

Anlage 1 zu Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

Begriffe

1. Objektwert

Der für die Honorarberechnung anzusetzende Objektwert ist

- der ermittelte Verkehrswert
- im lastenfreien Zustand (d.h. ohne wertmindernde Rechte und Lasten)
- und ohne Minderungen aufgrund von besonderen objektspezifischen Merkmalen (z.B. Instandhaltungsrückstand, temporärer Minderertrag, ...)

2. Basishonorar

Das Basishonorar ist die Summe aus dem Sockelbetrag plus dem Wertanteil (wertabhängiger Zusatzbetrag).

3. Objektfaktor

Der Objektfaktor berücksichtigt die Art des Objekts und des Auftrags und ist der Multiplikationsfaktor für das Basishonorar.

Der Objektfaktor soll bei Auftragserteilung bzw. im Sachverständigenvertrag vereinbart werden, ohne Vereinbarung gelten bei den Objektfaktoren die zu I.1 angegebenen Mindestsätze.

4. Tabellenhonorar

Das Tabellenhonorar ergibt sich aus dem Basishonorar multipliziert mit dem Objektfaktor.

5. Zeithonorar

Der für die Berechnung des Zeithonorars anzusetzende Stundensatz ist abgeleitet aus dem Stundensatz, den das Bayerische Staatsministerium des Inneren nach der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) für Amtshandlungen im Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bekannt gibt. (Bekanntmachung und Ableitung siehe nächste Seite)

Der Basis-Stundensatz ist durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros. Dieser Regionalfaktor ist der Multiplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig $\geq 1,2$.

Der Büro-Stundensatz ergibt sich aus:

Basis-Stundensatz multipliziert mit dem Regionalfaktor

Der jeweilige Büro-Stundensatz ist bei Auftragserteilung bzw. im Sachverständigenvertrag zu vereinbaren, ohne Vereinbarung gilt der Faktor 1,0 als vereinbart.

4. Basis-Stundensatz

a) Ausgangsbasis:

(Quelle: Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBl. S. 573) BayRS 21303I
Zuletzt geä. d. § 1 V zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen vom 12. 7. 2016 (GVBl. S. 191)

§ 7 Vergütung

(1) ¹Der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München und der LGA (Landesgewerbeanstalt Bayern) steht für Amtshandlungen im Vollzug von Art. 72 BayBO eine Vergütung zu.²Die Vergütung besteht aus Gebühren und Auslagen.

(2) ¹Die Höhe der Gebühren bemisst sich nach dem dieser Verordnung als Anlage beigefügten Verzeichnis.²Soweit sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand bestimmt, ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird.³Für jede Arbeitsstunde wird ein Betrag von 1,552 v.H. des Monatsgrundgehalts eines Staatsbeamten in der Endstufe der Besoldungsgruppe A 15 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnet; angefangene Arbeitsstunden werden zeitanteilig verrechnet.⁴Der Betrag ist auf volle Euro aufzurunden.⁵Bei der Abnahme von fliegenden Bauten im Rahmen der Erteilung der Ausführungsgenehmigung kann bei dringlichen vom Benutzer veranlassten Arbeiten an Samstagen oder an Sonn- und Feiertagen ein Zuschlag bis zu 70 v.H. und bei Nacharbeit ein Zuschlag bis zu 40 v.H. erhoben werden.

b) Ableitung:

In Anlehnung an ZustVBau-Stundensatz:

113,- €/h einschl. MWSt = 94,96 €/h netto
+ Gemeinkostenzuschlag 15 % (Bürokosten, vgl. JVEG § 12 Abs. 2)
+ Zuschlag selbständige Tätigkeit 25 % (private Daseinsfürsorge)
= 132,94 €/h netto
Basis-Stundensatz
gerundet: **133,- €/h netto**

c) Anpassung:

Der Basis-Stundensatz ist durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros. Dieser Regionalfaktor ist der Multiplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig $\geq 1,2$.

Der Büro-Stundensatz ergibt sich aus:

