

Wir orientieren uns bei Honorarvereinbarungen an der vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) empfohlenen ...

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

- in der Fassung vom Februar 2022 (hier verkürzt kommentiert) -

1. Anwendungsbereich

Die Honorarrichtlinie des BVS gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken i. S. der Sachverständigenordnung. Unter Grundstück ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich. Sie gilt auch für Wertermittlungen von Wohnungseigentum oder von Rechten an Immobilien.

2. Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Wert - ohne Besonderheiten der Verkehrswert. Für Fälle, bei denen Wertminderungen zu berücksichtigen sind (z.B. Abschläge für den Werteinfluss von Instandsetzungen, Erschließungsproblemen, mietvertraglichen Besonderheiten, ...), ist das Grundhonorar auf Grundlage des ungekürzten, dann vorläufigen Wertes nach folgender Honorartabelle zu bemessen:

Wert	Honorar netto	gesetzl. USt. (D)	Honorar inkl. USt.
bis 150.000 €	1.800 €	342,00 €	2.142,00 €
200.000 €	1.900 €	361,00 €	2.261,00 €
300.000 €	2.100 €	399,00 €	2.499,00 €
400.000 €	2.300 €	437,00 €	2.737,00 €
500.000 €	2.500 €	475,00 €	2.975,00 €
600.000 €	2.670 €	507,30 €	3.177,30 €
800.000 €	2.920 €	554,80 €	3.474,80 €
1.000.000 €	3.160 €	600,40 €	3.760,40 €
1.500.000 €	3.760 €	714,40 €	4.474,40 €
2.000.000 €	4.360 €	828,40 €	5.188,40 €
2.500.000 €	4.960 €	942,40 €	5.902,40 €
3.000.000 €	5.600 €	1.064,00 €	6.664,00 €
4.000.000 €	6.800 €	1.292,00 €	8.092,00 €
6.000.000 €	8.500 €	1.615,00 €	10.115,00 €
10.000.000 €	12.000 €	2.280,00 €	14.280,00 €
15.000.000 €	15.000 €	2.850,00 €	17.850,00 €
20.000.000 €	18.000 €	3.420,00 €	21.420,00 €

Unter 150.000 € und über 20.000.000 € vereinbaren wir das Honorar auf Grundlage des Schwierigkeitsgrades.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei vorliegendem Vorhandensein werterheblicher Besonderheiten erhöht sich das Grundhonorar nach vorstehender Tabelle (siehe Abs. 2) je nach Ausgangswert, Schwierigkeitsgrad und Anzahl bzw. dem Bewertungsaufwand entsprechend:

Besonderheit	Korrektur	Bemerkung
Stichtage		
weitere, zeitlich abweichend		
• pro weiteren Stichtag	+20% bis +50%	
weit zurückliegender Stichtag	+20% bis +50%	über 5 Jahre zurückliegend
Rechte am Grundstück		
• Erbbaurecht	+40%	
• Wegerecht	+20%	
• Leitungsrecht	+20%	
• Wohnungsrecht	+30%	
• Nießbrauch	+30%	
• Überbau	+30%	
• weitere Rechte	+10% bis +40%	z.B. Denkmalschutz, Baulast
mehrere bauliche Anlagen		
mit unterschiedlichen Nutzungen	+20% bis +60%	wesentlich wertbestimmend

Bemerkung zu Rechten am Grundstück

Fallen mehrere Rechte zusammen, sind die Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bestehen (z.B. bei kombiniertem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Nießbrauch und Wohnungsrecht) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

4. Aktualisierung eines früheres Sachverständigen-Gutachtens

Für Aktualisierungen innerhalb von höchstens 3 Jahren ist das Honorar entsprechend Bewertungsaufwand mit einem Faktor zwischen 0,6 und 0,9 zu multiplizieren.

6. Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude, Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen sowie Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche ist ein Zuschlag von 20 % bis 50 % je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

7. Nebenkosten

Fahrkosten, mit eigenem Kraftfahrzeug: 0,70 € je km und Kosten der Zusendung

Quelle: Bundesverband öffentlich bestellter u. vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin, Stand 02/2022