

# BAU- UND KAUFBERATUNG

## **DIE BAUBERATUNG - das "mündliche Gutachten"**

Wir danken Ihnen, dass Sie sich an uns gewandt haben und möchten nach dem Erst-Telefonat Ihnen weitere Informationen zur Bau- und Kaufberatung geben.

Die Bauberatung wendet sich an Interessenten, die eine Immobilie erwerben, kann aber ebenso von Interesse sein, wenn Sie eine Immobilie veräußern wollen.

Ihre Erwartungen an eine Beratung mögen sich entsprechend unterscheiden, je nachdem, ob es sich

- um den Erwerb einer Bestandsimmobilie handelt, deren technische Gegebenheiten überprüft werden soll
- deren Kaufergänzungskosten Sie untersuchen möchten, nach Reparaturstau, Modernisierung oder Umbau
- dem Erwerb einer neuen Immobilie mit Fragen zu mangelfreier und vertragsgemäßer Ausführung
- bei der Veräußerung steht vielleicht der Wert im Vordergrund.
- im vermieteten Bestand sind dies ggf. immobilienwirtschaftliche Fragen oder Chancen der Immobilienentwicklung.

Wenn Sie in diesen Fallfrage eine kurzzeitige Fachberatung hinzuziehen wollen, die Ihnen ein besseres Bild der Immobilie und eine Hilfe für Ihre Entscheidungen bereitstellt, dann kann die **Bau- und Kaufberatung** dies leisten.

Sie soll Ihnen dort dienen, wo weder das volle Leistungsbild des planenden Architekten noch das Leistungsbild des schriftlichen Gutachtens erforderlich ist, jedoch der damit verbundene Sachverstand.

Die Bauberatung ist eine mündliche Vor-Ort-Leistung, deren Dauer Sie bestimmen. Eine technische Niederschrift ist möglich.

## **ABLAUF EINER BAU- und KAUFBERATUNG**

### **Vor-Ort-Termin**

Die Grundlage einer Beratung ist ein Vor-Ort-Termin und die Besichtigung der Immobilie, gleich, ob es sich um eine- Werteschätzung einer Immobilie handelt, Fragen zu Wertsteigerung, Sanierung, Modernisierung oder der Bewertung von Reparaturstau und Bauschäden (häufig handelt es sich um einen Mix der Themen).

In der Regel wird die Immobilie gemeinsam mit Ihnen besucht. Ausnahme sind denkbar, etwa wenn Sie als Kunde den Vor-Ort-Termin nicht wahrnehmen können.

Die Gegebenheiten werden vor Ort begutachtet und - soweit Verkäufer oder Eigentümer zustimmen - fotografisch bei- spielhaft dokumentiert mit ggf. ersten Erörterungen vor Ort. Dies ist von der jeweiligen Situation und Ihren Interessen abhängig.

### **Erörterung des Gesehenen**

In der Regel erfolgt unmittelbar anschließend eine umfangreichere Erörterung zu den Aspekten, die den Beratern auf- gefallen sind und zu Ihren Fragen, zum Beispiel auch zu Kosten von Gesamt oder Einzelmaßnahmen - sozusagen den "zweiten Kaufkosten".

### **Memo-Fotos**

In der Folge überlassen wir Ihnen Vor-Ort-Bilder via Email als Erinnerungshilfen, damit Sie das Gespräch auch im Nachhinein weiter für Ihre Entscheidungen nutzen können.

### **Schriftliche Fassung oder Vertiefung**

Natürlich können die erörterten Themen oder Einzelfragen als technische Niederschrift zusammengefasst werden. Vollständige schriftliche Fassungen müssen im Vorfeld beauftragt werden, zu Einzelthemen ergibt sich das zumeist erst im Rahmen der Besichtigung. In Besichtigung und Erörterung können Fragen auftauchen, die wir im Nachgang vertiefen und schriftlich beantworten können.

# Leistungen

**Die BAU- und KAUFBERATUNG kann für Sie von Nutzen sein:**

## **bei wirtschaftlichen Aspekten**

- zur Werteinschätzung bei An- und Verkauf von Gebäuden und Grundstücken
- bei Teilungen oder familienrechtlichen Betrachtungen
- bei der Bewertung von Rechten Dritter (Geh- und Wegerechte, Dauerwohnrechte etc.)
- bei Fragen der Entwicklungsfähigkeit Ihrer Immobilie, also ggf. möglichen Ertragssteigerungen
- für die Ermittlung des reinen Grundstückswertes

## **beim Erwerb eines Objekts und technisch-wirtschaftlichen Fragen**

- zu Schäden an Gebäuden und damit notwendiger Maßnahmen (Reparaturstau)
- zu zweckmäßigen Maßnahmen der Instandsetzung oder Modernisierung und deren voraussichtliche Kosten
- zu evtl. möglichen Zuschüssen und Förderungen

Aussagen zu den Kosten können gemacht werden mittels einer Grobkostenschätzung bezogen auf die Wohnfläche und anhand von untersuchten Objekten und entsprechenden Datenbankinformationen.

