

Leistungsübersicht

Tel.:0208-88379830 • Büro Fax.:0208-88379828
E-mail an: buero@immobiliengutachter-ruhr.de



Möchten Sie sich vorab über unser Leistungsspektrum informieren, dann bietet Ihnen unsere nachfolgende Leistungsübersicht eine gute Grundlage unserer Kompetenz- und Betätigungsfelder. Bitte beachten Sie: Wir werden Ihnen für jede über eine Beratung hinausgehende Leistung ein individuelles und preiswertes Angebot unterbreiten, dass Ihre persönlichen Anforderungen individuell erfüllt.

Stand 01.10.2012

Tätigkeit / Beschreibung	Anhaltswerte Kostenermittlung
Sachverständigenleistungen	
Allgemeine Bauberatung	
<p>Allgemeiner Beratungsbedarf rund um Ihre Immobilie. Ob Sanierungsbedarf, Fragen zu Energieverbrauch oder Wärmeschutz, akute Schadensbilder, Baumängel, Schallschutzprobleme, Fragen zum Gebäudewert, Feuchtigkeitsprobleme, Fragen zur Teilungserklärung etc.</p> <p>Wir beraten Sie und erörtern Lösungswege zu Ihrer Fragestellung.</p>	<p>Nach Stundensatz</p> <p>Unsere Stundensätze entnehmen Sie bitte der Tabelle Stundensatz am Ende der "Speisekarte"</p>
Wertermittlung Liegenschaft / Gebäude	
<p>Sie möchten wissen, wieviel Ihre Immobilie wert ist oder Sie benötigen ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke des Verkaufes, der Beleihung oder Rechtsnachfolge. Wir fertigen sachverständigenseitig Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV sowie den gültigen und gesetzeskonformen Regelwerken und Richtlinien sowie Ermittlungsverfahren.</p>	<p>Nach Tabelle WE (in Anlehnung an HOAI 2005)</p> <p>Beispiel: Ihre Liegenschaft ist ca. 250.000 Euro wert. Gemäß Tabelle WE ergibt sich hieraus ein Honoraransatz von 1.200,00 Euro, zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>
Energetische Beratung - der-Energie-Berater	
<p>Sie interessieren sich für Möglichkeiten der Optimierung des Energiebedarfs - kurz: Sie suchen Energiesparpotential Ihrer Immobilie. Sie möchten durch den Energieberater technische Maßnahmen aufgezählt bekommen im Sinne eines Maßnahmenpakets /-analyse, gleichzeitig aber auch die Kosten hierfür genannt bekommen um Entscheidungen herbeizuführen. Sie haben Fragen zu Photovoltaik, Sonnen-Kollektortechnik, alternativen Energien. Sie haben Beratungsbedarf für sommerlichen Wärmeschutz etc.</p>	<p>Nach Stundensatz / nach Tabelle EB</p> <p>Beispiel: Ihre Immobilie ist ca. 250.000 Euro wert. Gemäß Tabelle EB ergibt sich hieraus ein Honoraransatz für ein umfassendes Energieberatungsgutachten von 1.000,00 Euro, zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>
Energieausweis nach ENEV	
<p>Der Energieausweis ist Pflicht. Möchten Sie einen Energiepass in Händen halten, der solide und sachverständig erstellt und damit aussagekräftig ist, dann ist der Sachverständige nach ENEV der richtige Partner. Den Energiepass benötigen Sie nach Gesetz zwingend, auch bei Verkauf und Vermietung Ihrer Immobilie.</p>	<p>Nach Tabelle EA</p> <p>Beispiel: Ihre Immobilie ist ca. 250.000 Euro wert. Gemäß Tabelle EA ergibt sich hieraus ein Honoraransatz für einen Energieausweis von 350,00 Euro, zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>



