

# Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung in der Fassung vom 22.01.2013

Vorbemerkung:

Diese Honorar-Richtlinie bezieht sich auf die Erstellung von Gutachten zum Verkehrswert (gem. § 194 BauGB) von Immobilien durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

## I. Bestandteile des Honorars

Das Honorar für ein Verkehrswertgutachten setzt sich zusammen aus:

1. dem Tabellenhonorar  
Die Ausarbeitung, Erstellung und erste Fertigung des Gutachtens wird abgerechnet über
  - a) den objektunabhängigen Sockelbetrag plus
  - b) den aus dem Objektwert abgeleiteten Zusatzbetrag als Basishonorar
  - c) multipliziert mit dem Objektfaktor (nach Schwierigkeit und Aufwand) zur Berücksichtigung der Objekt- bzw. Auftragsmerkmale
2. dem Zeithonorar  
Die Ortsbesichtigung, die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen und die Beschaffung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Objektunterlagen wird abgerechnet als
  - a) ein Zeithonorar oder
  - b) eine Aufwandspauschale
3. dem Honorar für Sonderwerte  
Die Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen wird abgerechnet über
  - a) ein Zeithonorar oder
  - b) eine Aufwandspauschale
4. den Nebenkosten  
Zu den Beträgen aus 1.) bis 3.) kommt jeweils hinzu:
  - a) Die entsprechenden Nebenkosten, Auslagen und Aufwendungen (Auslagenersatz)
  - b) Die jeweils geltende Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)

## II. Berechnung der Honorars

- zu I. 1 Das **Basishonorar** für die Ausarbeitung, die Erstellung und die Fertigung des Gutachtens beträgt bei einem Objektwert bis 1 Mio. €:
- 1 a) Sockelbetrag 1.000,- €
  - 1 b) plus 0,2 % des Objektwerts,
- bei einem Objektwert über 1 Mio. €:
- 1 a) Sockelbetrag 2.000,- €
  - 1 b) plus 0,1 % des Objektwerts.
- Dieses Basishonorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus den besonderen Objekt- bzw. Auftragsmerkmalen ergibt:
- 1 c) Objektfaktoren  
(Einzelfaktoren, Aufzählung nicht abschließend, z.B.):
- |   |       |
|---|-------|
| keine Besonderheiten                                      | = 1,0 |
| Bewertung v. Teileigentum                                 | ≥ 1,2 |
| von Sonderimmobilien                                      | ≥ 1,4 |
| von Erbbaurechten   | ≥ 1,5 |
| rückliegende Stichtage                                    | ≥ 1,1 |
| gemischte Nutzungen im Obj.                               | ≥ 1,1 |
| besondere Eilbedürftigkeit                                | ≥ 1,2 |
| Aktualisierung eines Verkehrswerts aus früheren Gutachten | ≥ 0,8 |
- Der Gesamtfaktor ergibt sich durch Multiplikation der Einzelfaktoren.
- zu I. 2 Das Honorar für den **Ortstermin**, die Berücksichtigung von **besonderen objektspezifischen Merkmalen** und ggf. für die Beschaffung von erforderlichen Objektunterlagen, die nicht vom Auftraggeber gestellt werden, beträgt:
- entweder
- a) als Zeithonorar:  
Stundensatz 119,- €/h  
(bzw. Büro-Stundensatz des SV)  
mal Zeitaufwand in Stunden
  - oder
  - b) vereinbarte Aufwandspauschale
- zu I. 3 Das Honorar für die **Bewertung von Rechten**, Lasten und Beschränkungen (falls solche vorhanden sind und bewertet werden sollen) bemisst sich (wie unter I.2) entweder als Zeithonorar oder als Aufwandspauschale.

zu I.4 Auslagenersatz und Umsatzsteuer  
Zusätzlich zu den oben genannten Honoraren werden berechnet:

- a) Der **Auslagenersatz** (Nebenkosten, Auslagen u. Aufwendungen),  
z.B. (Aufzählung nicht abschließend):
- Kosten, Auslagen für Auskünfte von Behörden oder Verwaltungen auf Nachweis
  - Reisekostenersatz  
Benutzung von eigenem KFZ 0,70 €/km  
sonstige Verkehrsmittel auf Nachweis  
Übernachungskosten auf Nachweis
  - Kopierkosten, Mehrfertigungen
    - schwarz/weiß 0,15 €/Seite
    - farbig 1,00 €/Seite
  - Fotografien
    - Original (Erstfertigung) 2,00 €/Stück
    - je Abzug o. Ausdruck 0,50 €/Stück
  - Portokosten auf Nachweis

b) Die gesetzliche Umsatzsteuer (**Mehrwertsteuer**) in Höhe des bei Rechnungsstellung gültigen Satzes (derzeit 19 %).

### III. Honorar für andere Leistungen

Das Honorar für **Leistungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit einem Verkehrswertgutachten** stehen, wie z.B.

- Beratungen
- Teilnahme an Abnahmen
- fachliche Stellungnahmen
- Schiedsgutachten

bemisst sich in der Regel als Zeithonorar mit dem Büro-Stundensatz (Basis-Stundensatz wie unter I.2 mal dem jeweiligen Bürofaktor des Auftragnehmers)

zuzüglich eines Faktors, der abhängig ist von der Art und der Besonderheit des Auftrags (Schwierigkeit, erforderliche besondere Kenntnisse o. Qualifikationen, usw.).

Dieser Faktor liegt in der Regel zwischen 1,3 und 3,0 und ist vor Auftragserteilung zu vereinbaren.

### IV. Honorartabelle

Basishonorar nach Ziff. I.1

Berechnung des Basishonorars (netto):

Objektwert

bis 1 Mio €: 1.000,- € + 0,2% des Objektwerts

über 1 Mio €: 2.000,- € + 0,1% des Objektwerts

Objektwert (Beispiele)	Basishonorar (Sockel+Wertanteil) netto	Basishonorar einschl. MWSt. 19%
bis		
200.000 €	1.400,00 €	1.666,00 €
250.000 €	1.500,00 €	1.785,00 €
300.000 €	1.600,00 €	1.904,00 €
350.000 €	1.700,00 €	2.023,00 €
400.000 €	1.800,00 €	2.142,00 €
450.000 €	1.900,00 €	2.261,00 €
500.000 €	2.000,00 €	2.380,00 €
550.000 €	2.100,00 €	2.499,00 €
600.000 €	2.200,00 €	2.618,00 €
650.000 €	2.300,00 €	2.737,00 €
700.000 €	2.400,00 €	2.856,00 €
750.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
800.000 €	2.600,00 €	3.094,00 €
850.000 €	2.700,00 €	3.213,00 €
900.000 €	2.800,00 €	3.332,00 €
950.000 €	2.900,00 €	3.451,00 €
1.000.000 €	3.000,00 €	3.570,00 €
1.100.000 €	3.100,00 €	3.689,00 €
1.200.000 €	3.200,00 €	3.808,00 €
1.300.000 €	3.300,00 €	3.927,00 €
1.400.000 €	3.400,00 €	4.046,00 €
1.500.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
1.600.000 €	3.600,00 €	4.284,00 €
1.700.000 €	3.700,00 €	4.403,00 €
1.800.000 €	3.800,00 €	4.522,00 €
1.900.000 €	3.900,00 €	4.641,00 €
2.000.000 €	4.000,00 €	4.760,00 €

Dieses Basishonorar ist dann mit dem entsprechenden Objektfaktor zu multiplizieren.

Dazu kommt:

Durchführung des Ortstermins, Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen und ggf. Beschaffung von erforderlichen Unterlagen: nach Zeithonorar + MWSt.

Ersatz von Auslagen (Nebenkosten): nach Aufwand