## **bei planerischen Überlegungen**

- bzgl. der "wünschenswerten" Dingen bspw. beim Kauf einer Bestandsimmobilie
- hinsichtlich der Möglichkeiten des An- und Umbaus
- hinsichtlich Sanierung oder Modernisierung
- hinsichtlich Verbesserung technischer Ausstattungen oder der energetischen Situation
- jeweils inklusive der voraussichtlichen Kosten und evtl. Fördermittel

durch ggf. zeichnerische Darstellung und/oder Kostenerörterungen alternativer Szenarien.

## **in der Baubegleitung**

- als punktuelle Beratung zur Durchführung privater Baumaßnahmen, bspw. durch Einholen von Angeboten und/oder deren Bewertung
- in der Bewertung von Einzel- und Einheitspreisen
- als Beratung zu Zwischen- und Endabnahmen
- in der Prüfung von Leistungen und Rechnungen

durch unsere Sach- und Preiskennnisse oder Wahrnehmung von Vor-Ort-Terminen

## **in bau- oder vertragsrechtlichen Belangen**

können wir Erläuterungen zu Bau- und Planungsrecht sowie Nachbarschaftsrechten geben, soweit diese in den Kompetenzbereich des planenden Architekten bzw. Sachverständigen fallen.

Zeichnet sich ab, dass vorrangig oder ergänzen Rechtsbetrachtungen anzustellen sind, bspw. bei:

- Prüfung von Kaufverträgen auf Form und Vollständigkeit
- nachbarrechtlichen Belangen und ggf. zu schließenden Vereinbarungen
- Vertragserfüllungs- /Gewährleistung- und Haftungsstreitigkeiten

verweisen wir Sie an Fachanwälte, die mit uns gemeinsam in der Bauberatung tätig sind, soweit Sie keine anderweitige rechtliche Beratung wahrnehmen möchten.

Mit diesen erörtern wir für Sie bei Bedarf vorab den Sachverhalt oder stehen in der Bewertung von Fragen oder technischen Gegebenheiten in engem Kontakt.

Die Erkenntnis, dass Ihre Anfrage vorrangig eine rechtliche Beratung erfordert, kann bereits im ersten Telefonat entstehen. Häufig ergeben sich die Notwendigkeit erst in der Durchführung einer Bauberatung, während des Vor-Ort-Termins oder in der anschließenden Erörterung.

### **Ablauf einer BAUBERATUNG/ Ihre Ziele**

In der Regel beginnt die Bauberatung mit einem Telefonat, dem Überlassen von Unterlagen per E-Mail und einer kurzen Vorbereitung unsererseits. Dem folgt ein gemeinsamer Ortstermin, nach dem wir direkt die gewonnenen Erkenntnisse mit Ihnen an geeignetem Ort besprechen.

In der mündlichen Beratung erfragen wir zuerst Ziele bzw. setzen uns mit Ihren Fragen auseinander. Ergänzend erörtern wir mit Ihnen den technischen Bestand der besichtigten Immobilie, ggf. deren Reparaturstaus oder zweckmäßige Ertüchtigungsmaßnahmen und bei Bedarf deren Kosten. Immer jedoch gilt: Sie steuern Themen, Vertiefungen und Dauer der mündlichen Erörterung.

Häufig werden sich Ihre eigenen Grundeinschätzungen und Ihr Wille zum Kauf einer Immobilie bestätigen, ggf. können wir aber auf Faktoren hinweisen, die wirtschaftliche Entscheidungen prinzipiell oder der Höhe nach beeinflussen. Im Übrigen gilt, dass bei weitreichenden Entscheidungen das "Vier-Augen-Prinzip" immer dienlich ist.

