

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 sie überprüft haben wollen
- 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 sich ohnehin 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 Gegebenheit werden vor Ort begutachtet und - soweit Verkäufer oder Eigentümer zustimmen - fotografisch beispielhaft 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 aufgefallen 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.



Die **BAU und KAUFBERATUNG** kann in folgenden Bereichen für Sie interessant sein:

bei wirtschaftlichen Aspekten

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

bei Erwerb eines Objektes beispielsweise in technisch-wirtschaftlichen Fragen

- zu Schäden an Gebäuden notwendiger Maßnahmen (Reparaturstau)
- zu zweckmäßigeren Maßnahmen der Instandsetzung oder Modernisierung
- zu deren voraussichtlichen Kosten
- zu ggf. möglicher Zuschüsse und Förderungen

Kosten können durch eine **Grobkostenschätzung** bezogen auf die Wohnfläche anhand von untersuchten Objekten und entsprechenden Datenbankinformationen.

zu planerischen Überlegungen

- den "wünschenswerten" Dingen beispielsweise bei Kauf einer Bestandsimmobilie
- Möglichkeiten des An- und Umbaus
- Sanierung oder Modernisierung
- Verbesserung technischer Ausstattung oder der energetischen Situation
- auch hier Kosten und ggf. Fördermittel

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

in der Baubegleitung

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

durch unsere Sach- und Preiskenntnisse 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.

Erkennen wir, dass Rechtsbetrachtungen ergänzend oder sogar vorrangig anzustellen sind, beispielsweise bei:

- Vertragsprüfungen 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 jedoch ergeben sich auch solche Themen erst in der Durchführung einer Bauberatung, des Vor-Ort-Termines oder der anschließenden Erörterung.

AUFLAUF EINER BAUBERATUNG/ IHRE ZIELE

In der Regel beginnt diese mit einem Telefonat, dem Überlassen von Unterlagen auf dem Mailweg, einer kurzen Vorbereitung unsererseits. Dem folgt ein gemeinsamer Ortstermin, an dessen zumeist unmittelbaren Anschluss wir die Erkenntnisse aus dem Ortstermin mit Ihnen in einem nahen, geeigneten Ort (z.B. einem Café) erörtern.

In der mündlichen Beratung erfragen wir zuerst Ziele bzw. setzen uns mit Ihren Fragen auseinander. Ergänzend erörtern wir mit Ihnen den technischen Bestand oder 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 Ihre Wille zum Kauf einer Immobilie bestätigen, ggf. jedoch können wir auf Faktoren hinweisen, die wirtschaftliche Entscheidungen prinzipiell oder der Höhe nach beeinflussen können. 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 Werteschätzung 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 Werteschätzung 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 gleicher umfangreicher Weise da (zum Beispiel durch eine sehr reduzierte Baubeschreibung oder deren gänzlichem Entfallen).

Die Werteschätzung geht vereinfachend von Vereinbarungen aus, (beispielsweise dass: die Immobilie Lastenfrei sei, dass ein ggf. älterer Grundbuchauszug die Gegebenheiten richtig wiedergäbe). Sie recherchiert zB Vergleichsmieten vereinfachend durch im Internet zugängliche Datenl oder stützt sich auf bei Vereinbarung rein auf Angaben der Auftraggeber.

Dennoch kann eine Werteschätzung Ihre Entscheidungsfindung zum "aufgerufenen Kaufpreis" unterstützen.

UNSERE GRENZEN

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

- In der Werteschätzung wird man von vereinbarten Randbedingung ausgehen
- 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 Entwurfes nicht erreichen und nicht ersetzen.
- Bei Beratungen zu Baukosten können Schlüsselwerte zum Ansatz kommen, echte "Kostenberechnungen" nach Maßnahmen, deren Mengen und Einzelpreisen können nicht oder nur punktuell geleistet werden.

Das ZBB - ZENTRUM BAUBERATUNG RheinMain

Wir - 5 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 www.zentrum-bauberatung.de und lernen Sie die Mitwirkenden kennen.



UNTERLAGEN

Um den vereinbarten Termin möglichst ergiebig zu gestalten, schlagen wir vor, verfügbare Unterlagen uns vorab per Post oder auf dem Mailweg zukommen zu lassen.

Die Unterlagen, über die Sie verfügen oder die Ihnen zugänglich sind, mögen sich sehr unterscheiden und unterschiedlich (un)-vollständig sein. Bei Ankäufen von Immobilien stehen oft nur Exposés zur Verfügung. Andererseits haben Exposés z.B. von Maklern auch nicht die Aufgabe eine vollständige Dokumentation vorzuhalten.

Folgende Unterlagen sollten versucht werden einzusehen oder zur Verfügung zu stellen.

a) 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.

b) für wertereinschätzende Betrachtungen ergänzend - soweit nicht aus der Bauakte ersichtlich

- einen Grundbuchauszug, der Eigentumsverhältnisse und Flächen des Grundstückes selbst darlegt, sowie
- eventuelle Belastungen, die entweder bewertungsrelevant sind, oder aber wichtig für Ihre zukünftige Nutzung.
- beispielsweise wertbeeinflussende Rechte wie: Geh- und Wegerechte zugunsten oder zu Lasten des in fragestehenden Grundstückes, Dauerwohnrechte etc.
- einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, welches ebenso wertbeeinflussende - z.B. nachbarschaftliche Vereinbarungen - zu Lasten oder zugunsten des Grundstückes enthalten kann.
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, soweit möglich, Mietverträge mit ggf. besonderen Verpflichtungen,
- Hausbewirtschaftungskosten soweit vorliegend, d.h. die nicht umlagefähigen Kosten. Soweit diese nicht vorliegen können von uns bekannte überschlägige Ansätze herangezogen werden,
- Aufstellungen über neuere wesentliche Verbesserungen an der Immobilie, bzw. seit dem ursprünglichen Errichtungszeitpunkt, sowie - falls bekannt- deren Investitionshöhe,
- soweit vorliegende Vorgutachten.

