeweiligen Objektes.

Mittelstufe

Bei Wertermittlungen, zu deren Durchführung wir die erforderlichen Unterlagen beschaffen, überarbeiten oder anfertigen müssen, zum Beispiel (Auszug) bei

Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben,

- Feststellung der Roheinnahmen,
- Feststellung der Bewirtschaftungskosten,
- örtliche Aufnahme der Bauten (Aufmaß, zusätzliche Abrechnung nach Zeitaufwand: 120,00 € netto/Std.),
- Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl (externe Beauftragung an einen Architekten),
- Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen;

liegt eine nicht vollständige Grundlage für die Wertermittlung vor. Hierdurch ergibt sich ein wesentlich höherer Aufwand und wird mit dem entsprechenden Zeitaufwand (120,00 € netto/Std.) erfasst.

Schwierigkeitsstufe

Diese Honorarstufe wird bei folgenden Wertermittlungen angewandt:

- für Immobilien, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz errichtet oder während der Standzeit des Gebäudes in diese umgewandelt werden (z. B. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser),
- für Erbbaurechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte sowie sonstige Rechte,
- bei Umlegungen und Enteignungen, bei steuerlichen Bewertungen,
- für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück,
- bei Berücksichtigung von Schadensgraden,
- bei Hotels in Kombination mit Gastronomiebetrieben,
- bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub- oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages,
- bei Objekten mit einer öffentlichen Förderung,
- bei Objekten mit einem Hausnotruf-System (ohne Pflegeanteil),
- bei Pflegeimmobilien (Altenheime, etc.),
- bei Autohäusern,
- bei Sonder- bzw. Spezialimmobilien.

Die Anwendung dieser Honorarstufe erfolgt unabhängig von der Vollständigkeit der angeforderten Unterlagen, die ggf. durch uns ergänzt bzw. eingeholt werden.



WERTMANAGEMENT

GMBH

Honorarübersicht für Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten)

ermittelter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	Normalstufe Honorar in € (netto)	Mittelstufe Honorar in € (netto)	Schwierigkeitsstufe Honorar in € (netto)
25.000,00 €	200,00 €	350,00 €	440,00 €
50.000,00 €	300,00 €	460,00 €	540,00 €
75.000,00 €	400,00 €	625,00 €	730,00 €
100.000,00 €	500,00 €	780,00 €	900,00 €
150.000,00 €	700,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €
200.000,00 €	900,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €
250.000,00 €	950,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €
300.000,00 €	1.000,00 €	1.500,00 €	1.800,00 €
350.000,00 €	1.150,00 €	1.600,00 €	1.900,00 €
400.000,00 €	1.200,00 €	1.700,00 €	2.000,00 €
450.000,00 €	1.250,00 €	1.800,00 €	2.100,00 €
500.000,00 €	1.300,00 €	1.900,00 €	2.200,00 €
550.000,00 €	1.350,00 €	1.960,00 €	2.275,00 €
600.000,00 €	1.450,00 €	2.020,00 €	2.350,00 €
650.000,00 €	1.480,00 €	2.080,00 €	2.425,00 €
700.000,00 €	1.550,00 €	2.140,00 €	2.500,00 €
750.000,00 €	1.600,00 €	2.200,00 €	2.600,00 €
800.000,00 €	1.650,00 €	2.260,00 €	2.680,00 €
850.000,00 €	1.680,00 €	2.320,00 €	2.800,00 €
900.000,00 €	1.750,00 €	2.380,00 €	2.840,00 €
1.000.000,00 €	1.800,00 €	2.500,00 €	3.400,00 €
1.250.000,00 €	2.200,00 €	2.800,00 €	3.800,00 €
1.500.000,00 €	2.600,00 €	3.100,00 €	4.200,00 €
1.750.000,00 €	3.000,00 €	3.400,00 €	4.500,00 €
AB 2.000.000,00 €	gesonderte Honorarvereinbarung	gesonderte Honorarvereinbarung	gesonderte Honorarvereinbarung





WERTMANAGEMENT

GMBH

**Ihre kompetenten Ansprechpartner
für Wertermittlungen**



Geschäftsführer

Dipl.-Betr. (FH) Christoph Ziercke

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

Tel.: (05151) 556 85 75

Handy: (0176) 64 09 75 31

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





WERTMANAGEMENT
GMBH

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

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Hannover, Registernummer: HRB 2027839

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

Aufsichtsbehörde:

IHK Hannover, Schiffgraben 49, 30175 Hannover

Erweiterte Gewerbeurteilung gem. § 34c GewO

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

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