### **Die WERTEINSCHÄTZUNG - eine überschlägige Wertermittlung auf Grundlage getroffener Annahmen**

Preis oder Wert einer Immobilie werden im Rahmen der reinen Bauberatung zumeist weniger benötigt. Falls eine Werteinschätzung eines Gebäudes etwa bei Kauf oder Verkauf für Sie von Belang ist, können wir diese vornehmen und/oder Sie über Vergleichswerte stattgefundenen Verkäufe informieren, soweit die Gutachterausschüsse Datenmaterial vorhalten.

Eine Werteinschätzung ist kein Verkehrswertgutachten. Sie stützt sich auf die rechnerischen Ansätze der Wertermittlungsverfahren, kann oder soll jedoch die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nicht vollständig recherchieren (z.B. tatsächliche Mieterträge oder tatsächliche Belastungen) bzw. stellt die Gegebenheiten nicht in der gleichen umfangreichen Weise da (zum Beispiel durch eine sehr reduzierte Baubeschreibung oder deren gänzliches Wegfallen).

Die Werteinschätzung geht vereinfachend von Vereinbarungen aus, (bspw. dass die Immobilie lastenfrei sei, dass ein ggf. älterer Grundbuchauszug die Gegebenheiten richtig wiedergäbe). Sie recherchiert z.B. Vergleichsmieten vereinfachend durch im Internet zugängliche Daten oder stützt sich bei Vereinbarung ausschließlich auf die Angaben der Auftraggeber. Dennoch kann eine Werteinschätzung Ihre Entscheidungsfindung zum "aufgerufenen Kaufpreis" unterstützen.

### **Unsere Grenzen**

Die mündliche Bauberatung wie auch die Werteinschätzung kann mit einem schriftlichen Gutachten nicht verglichen werden.

- In der Werteinschätzung wird man von vereinbarten Randbedingung ausgehen.
- In der Werteinschätzung können oder sollen ergänzende Informationen und Kontrollwerte nicht eingeholt werden, Rechenverfahren nur überschlägig angewandt werden.
- Bei planerischen oder entwicklerischen Überlegungen kann eine mündliche Beratung über wenige Stunden Arbeitsergebnisse eines Entwurfs nicht erreichen und nicht ersetzen.
- Bei Beratungen zu Baukosten können Schlüsselwerte zum Ansatz kommen. Echte "Kostenberechnungen" mit Maßaufnahme, deren Mengen und Einzelpreisen können nicht oder nur punktuell geleistet werden.

### **Das ZBB - ZENTRUM BAUBERATUNG Rhein-Main**

Wir - fünf Kolleginnen und Kollegen - haben uns zu einem Beratungsverbund zusammengeschlossen, der die Kompetenzen von Planern und Sachverständigen in Fragen der Planung, des Planungsrechtes, von Baukosten, energetischer Betrachtungen, immobilienwirtschaftlicher Ansätze und fachkundiger rechtlicher Beratung- vor allem durch unsere interne Kommunikation - sicherstellen soll. Gehen Sie hierzu auch auf die Webseite [www.zentrum-bauberatung.de](http://www.zentrum-bauberatung.de) und lernen Sie die Mitwirkenden kennen.

# Vorbereitung

## UNTERLAGEN

Um den vereinbarten Termin möglichst ergiebig zu gestalten, schlagen wir vor, uns verfügbare Unterlagen vorab per E-Mail oder auf dem Postweg zukommen zu lassen.

Folgende Unterlagen sollten möglichst zur Verfügung stehen bzw. einsehbar sein.

### für die allgemeine Bauberatung

- die "Bauakte" bzw. die geltende Baugenehmigung in Original oder Kopie
- Pläne im kopierten Doppel für Eintragungen vor Ort oder zur Diskussion
- Flächen- und Volumenberechnungen (bei Bestandsobjekten in den Unterlagen zur Baugenehmigung enthalten)
- Baubeschreibungen
- ggf. eine Kopie eines Lageplanes oder Abzeichnung der Flurkarte

Diese Unterlagen finden sich in der Regel in der Bauakte. Die Bauakte mag zwar in vielen Fällen nicht zur Verfügung stehen, sie einzusehen ist oft dennoch hilfreich und wichtig. Zum Beispiel, um festzustellen, ob der

genutzte Zustand mit dem genehmigten Zustand übereinstimmt. Dies ist bei Kauf und bei Wertermittlung bedeutsam.

