

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

Vorbemerkung:

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

I. Bestandteile des Honorars

Das Honorar für ein Verkehrswertgutachten setzt sich zusammen aus:

1. Für die Ausarbeitung, die Erstellung und die 1. Fertigung des Gutachtens:
 - a) Einem objektunabhängigen Sockelbetrag plus
 - b) einem aus dem Objektwert abgeleiteten Zusatzbetrag als Basishonorar
 - c) multipliziert mit einem Objektfaktor (nach Schwierigkeit und Aufwand) zur Berücksichtigung der besonderen Objekt- bzw. Auftragsmerkmale
2. Für die Ortsbesichtigung und die Beschaffung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Objektunterlagen:
 - a) Einem Zeithonorar oder
 - b) einer Aufwandspauschale
3. Bei Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen:
 - a) Einem Zeithonorar oder
 - b) einer Aufwandspauschale
4. 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 von Teileigentum | ≥ 1,2 |
| Rückliegender Stichtage | ≥ 1,1 |
| Gemischte Nutzungen im Objekt | ≥ 1,1 |
| Besondere Eilbedürftigkeit | ≥ 1,2 |
| Aktualisierung eines Verkehrswerts aus einem früheren Gutachten | ≥ 0,8 |

...

Der Gesamtfaktor ergibt sich durch Multiplikation der Einzelfaktoren

zu I. 2 Das Honorar für die **Durchführung des Ortstermins** und ggf. für die Beschaffung von erforderlichen Objektunterlagen, die nicht vom Auftraggeber bereit gestellt werden, beträgt:

- a) entweder
als Zeithonorar:
Stundensatz 115,- €/h
mal
Zeitaufwand in Stunden

- b) oder
eine 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 und Aufwendungen), nach Art und Höhe entsprechend den §§ 5 - 7 des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG).

z.B. (Aufzählung nicht abschließend):

| | |
|---|--------------|
| Kosten, Auslagen für Auskünfte von Behörden oder Verwaltungen | auf Nachweis |
| Reisekostenersatz | |
| - Benutzung von eigenem KFZ | 0,30 €/km |
| - sonstige Verkehrsmittel | auf Nachweis |
| - Übernachtungskosten | auf Nachweis |
| Kopierkosten, Mehrfertigungen | |
| - schwarz/weiß | 0,15 €/Seite |
| - farbig | 2,00 €/Seite |
| Fotografien | |
| - Original (Erstfertigung) | 2,00 €/Stück |
| - jeder weitere Abzug | 0,50 €/Stück |
| Portokosten | auf Nachweis |

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

III. Beispiele

1. Honorartabelle Basishonorar

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 vereinbarten
Objektfaktor zu multiplizieren.

Dazu kommt:

Durchführung des Ortstermins und ggf. Beschaffung
von erforderlichen Unterlagen nach Zeithonorar + MWSt.

