

ANGEBOT

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH - Gänsäckerstraße 11 - 73730 Esslingen

An
Gemeinsamer Gutachterausschuss Waiblingen/Korb
Frau Andrea Schwarz-Klöpfer
Rathaus Waiblingen / Kurze Str. 33
71332 Waiblingen

Belegnummer 2021-100099
Datum 21.06.2021
Kundennummer D19000156
Bearbeiter Frauke Ziegler
Telefon 0711/577499-26
E-Mail frauke.ziegler@dr-koch-immo.de

Unterstützung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen und Korb **Angebot**

Sehr geehrte Frau Schwarz-Klöpfer,

wie mit Herrn Dr. Caesperlein besprochen, unterbreiten wir Ihnen gerne ein Angebot für die Unterstützung der Geschäftsstelle bzw. des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen und Korb bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2022 nach den gesetzlichen Vorgaben gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL).

Unseren Aufwand kalkulieren wir auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen (z. B. Kaufpreissammlung, digitale Bebauungspläne) jeweils für die Stadt Waiblingen und die Gemeinde Korb. Basierend auf der Kaufpreissammlung und weiterer den Bodenwert beeinflussender Merkmale, erstellen wir die Bodenrichtwertkarte flächendeckend für das gesamte Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Entwurf. Der Entwurf wird durch Beratung und Beschlussfassung des zuständigen Gutachterausschusses sowie nach Durchführung des Zielbaumverfahrens zur Bodenrichtwertkarte der Gemeinde.

Das Zielbaumverfahren ist ein deduktives Verfahren zur Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmeren Lagen. Hierfür werden von uns Bewertungsbögen in digitaler Form, welche die Gutachterinnen und Gutachter anonym ausfüllen, für jede der auszuwertenden Zonen erstellt. Vorab werden zusammen mit dem Gutachterausschuss mehrere Referenzzonen (zwei bis sieben Zonen je Ortsteil) ausgewählt und hierfür Bodenrichtwerte festgelegt. Diese Referenzzonen werden benötigt, um das mathematisch-statistische Auswertungsverfahren zu kalibrieren. Außerdem werden bodenwertbeeinflussende Faktoren, wie z. B. Qualität der Bebauung, Erschließung, öffentliche Flächen oder öffentliche Infrastruktur von den Gutachterinnen und Gutachtern gewichtet. Für die Durchführung des Zielbaumverfahrens sind zwei Vor-Ort-Termine einkalkuliert.

Als Ergebnis stehen Ihnen die Bodenrichtwerte für das gesamte Gebiet mit Legende, örtlichen Fachinformationen und gegebenenfalls als Karte im Format PDF mit Straßennamen und/oder Flurstücksnummern sowie in digitaler Form für die Veröffentlichung im kommunalen Geoinformationssystem bzw. auf BORIS BW zur Verfügung. Eine detaillierte Übersicht über die Leistungen bei Unterstützung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte können Sie der als Anlage angefügten Kalkulation für den Aufwand entnehmen.

Außerdem bieten wir Ihnen die Übertragung der durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwertkarte in die „automatisierte Form“ gem. § 10 (4) ImmoWertV an. Für die Automatisierung werden die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte in einem Sachdatensatz (nach der Vorgabe der Bodenrichtwertrichtlinie) aufbereitet und in einem Geografischen Informationssystem (GIS) erfasst. Dieser Arbeitsschritt ist notwendig, um die gesetzlich geforderte digitale Form der Bodenrichtwertkarte herzustellen. Dadurch wird eine adress- und flurstücksgenaue Datenabfrage ermöglicht. Dieser Sachdatensatz kann an eine zuständige Stelle oder in das kommunale WebGIS übertragen werden.

Für die Übertragung der Bodenrichtwertkarte in das Bodenrichtwert-Portal BORIS BW des Landes Baden-Württemberg ist der Geo- und Sachdatensatz entsprechend der Vorgaben der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG) aufzubereiten. Wir bieten Ihnen an, die Daten entsprechend der Vorgaben der ZGG für die Veröffentlichung im BORIS BW herzustellen.

Anhand der uns vorliegenden Unterlagen bieten wir Ihnen unsere Leistungen wie folgt an:

Pos.	Bezeichnung	Menge ME	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Honorare			
1.1	Stadt Waiblingen Unterstützung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022	1,00 pauschal	76.140,00	76.140,00
1.2	Gemeinde Korb Unterstützung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022	1,00 pauschal	17.010,00	17.010,00
1	Zwischensumme Honorare			93.150,00
2	Nebenkosten (10% der Honorarsumme)	1,00 pauschal	9.315,00	9.315,00
			Zwischensumme EUR	102.465,00
zzgl. MwSt.			19,00 % von 102.465,00	19.468,35
			Endsumme EUR	121.933,35

Bitte beachten Sie, dass die einzelnen Leistungsbausteine (siehe Anlage) wegen des sachlichen und technischen Zusammenhangs nicht unabhängig voneinander beauftragt werden können.

In den Nebenkosten sind sämtliche Reise- und Portokosten, Telefongebühren und Reproduktionskosten enthalten. Wir behalten uns vor, je nach Projektfortschritt, entsprechende Teilrechnungen zu stellen. Die weitere Beteiligung unserer Mitarbeiter für Leistungen, die nicht Teil des Angebots sind, rechnen wir nach Zeitaufwand mit 135 € pro Stunde zzgl. 10% Nebenkosten und gesetzlicher Umsatzsteuer ab. Eine Anpassung des Stundensatzes erfolgt erstmals zum 01.01.2022.

Über die schriftliche Erteilung des Auftrags würden wir uns freuen. Unser Angebot ist gültig bis 31.12.2021.

Für Fragen steht Ihnen Herr Dr. Caesperlein gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

i. A. Frauke Ziegler