

BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2024



b.v.s
Sachverständige

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 5S164/15) 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.

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.

Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden 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.

Abbildung 1

Besonderheit	Korrektur	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 %	
Pflegeverpflichtung	+ 30 % bis + 70 % oder Stundensatz	
Baulasten/Denkmalchutz/Gemeinbedarf/Wohnungsförderung	jeweils + 20 % bis + 50 %	
weitere aufwandserhöhende 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 Orts-termins

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

Bei besonders dringlichen Bewertungen wird ein Zuschlag auf das Basishonorar 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 Basishonorar 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.

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 0,80 EUR pro gefahrenen Kilometer zzgl. Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeiten ist möglich.

9 Honorartabelle

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

Abbildung 2

(bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentum Rechte an Grundstücken/Basishonorar	
Wert in Euro vor boG*)	Honorar ohne USt.
bis 150.000,00	2.300,00
200.000,00	2.400,00
300.000,00	2.600,00
400.000,00	2.750,00
500.000,00	2.900,00
600.000,00	3.040,00
700.000,00	3.140,00
800.000,00	3.250,00
1.000.000,00	3.500,00
1.250.000,00	3.800,00
1.500.000,00	4.100,00
1.750.000,00	4.400,00
2.000.000,00	4.700,00
2.500.000,00	5.300,00
3.000.000,00	5.800,00
4.000.000,00	7.000,00
5.000.000,00	7.900,00
6.000.000,00	8.700,00
7.000.000,00	9.600,00
8.000.000,00	10.500,00
9.000.000,00	11.350,00
10.000.000,00	12.200,00
15.000.000,00	15.200,00
20.000.000,00	18.200,00
25.000.000,00	21.200,00

*) vorläufiges, marktangepasstes Verfahrensergebnis, also ohne Berücksichtigung der so genannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

10 Honorare für Miethöhegutachten

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

Download: Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

<https://www.bvs-ev.de/download/bvs-standpunkte-richtlinien>

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

