

Honorarrichtlinie des BVS für Gutachten über den Verkehrswert

Download: Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

https://www.bvs-ev.de/fileadmin/user_upload/downloads/standpunkte/BVS-Honorarrichtlinie_Fassung_2022_2_.pdf

Bundesgeschäftsstelle

Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin
T +49 (0) 30 255938 0
F +49 (0) 30 255938 14
E info@bvs-ev.de
I www.bvs-ev.de

Vorbemerkung

Honorare für Wertermittlungsgutachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für Immobilienbewertungssachverständige dar, die Mitglied eines BVS-Mitgliedsverbands sind. Preise gegenüber Verbrauchern sind stets einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile anzugeben. Auch hier gilt die Honorarrichtlinie lediglich als Orientierung und Arbeitsgrundlage für unsere Mitglieder.

1 Anwendungsbereich

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den 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.

figen Verfahrensergebnisses (§ 6, (3), 2. Immo-WertV) erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme, mietvertragliche Besonderheiten), ist das Honorar auf der Grundlage eines ungekürzten Verfahrensergebnisses zu bemessen.

2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen auf Basis des jeweiligen marktangepassten vorläu-

figen Verfahrensergebnisses (§ 6, (3), 2. Immo-WertV) erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme, mietvertragliche Besonderheiten), ist das Honorar auf der Grundlage eines ungekürzten Verfahrensergebnisses zu bemessen.

3 Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar gemäß Absatz 2 und Absatz 10 aus der nachstehenden Honorartabelle gesondert zu berechnen.

| Besonderheit | Korrekturfaktor | Bemerkung |
|---|--------------------------|--|
| Stichtage | | |
| mehrere Stichtage pro Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag | + 20% bis +50% | beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum |
| wesentlich zurückliegende Stichtage | + 20% bis +50% | in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum |
| Rechte am Grundstück | | |
| Erbbaurecht | + 40% | |
| Wegerecht | + 20% | |
| Leitungsrecht | + 20% | |
| Wohnungsrecht | + 30% | |
| Nießbrauch | + 30% | |
| Überbau | + 30% | |
| weitere Rechte | zwischen + 10% und + 40% | je nach Schwierigkeit, Ausgangswert und Anzahl |
| mehrere bauliche Anlagen | | |
| mehrere unterschiedliche, aber wesentlich Wert tragende bauliche Anlagen auf einem Grundstück | zwischen + 20% und + 60% | je nach Schwierigkeit, Ausgangswert und Anzahl |

4 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 sowie die Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind wie Rechte zu behandeln.

5 Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen innerhalb von höchstens 3 Jahren

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.

6 Zuschlag für erschwerte Bedingungen

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

7 Zuschlag für besondere Leistungen

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

8 Nebenkosten

Nebenkosten sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,70 € pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeiten ist möglich.

9 Umsatzsteuer

Die dargestellten Honorare sind – sofern nicht anders dargestellt – grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.

10 Honorartabelle

Bei darüber hinaus gehenden Verkehrswerten ist das Honorar frei zu vereinbaren.

| (bebaute) Grundstücke , Wohnungseigentum | | |
|--|-------------------|------------------------|
| Rechte an Grundstücken | | |
| Wert in Euro vor boG*) | Honorar ohne USt. | Honorar inkl. 19% USt. |
| bis 150.000,00 | 1.800,00 | 2.142,00 |
| 200.000,00 | 1.900,00 | 2.261,00 |
| 300.000,00 | 2.100,00 | 2.499,00 |
| 400.000,00 | 2.300,00 | 2.737,00 |
| 500.000,00 | 2.500,00 | 2.975,00 |
| 600.000,00 | 2.670,00 | 3.177,00 |
| 700.000,00 | 2.800,00 | 3.332,00 |
| 800.000,00 | 2.920,00 | 3.475,00 |
| 1.000.000,00 | 3.160,00 | 3.760,00 |
| 1.250.000,00 | 3.460,00 | 4.117,00 |
| 1.500.000,00 | 3.760,00 | 4.474,00 |
| 1.750.000,00 | 4.060,00 | 4.831,00 |
| 2.000.000,00 | 4.360,00 | 5.188,00 |
| 2.500.000,00 | 4.960,00 | 5.902,00 |
| 3.000.000,00 | 5.600,00 | 6.664,00 |
| 4.000.000,00 | 6.800,00 | 8.092,00 |
| 5.000.000,00 | 7.700,00 | 9.163,00 |
| 6.000.000,00 | 8.500,00 | 10.115,00 |
| 7.000.000,00 | 9.400,00 | 11.186,00 |
| 8.000.000,00 | 10.300,00 | 12.257,00 |
| 9.000.000,00 | 11.100,00 | 13.209,00 |
| 10.000.000,00 | 12.000,00 | 14.280,00 |
| 15.000.000,00 | 15.000,00 | 17.850,00 |
| 20.000.000,00 | 18.000,00 | 21.420,00 |
| 25.000.000,00 | 21.000,00 | 24.990,00 |

*) marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis ohne Berücksichtigung der sogenannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

BVS Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Bundesfachbereich Immobilienbewertung