### für wert einschätzende Betrachtungen ergänzend (soweit nicht aus der Bauakte ersichtlich)

- ein Grundbuchauszug, der Eigentumsverhältnisse und Flächen des Grundstückes darlegt, sowie eventuelle Belastungen, die entweder bewertungsrelevant sind oder aber wichtig für Ihre zukünftige Nutzung.
- wertbeeinflussende Rechte wie Geh- und Wegrechte zugunsten oder zu Lasten des in Frage stehenden Grundstückes, Dauerwohnrechte etc.
- einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, welches auch wertbeeinflussende zu Lasten oder zugunsten des Grundstückes enthalten kann (z.B. nachbarschaftliche Vereinbarungen). Diese werden oft nicht oder nicht nur im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis geführt.
- Unterlagen, aus denen das Errichtungsjahr, ggf. mehrere Errichtungszeitpunkte hervorgehen
- Mieterträge und/ oder Mietverträge mit ggf. besonderen Verpflichtungen
- Hausbewirtschaftungskosten, d.h. die nicht umlagefähigen Kosten. Soweit diese nicht vorliegen, können von uns überschlägige Ansätze herangezogen werden.
- Aufstellungen über neuere wesentliche Verbesserungen an der Immobilie (gerne auch seit dem ursprünglichen Errichtungszeitpunkt) sowie deren Investitionshöhe
- Vorgutachten, falls vorhanden

Oft können Unterlagen zur Wertermittlung nicht oder nur mit großem zeitlichen Aufwand eingesehen werden. An deren Stelle treten in der Wert einschätzung dann plausible Annahmen und/oder Vereinbarungen mit Ihnen.

## Zugang

Für Zugang zu Grund, Objekt und Räumen muss gesorgt sein.

# Vergütung

## UNSERE VERGÜTUNG

unterscheidet zwischen den verschiedenen Tätigkeitsbereichen.

So ist die Bauberatung in der Regel eine mündliche Leistung, deren Ergebnisse auf Wunsch schriftlich gefasst werden können. Hier steuern Sie den zeitlichen Aufwand wesentlich mit. Unsere Abrechnung erfolgt nach Aufwand.

In den übrigen Bereichen sind Leistungen mit Beratungspauschalen erfasst.

Hier wiedergegeben sind die für die Bau- und Kaufberatung, für Werteinschätzung von Immobilien sowie Grundvergütungen für Gutachten gängiger Immobilien. Die vollständige Vergütungstabelle (Rechtsberatung, Energieberatung, immobilienwirtschaftliche Beratung) finden Sie auf unseren Webseiten [www.meckel-architekten.de](http://www.meckel-architekten.de) und [www.zentrum-bauberatung.de](http://www.zentrum-bauberatung.de)

## Vergütung in der Bau- und Kaufberatung

Die Bauberatung ist in der Regel eine zeitlich begrenzte Leistung, die keine vollen Arbeitstage in Anspruch nimmt, sondern nur wenige Stunden.

Das Ziel ist, Ihnen in kurzer Zeit wichtige Auskünfte zum Objekt zu geben. Die Erfahrung zeigt, dass sich die mündliche Beratungen in einem zeitlichen Rahmen von ca. 2-3 Stunden bewegt. Dazu kommt ggf. eine kurze Einarbeitungszeit von 0,5 Stunden sowie anschließend das Überlassen der Objektbilder vom Ortstermin mit einem Kurzbericht mit 0,5 Stunden.

Unsere Beratung wird nach zeitlichem Aufwand mit einem ortsüblichen Stundensatz in Höhe von 120 EUR zuzüglich einer Grundpauschale von 150 EUR jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie eines Aufschlags für Termine am Wochenende nach Vereinbarung vergütet.

An- und Abfahrtszeiten werden auf Grundlage eines üblichen Routenplaners (z. B. „Google maps“) mit einem reduzierten Stundensatz von 95 EUR zuzüglich MWST abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt je angefangener Viertel Stunde.

Eine Beratung von 2,5 Std. (Ortstermin, ggf. Vorbereitungszeit sowie mündlicher Erörterung) ergäbe zuzüglich Anfahrtszeiten damit einen Bruttobetrag von:

$$\begin{aligned} &2,5 \text{ Std. Ortstermin} + 0,5 \text{ Std. Vorbereitungszeit} + 0,5 \text{ Std. mündliche Erörterung} = 3,5 \text{ Std} \\ &= 420 \text{ EUR} + 150 \text{ EUR Grundpauschale} = \mathbf{570 \text{ EUR zzgl. gesetzliche MWSt.}} \end{aligned}$$

## Vergütung von Werteinschätzungen (keine Verkehrswert-Gutachten in Sinne des BauGB § 194 ff)

Die Werteinschätzung erfolgt auf Basis vorgelegter Unterlagen und wird in einem gegenüber dem Gutachten wesentlich geringeren Umfang dokumentiert. Sie dient einer Orientierung und kann - da sie den strengen Anforderungen an die Verkehrswertdefinition nicht genügt - keinen Verkehrswert ausweisen.