Basis-Stundensatz multipliziert mit dem Regionalfaktor

Anlage 2

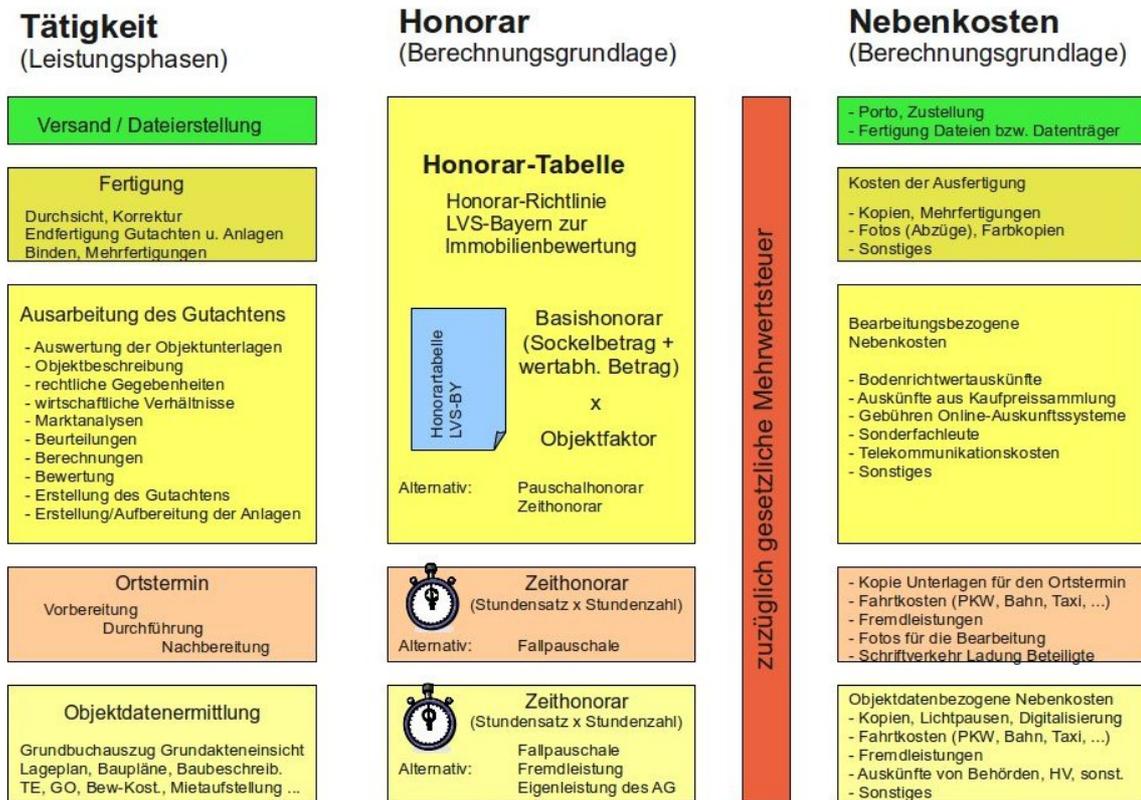
Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

1. **Beispiel: Berechnung des Gesamthonorars**
hier: Verkehrswertgutachten für Eigentumswohnung (aktueller Stichtag)
Verkehrswert (Objektwert): 250.000,- €

Honorarberechnung			
nach der Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung (gelbe Felder: Eingaben des Bearbeiters)			
Objekt:	Musterstr. 14, ETW Nr. 8		
Verkehrswert laut Gutachten	250.000 €		
anzusetzender Objektwert	250.000 €		
(lastenfrei und ohne Abzüge von besonderen objektspezifischen Merkmalen)			
Basishonorar			
für die Ausarbeitung und Erstellung des Gutachtens:			
Sockelbetrag		1.500,00 €	
Wertanteil	0,2 %		
aus dem Objektwert	250.000 €	500,00 €	
Summe		2.000,00 €	
		x	
x Objektfaktor	nach Vereinbarung, hier	1,20	2.400,00 € +
Zeithonorar			
für die nach Zeitaufwand abzurechnenden Tätigkeiten			
Ortstermin mit Vor- und Nachbereitung		2,0 h	
Beschaffung von Unterlagen zum Objekt		0,0 h	
Bearbeitung bes. objektspez. Merkmale		0,0 h	
Sonstiges		0,0 h	
Summe Zeitaufwand	hier:	2,0 h	
		x	
Basis-Stundensatz	x Bürofaktor		
133,00 €	1,00	133,00 €	266,00 € +
oder alternativ als Pauschalbetrag	pauschal		+
Summe =	Honorar netto		2.666,00 € =
Auslagensatz			
Fahrtkosten km	20	x 0,70 €/km	14,00 €
Kopien s/w		x 0,15 €/Seite	0,00 €
Kopien farbig		x 1,00 €/Seite	0,00 €
Fotografien	10	x 2,00 €/St.	20,00 €
Lageplan, Flurkarte		geodaten.bayern	auf Nachweis
Auskunft Kaufpreissamml.		örtl. GAA	auf Nachweis
Porto			auf Nachweis
Sonstiges			auf Nachweis
			34,00 € +
Gesamthonorar, netto			2.700,00 € =
zuzügl. MWSt.		19%	513,00 € +
Gesamthonorar einschl. MWSt.			3.213,00 € =

2. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung



© Herbert Schlatt 2012