<p>Energiebedarfsberechnung nach ENEV / "das klassische Wärmeschutzgutachten"</p>	<p>Nach HOAI Honorartafel Wärmeschutz</p>
<p>Sie planen, einen Neubau zu errichten oder bauen massiv um. Hierzu benötigen Sie eine Energiebedarfsberechnung für Ihre zukünftigen Immobilie nach den Grundlagen der ENEV - der Energie-Einsparverordnung. Diese Berechnung ist Teil des Bauantrages und ist durch die Behörden zu genehmigen.</p> <p>Oder Sie möchten Ihre Immobilie energetisch verbessern. Auch dann ist eine Energiebedarfsberechnung absolut zu empfehlen, denn Sie erhalten hierdurch klare Vorgaben zu optimalen baukonstruktiven Ausführungen und Entscheidungshilfen und der Energieausweis liegt Ihnen gleich mit vor - auf Basis umfassend und ganzheitlich ermittelter Ergebnisse.</p>	<p>Beispiel: Ihre Immobilie ist ca. 250.000 Euro wert. Gemäß Honorartafel Wärmeschutz der aktuellen HOAI 2009 ergibt sich hieraus ein Honoraransatz für eine Energiebedarfsberechnung von ca. 500,00 bis ca. 1.200 Euro je nach Schwierigkeitsgrad und Umfang (Honorarzone, Prozentpunkte), zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>
<p>Thermografie</p>	<p>Nach Fassadenfläche</p>
<p>Sie möchten eine Thermographie an Ihrer Immobilie durchführen lassen, um erkennen zu können, wo die Schwachpunkte Ihrer Fassade in Sachen Wärmeschutz und Wärmebrücken liegen, ob Fenster dicht sind oder ob im Bereich des Daches, der Aufbauten oder Glasvorbauten etc. Energieverluste zu verzeichnen sind. Eine Thermographie ist eine schnelle bildliche Möglichkeit, Schwachpunkte zu erkennen und handeln zu können - die qualifizierte gutachterliche Auswertung ist selbstverständlich Bestandteil der Leistung.</p>	<p>Je angefangene 50 qm Fassadenfläche zw. 30,00 und 80,00 Euro zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km).</p> <p>Beispiel: Bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus (ca. 300qm Fassadenfläche inkl. Dachfläche) in Mülheim an der Ruhr entstehen Honorarkosten von ca. 330,00 Euro netto zzgl. Mwst. / 5% Nebenkosten.</p>
<p>Schallschutz-Nachweis nach DIN 4109</p>	<p>Nach HOAI Honorartafel Bauakustik</p>
<p>Sie planen, einen Neubau zu errichten oder bauen massiv um. Hierzu benötigen Sie einen Schallschutznachweis für Ihre zukünftigen Immobilie nach den Grundlagen der DIN 4108 - der Deutschen Norm für Schallschutz im Hochbau. Diese Berechnung ist Teil des Bauantrages und ist durch die Behörden zu genehmigen.</p> <p>Oder Sie möchten Ihre Immobilie schallschutztechnisch verbessern. Auch dann ist ein Schallschutzgutachten absolut zu empfehlen, denn Sie erhalten hierdurch klare Vorgaben zu optimalen baukonstruktiven Ausführungen - auf Basis ganzheitlich ermittelter Ergebnisse.</p>	<p>Beispiel: Ihre Immobilie ist ca. 250.000 Euro wert. Gemäß Honorartafel Bauakustik der aktuellen HOAI 2009 ergibt sich hieraus ein Honoraransatz für eine Schallschutzberechnung von ca. 800,00 bis ca. 2.700,00 Euro je nach Schwierigkeitsgrad und Umfang (Honorarzone, Prozentpunkte), zzgl. Mwst + 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>
<p>Baumängel / Bauschäden - Analyse, Listung, Bewertung und Beseitigungsvorschläge</p>	<p>Nach Aufwand - pauschal oder auf Stundenbasis</p>
<p>Sie benötigen als Eigentümer, Betreiber, Hausverwalter oder Makler einer Immobilie eine Aufstellung der am Gebäude und den Aussenanlagen vorhandenen Baumängel / Bauschäden. Sie benötigen lediglich eine Auflistung, oder aber weitergehend eine sachliche oder wirtschaftliche Bewertung, Ursachenanalyse und auch mögliche Sanierungsvorschläge.</p>	<p>Die Abrechnung der Mängelbearbeitung ist sehr individuell wie die Anzahl und Qualität der Mängel Ihrer Immobilie.</p> <p>In der Regel erfolgt die Abrechnung auf Stundenbasis geleisteter Stunden oder aber als Pauschalpreis. Wir schauen uns Ihre Immobilie an und erstellen ein Angebot.</p> <p>Beispiel: Reguläres Einfamilienhaus mit Mängeln im Keller durch Feuchtigkeit, Mängeln im Wärmeschutz sowie einem regulären Grad an Baumängeln und Bauschäden. Die Kosten liegen in diesem Fall bei ca. 750,00 Euro für ein umfassendes Gutachten, zzgl. Mwst. und 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>



