

# Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

in der Fassung vom 09.10.2020

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 das

**Basishonorar**, bestehend aus

- a) dem objektunabhängigen  
**Sockelbetrag**  
plus
- b) dem aus dem Objektwert abgeleiteten  
**Wertanteil**

multipliziert mit dem

- c) **Objektfaktor** (nach Schwierigkeit und Aufwand) zur Berücksichtigung der Objekt- bzw. Auftragsmerkmale

### 2. dem **Zeithonorar**

Die Ortsbesichtigung (einschl. An- u. Abfahrt), die Beschaffung der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Objektunterlagen, die Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen sowie von besonderen objektspezifischen Merkmalen wird abgerechnet als

- a) **Zeithonorar** (nach Stundensatz) oder
- b) Aufwandspauschale

### 3. den Nebenkosten

Zu den Beträgen aus 1.) bis 2.) kommt jeweils hinzu:

- a) Die entsprechenden **Nebenkosten**, Auslagen und Aufwendungen (Auslagensatz)
- 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 1.900,- €
- 1 b) plus 0,2 % des Objektwerts,

bei einem Objektwert über 1 Mio. €:

- 1 a) Sockelbetrag 2.900,- €
- 1 b) plus 0,1 % des Objektwerts.

Dieses Basishonorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Art des Objekts und des Auftrags ergibt:

### 1 c) **Objektfaktoren**

(Einzelfaktoren, Aufzählung nicht abschließend, z.B.):

keine Besonderheiten	= 1,0
gemischte Nutzungen i. Obj.	mind. 1,1
Wohnungs-/Teileigentum	mind. 1,2
Sonderimmobilien	mind. 1,4
Erbbaurechte	mind. 1,5
besondere Eilbedürftigkeit	mind. 1,2

Der Gesamtfaktor ergibt sich durch Multiplikation der Einzelfaktoren.

zu I. 2 Das **Zeithonorar** wird berechnet:

Vereinbarter Büro-Stundensatz  
(Basis-Stundensatz x Regionalfaktor)  
multipliziert mit  
dem Zeitaufwand in Stunden.

Der aus § 7 ZustVBau abgeleitete Basis-Stundensatz beträgt ab Januar 2021 für Bayern: netto 150,- €/h  
Er ist noch durch den Regionalfaktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen. (s. Anl. 1 Ziff. 6).

zu I.3 Nebenkosten und Umsatzsteuer  
Zusätzlich zu den oben genannten Honoraren werden berechnet:

- a) Der **Auslagenersatz** (Nebenkosten, Auslagen u. Aufwendungen), z.B.(Aufzählung nicht abschließend):
- Reisekostenersatz
    - Fahrtkosten PKW 0,70
    - sonstige Reisekosten auf Nachweis
  - Kopierkosten, Mehrfertigungen
    - schwarz/weiß 0,15 €/Seite
    - farbig 1,00 €/Seite
  - Fotografien 2,00 €/Stück
  - Portokosten auf Nachweis
  - Kosten, Auslagen, Auskünfte von Ämtern o. Dritten 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
  - Vorabprüfungen (z.B. steuerliche Zwecke)
  - Schiedsgutachten
- bemisst sich in der Regel als Zeithonorar auf der Basis des Büro-Stundensatzes multipliziert mit einem Faktor, 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 €: 1.900,- € + 0,2% des Objektwerts  
über 1 Mio €: 2.900,- € + 0,1% des Objektwerts

Objektwert (Beispiele)	Basishonorar (Sockel+Wertanteil) netto	Basishonorar einschl. MWSt. 19%
bis 250.000 €	2.400,00 €	2.856,00 €
300.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
400.000 €	2.700,00 €	3.213,00 €
500.000 €	2.900,00 €	3.451,00 €
600.000 €	3.100,00 €	3.689,00 €
700.000 €	3.300,00 €	3.927,00 €
800.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
900.000 €	3.700,00 €	4.403,00 €
1.000.000 €	3.900,00 €	4.641,00 €
1.100.000 €	4.000,00 €	4.760,00 €
1.200.000 €	4.100,00 €	4.879,00 €
1.300.000 €	4.200,00 €	4.998,00 €
1.400.000 €	4.300,00 €	5.117,00 €
1.500.000 €	4.400,00 €	5.236,00 €
1.600.000 €	4.500,00 €	5.355,00 €
1.700.000 €	4.600,00 €	5.474,00 €
1.800.000 €	4.700,00 €	5.593,00 €
1.900.000 €	4.800,00 €	5.712,00 €
2.000.000 €	4.900,00 €	5.831,00 €
2.500.000 €	5.400,00 €	6.426,00 €
3.000.000 €	5.900,00 €	7.021,00 €
3.500.000 €	6.400,00 €	7.616,00 €
4.000.000 €	6.900,00 €	8.211,00 €
4.500.000 €	7.400,00 €	8.806,00 €
5.000.000 €	7.900,00 €	9.401,00 €
10.000.000 €	12.900,00 €	15.351,00 €
20.000.000 €	22.900,00 €	27.251,00 €

Dieses Basishonorar ist dann mit dem entsprechenden Objektfaktor zu multiplizieren.

Dazu kommt:  
Das Zeithonorar für:  
Durchführung des Ortstermins, Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen und ggf. die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen.

Ersatz von Auslagen (Nebenkosten) nach Aufwand

© **Landesverband Bayern** öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (LVS-Bayern), Arcostr. 5, 80333 München  
Stand: 09.10.2020 HS.