Die Werteinschätzung dient einer Orientierung zur Eigeneinschätzung oder unter Umständen als Grundlage für Gespräche mit Dritten. Werteinschätzungen dürfen nicht ohne die Kenntnis des Sachverständigen weitergegeben werden.

Werteinschätzungen werden durch einen gesonderten Vertrag beauftragt. Sie setzen einen Ortstermin im Rahmen der Bauberatung bzw. nach deren Vergütungsangaben voraus.

Nachfolgende Beträge sind keine Pauschalen und geben einen Eindruck für eine Immobilie mit einem Wert von ca 500 Tsd. EUR

- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen: 0,25 % des Schätzwertes bei einem Mindestsatz von 1.250 EUR
- Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen ohne Gewerbe: in gleicher Weise bei einem Mindestsatz von 1.500 EUR

## **Vergütung Immobilienbewertung - Verkehrswert-Gutachten**

Der Aufwand für Verkehrswertgutachten unterscheidet sich nach Objekten, der Eindeutigkeit von bspw. rechtlichen Gegebenheiten, der generellen verfügbaren Datenlage sowie der zur Verfügung stehenden notwendigen Unterlagen bzw. alternativ dem Aufwand, diese Unterlagen selbst zu besorgen oder einzusehen. Die nachfolgenden Werte geben die reinen Bearbeitungskosten für Gutachten, nicht die Kosten der Besorgung von Unterlagen.

### **Für zwei gängige Bewertungsfälle geben wir Grundvergütungen an:**

- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen 0,4% des Schätzwertes bei einem Mindestsatz von 2.200 EUR
- Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen ohne Gewerbe 0,4% des Schätzwertes bei einem Mindestsatz von 2.400 EUR

Bei Schätzwerten über 500 Tsd. EUR beziehe ich mich auf die Honorarempfehlungen des Bundesverbandes der öffentlich vereidigten Sachverständigen (BVS)

Die Angaben gelten für lastenfreie Immobilien. Besondere Rechte und Belastungen (Wegerechte, Nießbrauch, Wohnungsrechte etc.) führen, soweit diese zu bewerten sind, zu gesonderten Aufwendungen.

Fahrtkosten werden entsprechend den Regelungen der Bauberatung mit einem reduzierten Stundensatz von 95 EUR je angefangener viertel Stunde berechnet.

Folgende Kosten sind ergänzend zu veranschlagen:

- Gebühren und Auslagen bei Behörden ca. 150 EUR (Baulastenauskunft, Bodenrichtwert, Auszug aus der Flurkarte, sonstige Kartenwerke)
- Es empfiehlt sich, Vergleichswerte, soweit vorliegend, aus den Datensammlungen der Gutachterausschüsse einzuholen und auszuwerten. Diese sind kostenmäßig mit ca. 100 EUR Auslagen zu veranschlagen zuzüglich ca. 2 Stunden für deren ergänzende Auswertung.

### **Für alle anderen Arten von Bewertungsobjekten**

bitten wir um direkte Anfrage. Um eine Honorarbewertung vornehmen zu können, ist es hilfreich, die zur Verfügungen stehen Unterlagen entsprechend der Auflistung im Abschnitt "Unterlagen" aufzulisten und Eckdaten zur Immobilie, bspw. deren Wohn- und Nutzfläche bzw. Pläne, bereits für die Erstellung eines Honorarangebotes zur Verfügung zu stellen.

Gerne unterbreiten wir dann ein Angebot.

### **Vergütung bei Terminausfall**

Sollte ein vereinbarter Termin abgesagt werden, erbitten wir dies am Vortag mitzuteilen. Tagesgleiche Absagen berechnen wir mit einer Pauschale von 150 EUR. Termine, die erst vor Ort abgesagt werden oder nicht durchgeführt werden können oder sollen, berechnen wir nach den Vergütungsregeln der Bauberatung.

Soweit für diese Termine Vorbereitungen zu treffen waren, Dokumenten übersandt wurden, die eingesehen werden sollten, berechnen wir diese zeitlichen Aufwendungen ebenso so nach den Vergütungsregeln der Bauberatung.

### **Mehrwertsteuer**

Alle vorgenannten Preise gelten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.