Ersatz von Auslagen (Nebenkosten) nach Aufwand

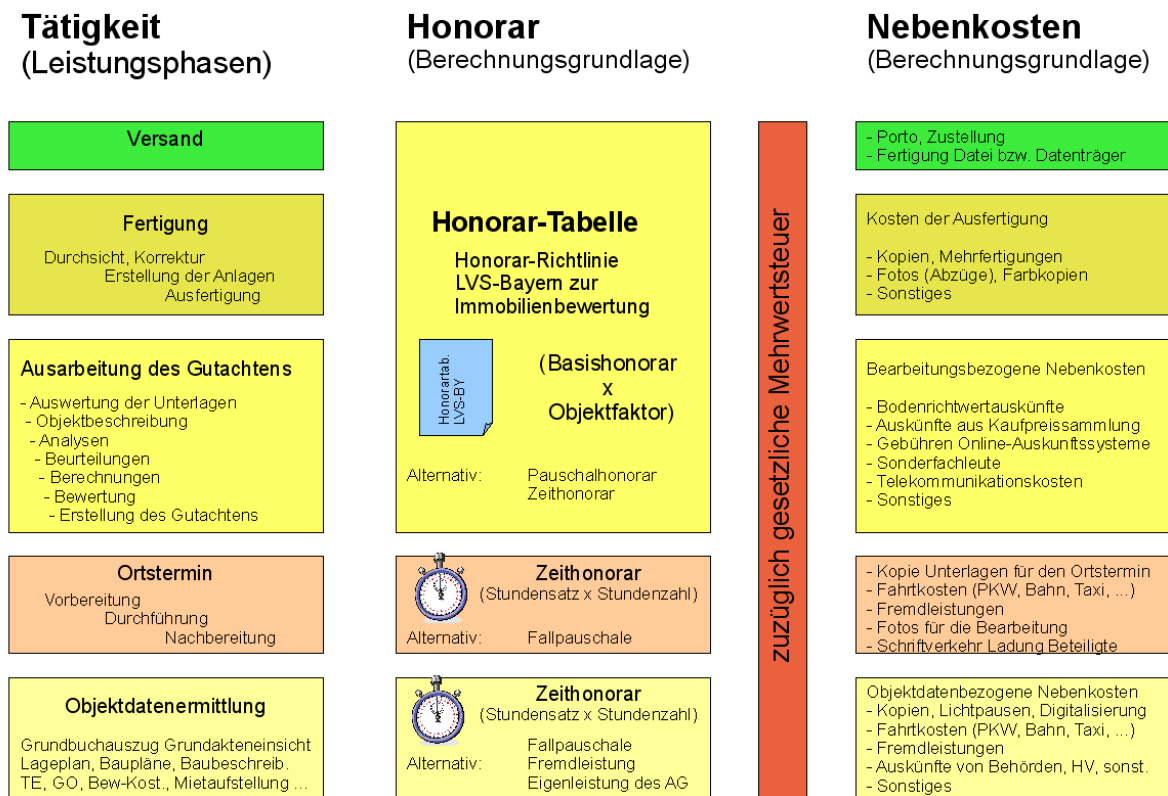
2. Berechnung des Gesamthonorars

Beispiel:
Eigentumswohnung zu aktuellem Stichtag,
Verkehrswert: 250.000,- €

| Honorarberechnung | | | |
|---|---|---------------------|------------|
| Objektwert | z.B.: | 250.000 € | |
| Für die Erstellung des Gutachtens: | | | |
| Basishonorar | | | |
| | Sockelbetrag | bis / über 1 Mio. € | 1.000,00 € |
| | Wertanteil | 0,2 bzw. 0,1 % | 500,00 € |
| | Summe | | 1.500,00 € |
| x Objektfaktor | nach Vereinbarung hier: Wohnungs-/Teileigentum | | 1,2 |
| | | | 1.800,00 € |
| Für den Ortstermin und die Beschaffung von Unterlagen | | | |
| Zeithonorar | | | |
| | Büro-Stundensatz | 115,00 € | |
| | (falls nicht anders vereinbart) | | |
| | hier: Basisstundensatz | | 115,00 € |
| x Zeitaufwand | in Stunden | | 1,5 |
| | | | 172,50 € |
| Summe = | | | |
| Honorar netto | | | 1.972,50 € |
| Auslagenersatz | auf Nachweis | | 0,00 € |
| Gesamthonorar | | | 1.972,50 € |
| zuzügl. MWSt. | 19% | | 374,78 € |
| Gesamtbetrag | | | 2.347,28 € |

IV. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung



© Herbert Schlatt 2009

V. Begriffe

1. Objektwert

Der für die Honorarberechnung anzusetzende Objektwert ist

- der ermittelte Verkehrswert
- im lastenfreien Zustand
(d.h. ohne wertmindernde Rechte und Lasten
gem. Grundbuch Abteilung II)
- und ohne Abzüge von Sonderwerten
(wie z.B. Instandhaltungsrückstand, temporärer Minderertrag usw.).

