

Honorarübersicht

1. Vergütung auf Stundenbasis bzw. Tagessatzbasis

Stundenverrechnungssätze:

Geprüfter und anerkannter Sachverständiger	112,00 €
Rechtsanwalt / Jurist (Beratungsleistung)	250,00 €
technischer bzw. kaufmännischer Mitarbeiter	75,50 €
Büroangestellte	54,50 €
Hilfskräfte	29,80 €

Tagesverrechnungssätze: (ohne Stundenbegrenzung)

Geprüfter und anerkannter Sachverständiger	1.050,00 €
Projektleiter / Ingenieur / Architekt	950,00 €
Rechtsanwalt / Jurist (Beratungsleistungen)	2.050,00 €

Anmerkung:

**Tagessätze als Pauschale mit 1/1 ohne Stundenbegrenzung
Es werden nur effektive Projekteinsatzzeiten auf Nachweis
berechnet.
Fahrzeiten gehören nicht zu den Projekteinsatzzeiten und werden
mit der Fahrkostenregelung abgegolten**

2. Vergütung von Reisekosten

Anfahrkosten:

Fahrtaufwand bei Kfz-Nutzung im Zuge des Einsatzes auf Stundenbasis	0,85 €/km
Fahrtaufwand bei Kfz-Nutzung im Zuge des Einsatzes auf Tagessatzbasis	Im Tagessatz enthalten
Fahrtaufwand bei Bahnbenutzung	Bahnfahrt 2. Klasse

Übernachungskosten:

Übernachungskosten pauschal	180,00 € (pro Übernachtung)
-----------------------------	-----------------------------

Anmerkung:

Bei Überschreitung des Stundenaufwands pro Tag von mehr als 10 Stunden wird eine Übernachtungspauschale in Höhe von 180,- € berechnet.

Kfz – Kosten:

Kilometerpauschale	0,50 €
--------------------	--------

3. Nebenkosten

Nebenkosten für Sekretariat, Telefon, Porto etc. werden pauschal in Höhe von 7 % des Nettohonorarsumme abgerechnet.

4. Sonderleistungen

Projektsteuerung / Projektleitung

Leistungsumfang:

Das Leistungsbild der Projektsteuerung umfasst die Leistungen von Auftragnehmern, die Funktionen des Auftraggebers, bei der Steuerung von Projekten mit mehreren Fachbereichen in Stabsfunktion.

Die Grundleistungen sind in den Projektstufen 1 bis 5 zusammengefasst:

Projektstufe 1:	Projektvorbereitung (Projektentwicklung, strategische Planung Grundlagenermittlung)
Projektstufe 2:	Planung (Vor-, Entwurfs- u. Genehmigungsplanung)
Projektstufe 3:	Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe und Mitwirken bei der Vergabe)
Projektstufe 4:	Ausführung (Projektüberwachung)
Projektstufe 5:	Projektabschluss (Projektbetreuung, Dokumentation)

Vergütung: **auf Anfrage**

Objektbetreuung

Leistungsumfang:

- Betreuung von Bestandswohnungen / Gewerbemietflächen
- Feststellung des notwendigen Reparatur- bzw. Sanierungsumfanges
- Einholung von Angeboten für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen
- Koordination und Überwachung von Reparatur- und/oder Sanierungsmaßnahmen
- Wahrnehmung von Besichtigungsterminen mit den Eigentümern
- Durchführung einer Objektdokumentation (Datenbankfassung)
- Turnusmäßige Auswertung der Objektdaten – Statusberichte

Vergütungsregelung:

- Angebot gilt für Liegenschaften im Umkreis von bis zu 30 km Entfernung vom Bürostandort, weiter entfernte Liegenschaften auf Anfrage !
- je angefangene 70 qm Gewerbemietfläche entspricht einer Wohneinheit
- Vertragslaufzeit mind. 18 Monate

bis 50 Wohneinheiten	240,- € pro Einh. Jahr
50 bis 100 Wohneinheiten	210,- € pro Einh. Jahr
100 bis 250 Wohneinheiten	195,- € pro Einh. Jahr
über 250 Wohneinheiten	180,- € pro Einh. Jahr

Baufaufnahme / Objektdigitalisierung

Leistungsumfang:

- Bestands- und Zustandserfassung
- Sachdatenerfassung vor Ort
- Übernahme analoger alphanumerischer Objektdaten
- Aufnahme geometrischer Objektdaten
- Digitalisieren vorhandener und/oder zu ermittelnder Objektdaten
- Onlinezugriffsmöglichkeit für den Auftraggeber
- Statusberichterstellung in definierten Zeitintervallen

Vergütung **auf Anfrage**

Mängelmanagement

Leistungsumfang:

- Regelmäßige Objektbegehungen
- Anmeldung und Fristverfolgung
- Abnahme und Dokumentation der Mängelbeseitigung
- Dokumentation und Terminmanagement über Online-Datenbank
- Objektbegehung zum Ablauf der Gewährleistungszeit
- Integrieren von Fach-Ingenieuren, Sachverständigen und Sonderfachleuten
- Beweissicherungsverfahren

Vergütung **auf Anfrage**

Vermietung- / Nachvermietungsleistung

Leistungsumfang:

- Vermietung- bzw. Nachvermietung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilien
- Durchführung von Abnahmen und Übergaben der Miet- und / oder Pachtflächen
- Bonitätsprüfung von Miet- bzw. Pachtinteressenten
- Analyse und Berichtswesen der Vermietungsstände

Vergütung:

Vermietungsleistungen werden auf Basis einer Provisionsregelung in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten berechnet

Abnahmen und / oder Übergaben von Miet- oder Pachtflächen werden nach Aufwand gem. Stundenverrechnungssatz berechnet.

