

# Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

in der Fassung vom 18.11.2016

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- und 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 (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 1.500,- €

1 b) plus 0,2 % des Objektwerts,

bei einem Objektwert über 1 Mio. €:

1 a) Sockelbetrag 2.500,- €

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 im Obj. ≥ 1,1

Wohnungs-/Teileigentum ≥ 1,2

Sonderimmobilien ≥ 1,4

Erbbaurechte ≥ 1,5

besondere Eilbedürftigkeit ≥ 1,2

Der Gesamtfaktor ergibt sich durch Multiplikation der Einzelfaktoren.

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

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

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 €/km
    - 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 €: 1.500,- € + 0,2% des Objektwerts  
über 1 Mio €: 2.500,- € + 0,1% des Objektwerts

Objektwert (Beispiele)	Basishonorar (Sockel+Wertanteil) netto	Basishonorar einschl. MWSt. 19%
bis		
250.000 €	2.000,00 €	2.380,00 €
300.000 €	2.100,00 €	2.499,00 €
400.000 €	2.300,00 €	2.737,00 €
500.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
600.000 €	2.700,00 €	3.213,00 €
700.000 €	2.900,00 €	3.451,00 €
800.000 €	3.100,00 €	3.689,00 €
900.000 €	3.300,00 €	3.927,00 €
1.000.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
1.100.000 €	3.600,00 €	4.284,00 €
1.200.000 €	3.700,00 €	4.403,00 €
1.300.000 €	3.800,00 €	4.522,00 €
1.400.000 €	3.900,00 €	4.641,00 €
1.500.000 €	4.000,00 €	4.760,00 €
1.600.000 €	4.100,00 €	4.879,00 €
1.700.000 €	4.200,00 €	4.998,00 €
1.800.000 €	4.300,00 €	5.117,00 €
1.900.000 €	4.400,00 €	5.236,00 €
2.000.000 €	4.500,00 €	5.355,00 €
2.500.000 €	5.000,00 €	5.950,00 €
3.000.000 €	5.500,00 €	6.545,00 €
3.500.000 €	6.000,00 €	7.140,00 €
4.000.000 €	6.500,00 €	7.735,00 €
4.500.000 €	7.000,00 €	8.330,00 €
5.000.000 €	7.500,00 €	8.925,00 €
10.000.000 €	12.500,00 €	14.875,00 €
20.000.000 €	22.500,00 €	26.775,00 €

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

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

(2) <sup>1</sup>Die Höhe der Gebühren bemisst sich nach dem dieser Verordnung als Anlage beigefügten Verzeichnis.<sup>2</sup>Soweit sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand bestimmt, ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird.<sup>3</sup>Für 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.<sup>4</sup>Der Betrag ist auf volle Euro aufzurunden.<sup>5</sup>Bei 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

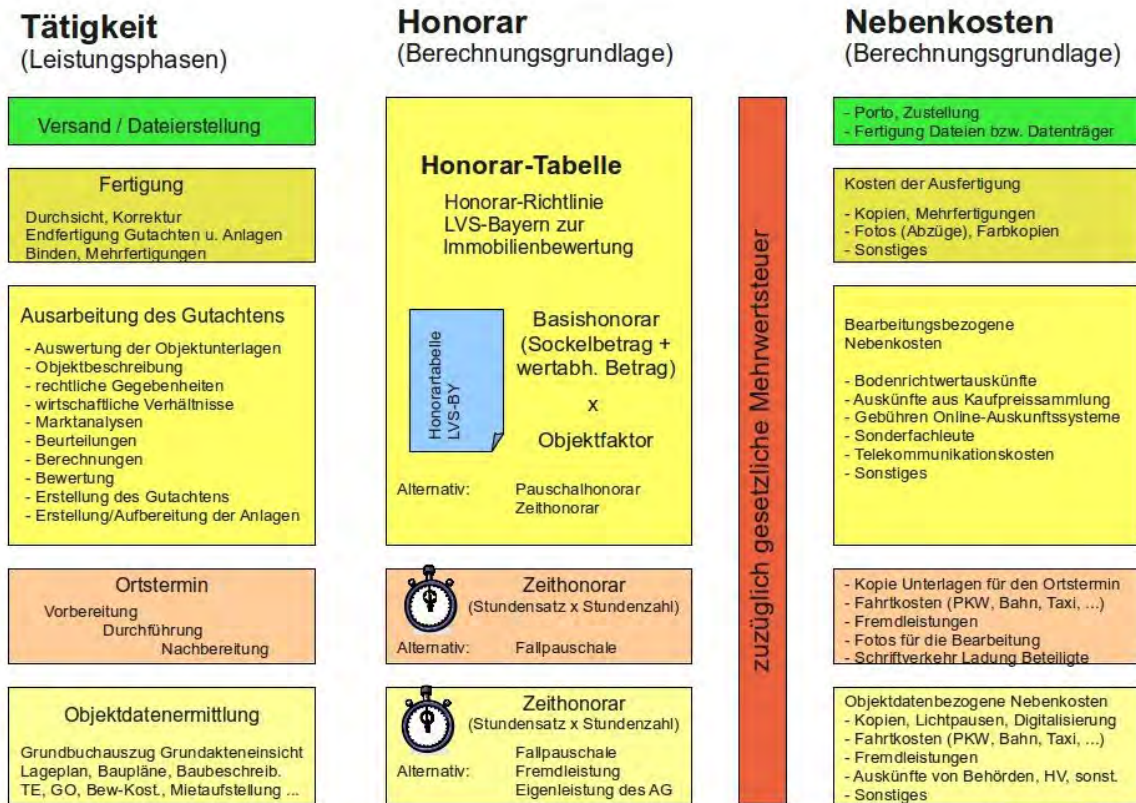
1. **Beispiel: Berechnung des Gesamthonorars**  
hier: Verkehrswertgutachten für Eigentumswohnung (aktueller Stichtag)  
Verkehrswert (Objektwert): 250.000,- €

<b>Honorarberechnung</b>			
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 €		
<b>anzusetzender Objektwert</b>	<b>250.000 €</b>		
(lastenfrei und ohne Abzüge von besonderen objektspezifischen Merkmalen)			
<b>Basishonorar</b>			
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	<b>2.400,00 €</b> +
<b>Zeithonorar</b>			
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 €	<b>266,00 €</b> +
oder alternativ als Pauschalbetrag	pauschal		+
Summe =	<b>Honorar netto</b>		<b>2.666,00 €</b> =
<b>Auslagensatz</b>			
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
			<b>34,00 €</b> +
<b>Gesamthonorar, netto</b>			<b>2.700,00 €</b> =
zuzügl. MWSt.		19%	513,00 € +
<b>Gesamthonorar einschl. MWSt.</b>			<b>3.213,00 €</b> =



## 2. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung



© Herbert Schlatt 2012