

BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2024

1 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. Es gilt zu beachten, dass Honorarrichtlinien nach ständiger Rechtsprechung (Bsp. BGH Urteil v. 24.10.2017 - VI ZR 61/17) bei Zweifeln und Streitigkeiten über die vereinbarte Honorarforderung nicht als Grundlage für das „marktübliche Sachverständigenhonorar“ herangezogen werden dürfen. In solchen Fällen wird von Gerichten im Streitfall auf das JVEG zurückgegriffen, selbst wenn die Geltung einer Honorarrichtlinie zwischen den Parteien vereinbart wurde.

2 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.

3 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 10.

Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Abs. 2 und Abs. 10 gemäß der nachstehenden Honorartabelle gesondert zu berechnen.

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 2 und 12 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 / Sonstiges		
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 / Denkmalschutz / Gemeinbedarf / Wohnungsförderung	je + 20 % bis + 50%	
weitere aufwandserhöhende Eigenschaften (siehe Abschnitt 5)	je + 10 % bis + 50 %	

4 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.

5 Bemerkung zu „weitere aufwandserhöhende 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 maßstabsbezogenen 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 Basishonorar in Höhe von 10 % bis 25 % empfohlen.

6 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.

7 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 10 bestimmte Basishonorar ein Faktor von 0,4 bis 0,6 zur Anwendung kommen.

8 Stundensätze

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

9 Nebenkosten

Nebenkosten, auch für die Beschaffung erforderlicher Unterlagen, soweit diese nicht vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden, sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,80 € pro gefahrene Kilometer zzgl. Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeiten ist möglich.

10 Honorartabelle

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

Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.	Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.	Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.
bis 150.000 €	2.300 €	2.737 €	1.250.000 €	3.800 €	4.522 €	7.000.000 €	9.600 €	11.424 €
200.000 €	2.400 €	2.856 €	1.500.000 €	4.100 €	4.879 €	8.000.000 €	10.500 €	12.495 €
300.000 €	2.600 €	3.094 €	1.750.000 €	4.400 €	5.236 €	9.000.000 €	11.350 €	13.507 €
400.000 €	2.750 €	3.273 €	2.000.000 €	4.700 €	5.593 €	10.000.000 €	12.200 €	14.518 €
500.000 €	2.900 €	3.451 €	2.500.000 €	5.300 €	6.307 €	15.000.000 €	15.200 €	18.088 €
600.000 €	3.040 €	3.618 €	3.000.000 €	5.800 €	6.902 €	20.000.000 €	18.200 €	21.658 €
700.000 €	3.140 €	3.737 €	4.000.000 €	7.000 €	8.330 €	25.000.000 €	21.200 €	25.228 €
800.000 €	3.250 €	3.868 €	5.000.000 €	7.900 €	9.401 €			
1.000.000 €	3.500 €	4.165 €	6.000.000 €	8.700 €	10.353 €			

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

11 Honorare für Miethöhegutachten

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

BVS

Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen

Bundesfachbereich Immobilienbewertung