<p>Feuchtigkeit und Schimmel - Analyse, Listung, Bewertung und Beseitigungsvorschläge</p>	<p>Nach Aufwand - pauschal oder auf Stundenbasis</p>
<p>Sie benötigen als Eigentümer, Betreiber, Hausverwalter oder Makler einer Immobilie eine Aufstellung der am Gebäude Mängel und Schäden im Zusammenhang mit Feuchtigkeit und Schimmelbefall. Sie benötigen lediglich eine Auflistung, oder aber weitergehend eine sachliche oder wirtschaftliche Bewertung, Ursachenanalyse und auch mögliche Sanierungsvorschläge.</p>	<p>Siehe Abrechnungshinweise "Baumängel / Bauschäden"</p>
<p>Ausschreibung und Kalkulation von Sanierungsmaßnahmen und Kleinprojekten</p>	<p>Nach % der Sanierungskosten / % der Baukosten</p>
<p>Sie haben sich entschieden, z.B. auf Basis einer energetischen Beratung, die Fassade Ihres Hauses zu dämmen. Oder Sie müssen Sanierungsmaßnahmen aufgrund fortgeschrittener Feuchtigkeitsmängel einleiten. Ihr Experte kann Sie kompetent und fachgerecht unterstützen durch die Erstellung qualifizierter Texte als Grundlage der Firmenangebotsverfahren, um bestmögliche Leistung zu bestmöglichem Preis zu erhalten. Gleichzeitig kalkuliert Ihr Experte im Vorfeld sachverständig und verantwortlich zu erwartenden Kosten, damit Sie eine Entscheidungsbasis erhalten, Finanzierungen oder Finanzmittel bereitstellen zu können.</p>	<p>Bei vollständiger Ausschreibung und Kalkulation der Sanierungsmaßnahmen / der Kleinprojekte werden 2,5% der Netto-Baukosten bis 100.000 Euro als Netto-Honorar berechnet, darüber hinaus werden 2% der Netto-Baukosten als Netto-Honorar angesetzt, zzgl. MwSt. und 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>
<p>Abwicklung Kleinprojekte bis Fertigstellung</p>	<p>Nach % der Sanierungskosten / % der Baukosten</p>
<p>Sie haben alle Grundlage für eine Sanierungsmaßnahme / Modernisierungsmaßnahme erstellt bzw. erstellen lassen. Nun folgt die Umsetzung. Ihr Experte kann Sie unterstützen bei rechtlich korrekter Auftragsvergabe (Sicherung von Gewährleistungen und Ausführungen), bei Rechnungsprüfung, Bautenstandsfeststellung als Basis von Abschlagsrechnungen, Abnahmen, Sicherheitseinbehalten, Bürgschaftsfragen, Prüfung von Schlussrechnungen und natürlich bei der stichpunktartigen Bauüberwachung zum Zwecke der Qualitätssicherung.</p>	<p>Bei vollständiger Ausschreibung und Kalkulation der Sanierungsmaßnahmen / der Kleinprojekte werden 3,5% der Netto-Baukosten bis 100.000 Euro als Netto-Honorar berechnet, darüber hinaus werden 3% der Netto-Baukosten als Netto-Honorar angesetzt, zzgl. MwSt. und 5% Nebenkosten sowie ggf. Fahrtkosten (über 20km)</p>



Architektenleistungen

Wir führen für Sie jede Art von Architektenleistungen aus. Wird die Aufgabe umfangreicher (z.B. über die Erstellung eines Mehrfamilienhauses hinaus) besteht zwischen unserem Büro eine Partnerschaft mit einem weiteren Architekturbüro, um Kapazitäten für die erfolgreicher Planung und Durchführung der Bauaufgabe sicherzustellen.

Nachfolgende Leistungen stellen einen Auszug aus den Tätigkeitsbereichen des Architekten dar:

- Immobilienberatungen
- alle Leistungen gem. HOAI Leistungsphasen 1-9 wie Bestandsplanung, Entwurf, Bauantragsplanung, Ausführungsplanung, Angebotsvorbereitung und Ausschreibung, Angebotsprüfung, Auftragsvergabe, Bauleitung, Gewährleistungs- und Bürgschaftsmanagement, Mängelverfolgung und Dokumentation
- Liegenschafts- und Grundentwicklung
- Projektentwicklung
- Projektsteuerung

Sämtlicher Architektenleistungen bieten wir Ihnen individuell auf Basis der gesetzlichen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an. Sonderleistungen wie Beratungen, Liegenschaft- oder Projektentwicklungen oder auch die Projektsteuerung werden jeweils honorar- und leistungsseitig individuell für Sie angeboten, z.B. auf Basis von Stundensätzen, Pauschalen oder Monatssätzen.

