

BVS-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien vom August 2016



1 Anwendungsbereich:

Die Honorartabelle gilt für die Erstattung von Gutachten über den Marktwert (Verkehrswert) von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung. 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 Marktwert (Verkehrswert). Für die Fälle, bei denen Wertminderungen des Marktwertes (Verkehrswertes) erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen. Bei Marktwerten (Verkehrswerten) zwischen den genannten Werten für die Honorarbemessung kann linear interpoliert werden.

3 Berücksichtigung von Besonderheiten

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

| Besonderheit | Korrekturfaktor bis | Bemerkung |
|---|---------------------|---|
| mehrere Wertermittlungsstichtage | | beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum |
| pro Stichtag | + 20% bis + 50 % | |
| mehrere Qualitätsstichtage | | |
| pro Stichtag | + 20% bis + 50 % | |
| Rechte am Grundstück | | |
| Erbbaurecht | +40 % | |
| Wegerecht | + 20% | |
| Leitungsrecht | + 20% | |
| Wohnungsrecht | + 30% | |
| Nießbrauchrecht | + 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.

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 gefahrenen Kilometer (inklusive Mehrwertsteuer) zu berücksichtigen.

8 Mehrwertsteuer

Alle Angaben sind inklusive der derzeit geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (19 %) dargestellt.

9 Honorartabelle

| Wert | Honorar bis | Wert | Honorar bis | Wert | Honorar bis |
|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 100.000 € | 1.666,00 € | 500.000 € | 2.618,00 € | 4.000.000 € | 6.783,00 € |
| 125.000 € | 1.725,00 € | 750.000 € | 2.975,00 € | 4.500.000 € | 7.259,00 € |
| 150.000 € | 1.785,00 € | 1.000.000 € | 3.332,00 € | 5.000.000 € | 7.735,00 € |
| 175.000 € | 1.844,50 € | 1.250.000 € | 3.689,00 € | 7.500.000 € | 9.996,00 € |
| 200.000 € | 1.904,00 € | 1.500.000 € | 4.046,00 € | 10.000.000 € | 12.019,00 € |
| 225.000 € | 1.963,50 € | 1.750.000 € | 4.403,00 € | 12.500.000 € | 14.042,00 € |
| 250.000 € | 2.023,00 € | 2.000.000 € | 4.760,00 € | 15.000.000 € | 16.065,00 € |
| 300.000 € | 2.142,00 € | 2.250.000 € | 5.117,00 € | 17.500.000 € | 18.088,00 € |
| 350.000 € | 2.261,00 € | 2.500.000 € | 5.474,00 € | 20.000.000 € | 20.111,00 € |
| 400.000 € | 2.380,00 € | 3.000.000 € | 5.950,00 € | 22.500.000 € | 22.134,00 € |
| 450.000 € | 2.499,00 € | 3.500.000 € | 6.426,00 € | 25.000.000 € | 24.157,00 € |

Nebenkosten:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
 Auskunft aus dem Altlastenkataster
 Auszug aus der Liegenschaftskarte
 Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
 Zusatzpauschale für Fahrten bis 4 Stunden einfache Fahrt
 Zusatzpauschale für Fahrten über 4 Stunden einfache Fahrt
 Auslagen für Kopien von Bauzeichnungen
 Grundbuchauszug
 Einsicht in das Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht
 Persönliche Anfragen bei Ämtern
 Fernsprechkosten und Internetrecherche nach Umfang
 Vergleichswerte des Gutachterausschusses

Auslagenersatz (ggfs. Porto)
 Auslagenersatz (ggfs. Porto)
 29,75 € (25,- € zzgl. Mehrwertsteuer)
 17,85 € (15,- € zzgl. Mehrwertsteuer)
 119,00€ (100,- € zzgl. Mehrwertsteuer)
 238,00 € (200,- € zzgl. Mehrwertsteuer)
 Auslagenersatz (bei Fremdfirmen)
 Auslagenersatz (i.d.R. 10,- € je Auszug zzgl. ggfs. Porto)
 Zeithonorar (zzgl. Auslagenersatz)
 Zeithonorar (zzgl. Auslagenersatz für Kopien ect.)
 von 5,95 € bis 11,90 € (5,- € bis 10,- € excl. Mehrwertsteuer)
 Auslagenersatz (zzgl. Nebenkosten Porto)