2. Objektfaktor

Der Objektfaktor berücksichtigt die besonderen Objekt- bzw. Auftragsmerkmale und ist der Multiplikationsfaktor für das Basishonorar (aus Sockelbetrag plus wertabhängigem Zusatzbetrag).

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

3. 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)

Dieser abgeleitete Basis-Stundensatz kann durch einen Bürofaktor vom Sachverständigen an seine Bürosituation angepasst werden:

Der Bürofaktor berücksichtigt die Personal- und Kostenstruktur des Sachverständigenbüros sowie die regionalen Verhältnisse vor Ort. Der Bürofaktor ist der bürobezogene Multiplikationsfaktor für den landesweit gleichen Basis-Stundensatz in Höhe von 115,- €. Der Büro-Stundensatz ergibt sich aus:
Basis-Stundensatz x Bürofaktor

Der jeweilige Büro-Stundensatz ist bei Auftragserteilung bzw. im Sachverständigenvertrag zu vereinbaren, ohne Vereinbarung gilt der Faktor 1,0 als vereinbart, also der Basis-Stundensatz in Höhe von 115,- €.

4. Basis-Stundensatz

a) Ausgangsbasis:

(Quelle:
Allgemeines Ministerialblatt
Nr. 6, 28.05.2009, S. 165)

Vollzug der Zuständigkeitsverordnung
im Bauwesen (ZustVBau);
Bekanntgabe des Stundensatzes
Bekanntmachung
des Bayerischen Staatsministeriums des Innern
vom 24. April 2009 Az.: IIB4-4115.120-003/89

1. Nach §7 Abs. 2 Satz 5 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBl S. 573), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 29. November 2007 (GVBl S. 847), hat das Staatsministerium des Innern den Stundensatz bekannt zu geben, der jeweils der Gebühr der TÜV SÜD Industrie Service GmbH und der LGA (Landesgewerbeanstalt Bayern) für Amtshandlungen im Vollzug von Art. 72 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zugrunde zu legen ist.

Durch den beabsichtigten Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Anpassung der Bezüge 2009/2010 (BayBVAnpG 2009/2010) sollen sich ab 1. März 2009 die Grundgehaltsätze um jeweils 40 € erhöhen. Nach Art. 2 Abs. 2 Nr. 1 BayBVAnpG 2009/2010 sollen die Grundgehaltsätze nach Abs. 1 ab 1. März 2009 um 3 v.H. erhöht werden. Das Monatsgrundgehalt eines Staatsbeamten in der Endstufe der Besoldungsgruppe A 15 soll danach 5.254,85 Euro betragen. Der für die Berechnung der Gebühr zugrunde zu legende Stundensatz ist daher entsprechend anzupassen.

Damit gilt bis auf weiteres Folgendes:

Der in § 7 Abs. 2 Sätze 3 und 4 ZustVBau normierte gerundete Stundensatz für Amtshandlungen der TÜV SÜD Industrie Service GmbH und der LGA in Vollzug von Art. 72 BayBO beträgt bei Auftragserteilung ab dem 1. März 2009

98 €.*

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dieser Betrag bereits die gesetzliche Umsatzsteuer enthält.

2. Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10. September 2007 (AllMBI S. 399) wird durch die vorliegende Bekanntmachung ersetzt und aufgehoben.

b) Ableitung:

In Anlehnung an ZustVBau-Stundensatz:

98,- €/h einschl. MWSt = 82,35 €/h netto
+ Gemeinkostenzuschlag 15 % (Bürokosten, vgl. JVEG § 12 Abs. 2)
+ Zuschlag selbständige Tätigkeit 25 % (private Daseinsfürsorge)
= 115,29 €/h netto
Basis-Stundensatz
gerundet: **115,- €/h netto**

c) Anpassung:

Gegebenenfalls kann dieser Basis-Stundensatz mit einem Bürofaktor zum individuellen Büro-Stundensatz angepasst werden.