Immobilienvermittlung

Für die Tätigkeit als Immobilienmakler rechnen wir die marktüblichen Provisionssätze ab.

Dies sind für Immobilienverkäufe in der Regel 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt) des gesamten Verkaufspreises gem. Notarvertrag, bei Immobilienvermietungen sind dies in der Regel 2,38 Nettokaltmieten (inkl. MwSt.) gem. Mietvertrag

In besonderen Fällen behalten wir uns vor, die Provision zu erhöhen oder zu erniedrigen oder aber auch eine Provision zu Lasten des Verkäufers zu erheben. Eine abschließende verbindliche Regelung wird im Maklervertrag geschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen im jeweils gültigen Stand. Diese erhalten Sie mit dem jeweiligen Expose zugesandt.



Liegenschafts- und Grundverwaltung

Mit den Kompetenzen, Kenntnissen und der Zulassung des Architekten, des Sachverständigen im Baubereich wie auch des Immobilienmaklers stellt die Liegenschafts- und Grundverwaltung eine sinnvolle Ergänzung dieser drei Tätigkeitsfelder dar. Hier liegt der wesentliche Vorteil für Sie als Liegenschafts- und Grundbesitzer: neben der vollen Ausschöpfung der Synergien und Kenntnisse des Architekten, des Sachverständigen und des Maklers innerhalb der Verwaltungsaufgaben sehen wir nicht nur den nachhaltigen Werterhalt der Liegenschaft, sondern auch und insbesondere die Wertentwicklung als eine unserer Aufgaben an.

Dabei entspricht die Verwaltergebühr dem marktüblichen Standard, während Sie gleichzeitig von allen obigen Zusatzkompetenzen synergetisch profitieren. Künftig werden Sie weder einen externen Architekten, Sachverständigen noch Immobilienmakler hinzuziehen müssen - die Kompetenzen sind für Sie innerhalb des Verwaltungsauftrages jederzeit verfügbar. Alle Beratungen innerhalb dieser Kompetenzbereiche sind Bestandteil der Verwaltergebühr.

Wir übernehmen Liegenschaftsverwaltungen für Eigentümer im Bereich Wohnen, Gewerbe und Geschäft wie auch für klassische Wohnungseigentümergeinschaften.

Aus nachfolgenden wesentlichen Einzelkomponenten kann eine Verwaltungstätigkeit bestehen:

Abrechnungserstellung

- Erstellung der Jahresabrechnungen Mieter / Pächter (Betriebskosten / Heizkostenintegration)
- Erstellung der Jahresabrechnungen Vermieter / Verpächter (Betriebskosten / Heizkostenintegration)
- Erstellung von Wirtschaftsplänen
- Organisation und Verwaltung der Versorger-, Behörden- und Betriebskosten
- Erstellung / Vorbereitung von liegenschaftsbezogenen Umsatzsteuer-Voranmeldungen

Instandhaltung und Rücklage

- Regelmäßige Prüfung der baulichen und technischen Substanz und Funktion sowie Vorbereitung und Abstimmung notwendiger Instandhaltungen mit dem Eigentümer / Durchführung und Begleitung der Maßnahmen
- Wahrung und Kontrolle gegebener Fristen und Wartungsintervalle (Heizung, RWA, Lüftungsanlagen etc.)
- Sinnvolle Dimensionierung von Instandhaltungs- und Rücklagevolumen zum wirtschaftlichen Wertehalt der Liegenschaft

Kontenführung

- Kontenführung und Kontenprüfung zwecks Kontrolle von Mietzins- oder Pachtzinseingang, Nebenkosteneingang, NK-Vorauszahlungen, Betriebskosten und Heizkostenvorauszahlungen wie auch Kautionskontenverwaltung
- Erzeugung einer Kontentransparenz und -dokumentation ausschliesslich zugunsten des Eigentümers

Miet- und Pachtverwaltung / Belegungsmanagement

- "Mieter- und Pächterpflege" sowie Mieter- und Pächtererhalt
- Neuvermietung / Neuverpachtung
- Vertragsmanagement und Vertragsoptimierung



- Optimierung der Vertragseinhaltung durch Mieter und Pächter
- Erstellung einer "Hausordnung"

Liegenschaftsbetreuung

- Winterdienst, Pflege der Aussenanlagen, Baumfällung etc.
- Hausmeister- und Hausreinigungsdienste
- Aufräum- und Entrümpelungsdienste

Rechtspflege

- Prüfung / Vorbereitung rechtlicher Schritte bei Vertragswidrigkeiten
- Rechtsmittelverfolgung, Koordination rechtlicher Schritte etc.

