

Leistungsübersicht

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 erfüllt.

Stand 08.12.2019

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 style="text-align: right;">Nach Stundensatz</p> <p style="text-align: center;">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 WertR und WertV sowie den gültigen und gesetzeskonformen Regelwerken</p>	<p style="text-align: right;">Nach Tabelle WE</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>
Baumängel / Bauschäden - Analyse, Listung, Bewertung und Beseitigungsvorschläge	
<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 style="text-align: right;">Nach Aufwand - pauschal oder auf Stundenbasis</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 Feuchtigkeitmängel 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 ausschliesslich Liegenschaftsverwaltungen für Einzeleigentümer im Bereich Wohnen, Gewerbe und Geschäft, jedoch nicht 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 Werterhalt der Liegenschaft



Kontenführung	
<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • "Mieter- und Pächterpflege" sowie Mieter- und Pächtererhalt • Neuvermietung / Neuverpachtung • Vertragsmanagement und Vertragsoptimierung • Optimierung der Vertragseinhaltung durch Mieter und Pächter • Erstellung einer "Hausordnung" 	
Liegenschaftsbetreuung	
<ul style="list-style-type: none"> • Winterdienst, Pflege der Aussenanlagen, Baumfällung etc. • Hausmeister- und Hausreinigungsdienste • Aufräum- und Entrümpelungsdienste 	
Rechtspflege	
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung / Vorbereitung rechtlicher Schritte bei Vertragswidrigkeiten • Rechtsmittelverfolgung, Koordination rechtlicher Schritte etc. 	
Liegenschafts- und Grundentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> • 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.) 	
<p>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.</p>	



Anhang Tabellen zur Honorarermittlung von Sachverständigenleistungen

Tabelle Stundensätze

Mitarbeiter:	Honoraransatz netto:
Geschäftsführung und Sachverständiger	140,00 €
Honoraransätze netto, daher zzgl. MwSt	

Tabelle WE

Liegenschaftswert:	Honoraransatz netto:
100.000,00 €	800,00 €
250.000,00 €	1.200,00 €
500.000,00 €	2.200,00 €
1.000.000,00 €	3.500,00 €
2.000.000,00 €	5.000,00 €
> 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 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 Fassung.