

BVS-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien aus 2022

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	Korrektur	Bemerkung
mehrere Wertermittlungsstichtage	maximal	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro Stichtag	20% - 50 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro Stichtag	20% - 50 %	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	40 %	
Wegerecht	20%	
Leitungsrecht	20%	
Wohnungsrecht	30%	
Nießbrauchrecht	30%	
Überbau	30%	
weitere Rechte	+ 10% und + 40%	je nach Schwierigkeit

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 0,60 € pro gefahrenen Kilometer (exklusiv Mehrwertsteuer = 0,71 €/km incl. MwSt.) zu berücksichtigen.

8 Mehrwertsteuer

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

9 Honorartabelle

http://www.bvs-ev.de/fileadmin/user_upload/downloads/standpunkte/BVS-Honorarrichtlinie_Fassung_2022.pdf

Wert	Honorar	
	ohne Ust.	mit Ust.
bis 150.000 €	1.800,00 €	2.142,00 €
200.000 €	1.900,00 €	2.261,00 €
300.000 €	2.100,00 €	2.499,00 €
400.000 €	2.300,00 €	2.737,00 €
500.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
600.000 €	2.670,00 €	3.177,30 €
700.000 €	2.800,00 €	3.332,00 €
800.000 €	2.920,00 €	3.474,80 €

Wert	Honorar	
	ohne Ust.	mit Ust.
900.000 €	3.040,00 €	3.617,60 €
1.000.000 €	3.160,00 €	3.760,40 €
1.250.000 €	3.460,00 €	4.117,40 €
1.500.000 €	3.760,00 €	4.474,40 €
1.750.000 €	4.060,00 €	4.831,40 €
2.000.000 €	4.360,00 €	5.188,40 €
2.500.000 €	4.600,00 €	5.474,00 €
3.000.000 €	5.600,00 €	6.664,00 €

Wert	Honorar	
	ohne Ust.	mit Ust.
4.000.000 €	6.800,00 €	8.092,00 €
5.000.000 €	7.700,00 €	9.163,00 €
6.000.000 €	8.500,00 €	10.115,00 €
9.000.000 €	11.100,00 €	13.209,00 €
10.000.000 €	12.000,00 €	14.280,00 €
15.000.000 €	15.000,00 €	17.850,00 €
20.000.000 €	18.000,00 €	21.420,00 €
> 25.000.000 €	21.000,00 €	24.990,00 €

Nebenkosten:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
Zusatzpauschale für Fahrten bis 2 Stunden einfache Fahrt
Zusatzpauschale für Fahrten bis 4 Stunden einfache Fahrt
Zusatzpauschale für Fahrten über 4 Stunden einfache Fahrt
Auslagen für Kopien von Bauzeichnungen
Grundbuchauszug
Persönliche Anfragen bei Ämtern
Fernsprechkosten und Internetrecherche nach Umfang
Vergleichswerte des Gutachterausschusses
Auslagen für Behördenauskünfte

Auslagenersatz (ggfs. Porto)
Auslagenersatz(ggfs. Porto)
29,75 € (25,00 € excl. Mehrwertsteuer)
17,85 € (15,00 € excl. Mehrwertsteuer)
59,50 € (50,00 € excl. Mehrwertsteuer)
119,00 € (100,00 € excl. Mehrwertsteuer)
238,00 € (200,00 € excl. Mehrwertsteuer)
Auslagenersatz (bei Fremdfirmen)
Auslagenersatz (i.d.R. 10,00 € je Auszug ggfs. zzgl. Porto)
Zeithonorar (zzgl. Auslagenersatz für Kopien ect.)
von 5,95 € bis 11,90 € (5,00 €+ € bis 10,00 € excl. Mehrwertsteuer)
Auslagenersatz (ggfs. zzgl. Nebenkosten Porto)
Auslagenersatz (ggfs. zzgl. Nebenkosten Porto)