

BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2024



Vorbemerkungen: Die Honorarrichtlinie des BVS gilt für die außergerichtliche Beauftragung und stellt eine unverbindliche Empfehlung für in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, welche Mitglied des BVS e.V. oder eines seiner Mitgliedsverbände sind, dar. Preise gegenüber Privatpersonen sind stets einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile anzugeben. Die Preisangabenverordnung (PAngV) gilt. Nach aktueller Rechtsprechung (z. B. LG Stuttgart, AZ 55164/15) gelten Honorartabellen im Streitfall nicht als übliche Vergütung i. S. d. § 612 Abs.2 BGB. Hinweis: Der § 612 BGB Abs. 2 (Dienstvertrag) bzw. § 632 Abs. 2 (Werkvertrag) sind dann maßgeblich, wenn kein konkretes Honorar vereinbart wurde. Die ordnungsgemäße Vereinbarung eines Honorars für die Sachverständigenleistung mit der Auftraggeberschaft wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

1 Anwendungsbereich

Diese Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung und findet bei Regelbewertungen Anwendung. Bei Sammelbewertungen oder Bewertungen von Rechten/Begünstigungen bzw. Lasten/Beschränkungen ist diese Honorarrichtlinie nur eingeschränkt heranzuziehen. Weiter gibt diese Richtlinie erstmals Hinweise zur Honorargestaltung bei Gutachten zur Miethöhe.

Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwunderhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Abs. 1 und Abs. 9 gemäß der nachstehenden Honorartabelle gesondert zu berechnen.

3 Bemerkungen zu Rechten/Belastungen/ Sonstiges

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Zuschläge zu addieren, falls keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks, hier ist der Zuschlag nur einmal 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.

2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich für die Honorare in der Grundstücksbewertung ist ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert nach § 6 Abs. 3, 2. ImmoWertV. Die Honorarempfehlung ergibt sich aus der Tabelle in Abschnitt 9.

Abbildung 1

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
Stichtage mehrere Stichtage je Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag	bis 10 Jahre + 20 % bis + 30 % ab dem 11. Jahr mindestens + 30 %	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Stichtag. Die Grundlage der Zuschläge ist das unter den Absätzen 1 und 9 ermittelte Honorar für den jüngsten Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag.
wesentlich zurückliegende Stichtage	+ 30 % bis +50 %	Diese Spanne gilt in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung. Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Zuschlag nur einmal je Datum anzusetzen.
Rechte/Belastungen/sonstige Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 20 % bis + 50 %	Die angegebenen Spannen sind Empfehlungen und gelten jeweils für die Wertermittlung des Wertes eines dieser Rechte oder des Wertes eines mit diesen Rechten belasteten Grundstücks und sind je nach Ausgangswert, Aufwand, Schwierigkeit und Anzahl zu bestimmen.
Wegerecht	+ 10 % bis + 50 %	
Leitungsrecht	+ 20 % bis + 40 %	
Wohnungsrecht	+ 20 % bis + 40 %	
Nießbrauch	+ 20 % bis + 40 %	
Überbau	+ 20 % bis + 50 %	
Pflichtverpflichtung	+ 30 % bis + 70 % oder Stundensatz	
Baulasten/Denkmalchutz/Gemeinbedarf/Wohnungsförderung	jeweils + 20 % bis + 50 %	
weitere aufwunderhöhende Eigenschaften (siehe Abschnitt 4)	jeweils + 10 % bis + 50 %	

4 Bemerkung zu „weitere aufwands-
erhöhende Eigenschaften“

Dazu zählen beispielsweise

- 1. mehrere, unterschiedliche Teilbaukörper
- 2. unterschiedliche, werttragende bauliche Anlagen auf einem Grundstück
- 3. die Beschaffung erforderlicher Unterlagen
- 4. örtliche Aufnahme der Gebäude, Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und Skizzen
- 5. die Erstellung einer Berechnung zur Wohnfläche/Nutzfläche
- 6. besondere Schwierigkeiten oder widrige Umstände bei der Durchführung eines Ortstermins

Bei mehreren Ansprechpartnern/Auftraggebern wird ein Zuschlag in Höhe von 200 EUR zzgl. Umsatzsteuer empfohlen.

Bei besonders dringlichen Bewertungen wird ein Zuschlag auf das Basisonorar in Höhe von 10 % bis 25 % empfohlen.

5 Aktualisierung eines eigenen, vor
höchstens 3 Jahren erstellten Gutachtens

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

6 Honorierung von Rechten
und Beschränkungen

Die Honorierung der ausschließlichen Bearbeitung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgt zweckmäßigerweise auf Basis eines Stundensatzes. Hilfsweise kann dafür auf das nach Abschnitt 9 bestimmte Basisonorar ein Faktor von 0,4 bis 0,6 zur Anwendung kommen.

7 Stundensätze

Übliche Stundensätze für Sachverständigenleistungen reichen von 150 EUR/Std. bis 250 EUR/Std., in Ausnahmefällen bis 350 EUR/Std., jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Diese gelten auch für sachverständige Leistungen bei der Bestimmung von Wohn- und Gewerbemieten.

Fahrtkosten zum Bewertungsobjekt gem. Beauftragung bis 10 km EUR 50,00 (EUR 59,50 inkl. MwSt.), je begonnene weitere 10 km EUR 25,00 (EUR 29,75 inkl. MwSt.)

8 Nebenkosten

Nebenkosten, auch für die Beschaffung erforderlicher Unterlagen, soweit diese nicht vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden, sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit einem Fahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,99 EUR pro gefahrenen Kilometer zzgl. Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeugkosten ist möglich. Nebenkostenpauschale gem. Beauftragung von 5 % der Honorarsumme (netto)

9 Honorartabelle

(bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentume, Rechte an Grundstücken/Basisonorar

Abbildung 2

Rechte an Grundstücken, Wohnungseigentum (bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentum		
Wert in Euro vor bG*)	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.
bis 150.000,00	2.300,00	2.737,00
200.000,00	2.400,00	2.856,00
300.000,00	2.600,00	3.094,00
400.000,00	2.750,00	3.272,50
500.000,00	2.900,00	3.451,00
600.000,00	3.040,00	3.617,60
700.000,00	3.140,00	3.736,60
800.000,00	3.250,00	3.867,50
1.000.000,00	3.500,00	4.165,00
1.250.000,00	3.800,00	4.522,00
1.500.000,00	4.100,00	4.879,00
1.750.000,00	4.400,00	5.236,00
2.000.000,00	4.700,00	5.593,00
2.500.000,00	5.300,00	6.307,00
3.000.000,00	5.800,00	6.902,00
4.000.000,00	7.000,00	8.330,00
5.000.000,00	7.900,00	9.401,00
6.000.000,00	8.700,00	10.353,00
7.000.000,00	9.600,00	11.424,00
8.000.000,00	10.500,00	12.495,00
9.000.000,00	11.350,00	13.506,50
10.000.000,00	12.200,00	14.518,00
15.000.000,00	15.200,00	18.088,00
20.000.000,00	18.200,00	21.658,00
25.000.000,00	21.200,00	25.228,00

) vorläufiges, markangepasstes Verfahrensergebnis, also ohne Berücksichtigung der so genannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (bG)

10 Honorare für Miethöhengutachten

Als Entgelt für übliche und standardisierte Miethöhengutachten für Wohn- und Gewerberaum wird ein Honorar nach Zeitaufwand, mindestens jedoch 3.000 EUR zzgl. MwSt. empfohlen.