Die v.g. Vergütung entfällt bei Abrechnung einer Provisionsleistung.

Due Diligence

Leistungsumfang:

- Wirtschaftliche Prüfung der Bauhaltung, Bilanzierung und Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände
- Juristische Prüfung sämtlicher Verträge und Rechtsgeschäfte und deren Auswirkung auf die Finanztransaktion
- Technische Prüfung aller objektspezifischen Merkmale und Besonderheiten in Bezug auf die Entscheidungsfindung im Ankaufprozess

Die Dienstleistungen im Bereich des wirtschaftlichen und juristischen Due Diligence wird durch fachkompetente Kooperationspartner unter der Führung und Steuerung des Büro ISK erbracht.

Alle Leistungen im technischen Due Diligence Bereich wird durch eigenes erfahrenes Fachpersonal bearbeitet.

Vergütung: **auf Nachfrage**

Honorar und Unterlagen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke

1. Anwendungsbereich

Die Honorartabelle gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung.

2. Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen des Verkehrswertes erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrektur	Bemerkung	
mehrere Wertermittlungsstichtage pro Stichtag	+ 20 %	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum	
mehrere Qualitätsstichtage pro Stichtag	+ 20 %		
Rechte am Grundstück			
Wegerecht	+ 20%		
Leitungsrecht	+ 20%		
Wohnungsrecht	+ 30%		
Nießbrauchsrecht	+ 30%		
Überbau	+ 30%		
Weitere Rechte	zwischen + 10% und + 40%	je nach Schwierigkeit	

Bemerkungen bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leistungsrecht an der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss werden mit 5% des Nett Honorars berücksichtigt.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

4. Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

5. Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Bedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

6. Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen werden der Zeitaufwand sowie die ausgelegten Kosten weiterberechnet, Stundensätze gem. Pkt. 1. Für Aufmasse, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen wird ein Stundensatz wie unter Pkt. 1 beschrieben fällig.

7. Honorartabelle

(Honorare netto ohne Nebenkosten in Anlehnung an die BVS Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien)

Verkehrswert EURO	Honorar EURO	Verkehrswert EURO	Honorar EURO
bis 100.000	750	2.000.000	3.400
125.000	860	2.250.000	3.600
150.000	970	2.500.000	3.800
175.000	1.050	3.000.000	4.200
200.000	1.200	3.500.000	4.600
225.000	1.250	4.000.000	5.000
250.000	1.300	4.500.000	5.500
300.000	1.450	5.000.000	5.900
350.000	1.550	7.500.000	7.800
400.000	1.650	10.000.000	9.500
450.000	1.750	12.500.000	11.200
500.000	1.800	15.000.000	12.600
750.000	2.100	17.500.000	14.000
1.000.000	2.400	20.000.000	15.200
1.250.000	2.700	22.500.000	16.800
1.500.000	2.900	25.000.000	18.300
1.750.000	3.200	über 25.000.000	nach Ver- einbarung

8. Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Mehrwertsteuer dargestellt, Rechnungsbetrag zzgl. ges. MwSt.

9. Benötigte Unterlagen

- **Grundbuchauszug** aktueller Stand, nur Abt. III entbehrlich, da ohne Werteinfluss
- Katasternachweis – **Auszug aus der Liegenschaftskarte** (Flurkarte), Flächen, Grundstücksgrößen, evtl. Veränderungsnachweis
- Baugenehmigung
- Baulasten – falls im Baulastenverzeichnis eingetragen
- Baupläne – Lageplan, alle Grundrisse, typische Gebäudeschnitte
- Denkmalschutz – wenn eingetragen, für welche Gebäudeteile oder Außenanlagen
- Wesentliche Erweiterungen oder Umbauten – was, in welchem Jahr sowie Kosten
- Technische Berechnungen - Umbauter Raum, Bruttogeschossflächen, Nutzflächen und Nutzungsart getrennt
- Sollmietenliste
- bestehende Mietverträge – Mieten und Pachten, Abschlussdatum, Laufzeit, Miethöhe, Mietfläche, Indexierung, Nebenkostenvereinbarung, eventuelle Zahlung von Verwaltungskosten
- Höhe der nicht umlagefähigen Betriebskosten
- Bewilligungsurkunden (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch etc.)
- Erbbaurecht, Erbbauperträge, Erbbauzins, Laufzeit des Erbbaurechts
- bei Sonder- oder Teileigentum – Wohnungs- bzw. Teileigentumsgröße (Grundrisspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung)
- Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch und in die Bauakten falls nötig

Alle Honorarleistungen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %

Stand: Januar 2024