

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

vom August 2016



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Vorbemerkung: Honorare für Wertermittlungsgutachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für Immobilienbewertungssachverständige dar, die Mitglied eines BVS-Mitgliedsverbandes sind. Sie wurde von den Fachbereichsleitern Immobilienbewertung des BVS und seiner Mitgliedsverbände erarbeitet und beschlossen.

1 Anwendungsbereich:

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung der jeweiligen Bestellungskörperschaft. Unter „Grundstück“ ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen, (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschlie-

ßungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

3 Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

Bemerkung bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

4 Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

5 Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren, mindestens mit 200,- €, zu berücksichtigen.

6 Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20 % bis 50 % je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

7 Nebenkosten

Nebenkosten sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,50 € pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen.

8 Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt.

Zuschlag für Beleihungswertermittlung:

25 Prozent auf das Grundhonorar zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

9 Honorartabelle

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
bis 150.000,00	1.500,00
200.000,00	1.600,00
250.000,00	1.700,00
300.000,00	1.800,00
350.000,00	1.900,00
400.000,00	2.000,00
450.000,00	2.100,00
500.000,00	2.200,00
750.000,00	2.500,00
1.000.000,00	2.800,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
1.250.000,00	3.100,00
1.500.000,00	3.400,00
1.750.000,00	3.700,00
2.000.000,00	4.000,00
2.250.000,00	4.300,00
2.500.000,00	4.600,00
3.000.000,00	5.000,00
3.500.000,00	5.400,00
4.000.000,00	5.700,00
4.500.000,00	6.100,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
5.000.000,00	6.500,00
7.500.000,00	8.400,00
10.000.000,00	10.100,00
12.500.000,00	11.800,00
15.000.000,00	13.500,00
17.500.000,00	15.200,00
20.000.000,00	16.900,00
22.500.000,00	18.600,00
25.000.000,00	20.300,00
über 25.000.000,00	22.000,00

Die Honorierung des Sachverständigen (Grundhonorar) erfolgt gemäß oben stehender Honoraraufstellung. Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderer Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird. Die o. g. Werte gelten je Objekt jeweils zuzüglich Nebenkosten gem. Pkt. 4 und sofern nicht bereits beinhaltend, zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 19 %).