Liegenschafts- und Grundentwicklung

- aktives Erarbeiten potenzieller Ertragsoptimierung durch Verbesserung der Ausnutzung des Grundstückes / freier Restflächen durch bauliche und / oder nutzungsspezifische Zusatzerträge
- bauliche Neuordnung und Strukturänderungsmaßnahmen zur Sicherstellung der langfristigen und nachhaltigen Zukunftsfähigkeit einer Liegenschaft
- Verfolgung und Beratung möglicher Liegenschaftsauswirkungen durch sich verändernde Parameter von Gesetzgebung und Ortssatzungen (Flächennutzungspläne, Baurecht, energetische Gesetzgebungen etc.)

Auf Basis Ihrer individuellen Vorstellungen einer Liegenschaftsverwaltung erstellen wir Ihnen gerne ein auf Sie und Ihre Bedürfnisse ausgestaltetes Angebot.

Dabei sind wir nicht nur im Rahmen unserer Leistungsangebote sehr flexibel, sondern stehen Ihnen und Ihrer Liegenschaft jederzeit während der gesamten Zusammenarbeit schnell, gut erreichbar, zuverlässig und tatkräftig zur Seite.



Anhang Tabellen zur Honorarermittlung von Sachverständigenleistungen

Tabelle Stundensätze

Mitarbeiter:	Honoraransatz netto:
Geschäftsführung	120,00 €
Sachverständiger	100,00 €
Technischer Mitarbeiter	70,00 €
Sekretariat	50,00 €
Honoraransätze netto, daher zzgl. MwSt	

Tabelle WE

Liegenschaftswert:	Honorarspanne netto:
100.000,00 €	543,00 € - 910,00 €
250.000,00 €	977,00 € - 1.628,00 €
500.000,00 €	1.318,00 € - 2.198,00 €
1.000.000,00 €	1.776,00 € - 2.965,00 €
2.000.000,00 €	2.510,00 € - 4.165,00 €
> 2.000.000,00 €	Individuelle Vereinbarung
Honoraransätze in Anlehnung an die HOAI 2002, Zwischenwerte sind linear zu interpolieren, Honoraransätze netto, daher zzgl. MwSt. zzgl. 5% Nebenkosten und ggf. Fahrtkosten (über 20 km Hin- und Rückfahrt)	

Tabelle EB

Immobilienwert	Honoraransatz netto:
100.000,00 €	700,00 €
250.000,00 €	1.000,00 €
500.000,00 €	1.800,00 €
1.000.000,00 €	3.200,00 €
2.000.000,00 €	5.200,00 €
> 2.000.000,00 €	Individuelle Vereinbarung
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren, Honoraransätze netto, daher zzgl. MwSt. zzgl. 5% Nebenkosten und ggf. Fahrtkosten (über 20 km)	

Tabelle EA

Immobilienwert	Honoraransatz netto:
100.000,00 €	250,00 €
250.000,00 €	350,00 €
500.000,00 €	600,00 €
1.000.000,00 €	800,00 €
2.000.000,00 €	1.100,00 €
> 2.000.000,00 €	Individuelle Vereinbarung
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren, Honoraransätze netto, daher zzgl. MwSt. zzgl. 5% Nebenkosten und ggf. Fahrtkosten (über 20 km)	

Hinweis:

Alle Preise verstehen sich zzgl. der aktuellen MwSt. sowie ggf. Nebenkostenzuschlägen und Fahrtkosten.

Abweichungen von den Werten sind aufgrund vielfältiger baulicher und aufwandsbezogener Unwägbarkeiten naturgemäß vorbehalten. Wir werden Ihnen vor Auftragserteilung immer ein verbindliches individuelles Angebot unterbreiten.

Bei der verschiedentlich erwähnten HOAI handelt es sich um die gesetzliche Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Ihrer jeweils aktuellen oder separat benannten Fassung.