Oft werden gerade die Unterlagen zur Wertermittlung nicht oder nur durch großen zeitlichen Aufwand eingesehen werden können. An diese Stelle treten dann in der Wertereinschätzung plausible Annahmen und/oder Vereinbarungen mit Ihnen.

Zugang

Soweit nicht Ihre eigene Immobilie besucht wird, bitten wir für Zugang zu Grund, Objekt und Räumen zu sorgen.



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 volle Vergütungstabelle (Rechtsberatung, Energieberatung, immobilienwirtschaftliche Beratung) ist auf unseren Webseiten www.meckel-architekten.de und www.zentrum-bauberatung.de eingestellt.

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 erteilen. Die Erfahrung zeigt, dass sich die mündliche Beratungen in einem zeitlichen Rahmen von ca. 2-3 Stunden bewegt.

Unsere Beratung wird nach zeitlichem Aufwand mit einem ortsüblichen Stundensatz in Höhe von 120,-- € zuzüglich einer Grundpauschale von 150,--, 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,-- € zuzüglich MWST abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt je angefangenen ¼ St

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

$$2,5 \text{ Std.} \times 120,00 \text{ €} + 150,00 \text{ €} = 450,-- \text{ €} \times 19\% \text{ MwSt.} = \text{ca. } 535,-- \text{ € brutto}$$

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 geringerem Umfang dokumentiert. Sie dient einer Orientierung und kann – da sie den strengen Anforderungen an die Verkehrswertdefinition nicht genügen kann - keinen Verkehrswert ausweisen. Folgende Honorare fallen an:

Werteinschätzungen setzen einen Ortstermin im Rahmen der Bauberatung, bzw nach deren Vergütung voraus.

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.

Folgende Honorare fallen an:

- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen: 950,00 €
- Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen ohne Gewerbe 1.250,00 €



Vergütung Immobilienbewertung - Verkehrswert-Gutachten

Der Aufwand für Verkehrswertgutachten unterscheidet sich nach Objekten, der Eindeutigkeit von z.B rechtlichen Gegebenheiten, der generellen verfügbaren Datenlage sowie der zur Verfügung stellbaren 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: 1.680,00 €
- Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen ohne Gewerbe 1.980,00 €

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 95,00 je angefangener 1/4 Stunde berechnet.

Folgende Kosten sind ergänzend zu veranschlagen:

- Gebühren und Auslagen bei Behörden ca 150,00€ (Baulastenaufkunft, Bodenrichtwert, Auszug aus der Flurkarte, sonstige Kartenwerke)
- Es empfiehlt sich, Vergleichswerte -soweit vorliegend- aus den Datensammlungen der Gutachterausschüsse einzuholen und auszuwerten. Diese sind auslagenseits mit ca. 100,00 € 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 dienlich die zur Verfügungen stehen Unterlagen entsprechend der Auflistung im Abschnitt "Unterlage" aufzulisten und Eckdaten zur Immobilie, zum Beispiel 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 müssen, erbitten wir dies am Vortag mitzuteilen. Tagesgleiche Absagen berechnen wir mit einer Pauschale von 150,00€ inkl. MwSt. 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 Werte gelten zuzüglich der gesetzlichen MwSt.



Beauftragung

Für unsere Beauftragung

erbitten wir ein Doppel dieses Schreibens mit einem handschriftlichen Beauftragungsvermerk unterschrieben zurückzugeben, soweit Sie die Vereinbarung auf dem Postweg senden wollen.

Soweit sie als Email versandt wurde, bitten wir um eine Mail-Rückantwort der gesamten Mail mit mailschriftlichem Beauftragungsvermerk.

Mit der Beauftragung sind die auf den vorangegangenen Seiten 1-7 mit Angaben zu Leistungen, Unterlagen, Grenzen und Vergütung vereinbart. Soweit keine Leistung nach Pauschalvergütung vereinbart wurde, gilt die Vergütung nach Aufwand.

Wir danken für die Beschäftigung mit dieser Unterlage. Bitte rufen Sie uns bei Rückfragen zu weiteren Erläuterungen an.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Meckel

Architekt Dipl.-Ing. BDB
öffentlich bestellter und vereidigter (ö.b.u.v.) Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien
und Schäden an Gebäuden - PersCert-TÜV.
Mitglied in AKH, BDB, LVS, ZBB

BEAUFTRAGUNGSVERMERK

für das Objekt..... (Ort und Straße)

Wir beauftragen das Büro Meckel Architekten/Sachverständige mit

- der Durchführung einer Bau- und Kaufberatung
- der Durchführung einer Wertschätzung

(unzutreffendes bitte streichen)

(Ort, Datum, Unterschrift,)

MECKEL ARCHITEKTEN / Sachverständige
Falkstraße 82 a
60487 Frankfurt am Main

Udo Meckel
Architekt Dipl.-Ingenieur
ö.b.u.v. Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

TEL: 069 - 77 07 58 -50
FAX: 069 - 77 06 20

MAIL: buero@meckel-architekten.de
WEB: www.meckel-architekten.de

