



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 (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. €:

- 1a) Sockelbetrag 1.900,-€
- 1 b) plus 0,2 % des Objektwerts,

bei einem Objektwert über 1 Mio. €:

- 1a) 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

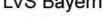
(Einzelfaktoren, Aufzählung nicht abschließend, z.B.):
keine Besonderheiten = 1,0
gemischte Nutzungen i. Obj. mind. 1,1
Wohnungs-/Teileigentum mind. 1,2
Sonderimmobilien mind. 1,4
Erbbaurechte mind. 1,5
besondere Eilbedürftigkeit mind. 1,2
Der Gesamtfaktor ergibt sich durch
Multiplikation der Einzelfaktoren.

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).

Fachbereich Immobilienbewertung





- zu I.3 Nebenkosten und Umsatzsteuer Zusätzlich zu den oben genannten Honoraren werden berechnet:
 - Der Auslagenersatz (Nebenkosten, Auslagen u. Aufwendungen), z.B.(Aufzählung nicht abschließend):
 - Reisekostenersatz

Fahrtkosten PKW sonstige Reisekosten

- Kopierkosten, Mehrfertigungen
- schwarz/weiß
- farbig
- Fotografien
- Portokosten
- 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	Basishonorar	Basishonora
(Beispiele)	(Sockel+Wertanteil) netto	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

Basisstundensatz: 150 €

zzgl. Bürofaktor * 1,4 = 210 €/h zzgl. 19 % USt. = 249,90 €/h

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



Fachbereich Immobilienbewertung

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

Das Zeithonorar wird berechnet aus dem vereinbarten Büro-Stundensatz multipliziert mit dem Zeitaufwand in Stunden.

6. Basis-Stundensatz / Büro-Stundensatz

Der Basis-Stundensatz ist 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 (siehe Erläuterungen).

Der **Büro-Stundensatz** ergibt sich aus dem Basis-Stundensatz, der durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur angepasst wird bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros.

Dieser Regionalfaktor ist der Mulitplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig mindestens 1,2.

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



Fachbereich Immobilienbewertung

Erläuterungen zum Basis- und Büro-Stundensatz

a) Ausgangsbasis:

(Quelle: Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBI. S. 573) BayRS 21303I Zuletzt geä. d. § 1 V zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen vom 12. 7. 2016 (GVBI. 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 Arbeitstunden 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 Nachtarbeit ein Zuschlag bis zu 40 v.H. erhoben werden.

b) Ableitung Basis-Stundensatz:

In Anlehnung an ZustVBau-Stundensatz ab 01.01.2021:

127,- €/h einschl. MWSt = 106,72 €/h netto

- + Gemeinkostenzuschlag 15 % (Bürokosten, vgl. JVEG § 12 Abs. 2)
- + Zuschlag selbständige Tätigkeit 25 % (private Daseinsfürsorge)
- = 149,41 €/h netto

Basis-Stundensatz

aufgerundet:

150,- €/h netto

c) Ableitung Büro-Stundensatz:

Bei dem oben abgeleiteten Basis-Stundensatz handelt es sich um den landesweiten Basissatz. Dieser Basis-Stundensatz ist durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros. Der Regionalfaktor ist der Mulitplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig mindestens 1,2.

Der Büro-Stundensatz ergibt sich aus: Basis-Stundensatz multipliziert mit dem Regionalfaktor.

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



Anlage 2

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

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

nach der Honors	ar-Richtlinie des LVS-Bayern	zur Immobilienhe	wertung	ATTENDED OF	
nacii dei nonoi	ai-Richallile des Evo-bayen	1 Zui IIIIIIIODIIIeIIDe	weiturig	und vereit action qua	
Objekt:	Musterstr. 14, ETW Nr. 8				
Verkehrswert la	ut Gutachten	250.000€			
anzusetzend	er Objektwert	250.000 €			
(lastenfrei und d	ohne Abzüge von besonderer	n objektspezifisch	en Merkmalen)		
Basishonorar					
für die Ausarbei	tung und Erstellung des Gut	achtens:			
	Sockelbetrag		1.900,00€		
	Wertanteil	0,2 %			
	aus dem Objektwert	250.000 €	500,00€		
	Summe		2.400,00€		
			x		
x Objektfaktor	nach Vereinbarung, hier		1	2.400,00€	
Zeithonorar	laufused shaurashaandan T	Stickeiten			
tur die nach Zei	taufwand abzurechnenden T Ortstermin mit Vor- und Na		1,0h		
	Beschaffung von Unterlage		0,0 h		
	Bearbeitung bes. objektsp		0,0 h		
	Sonstiges		0,0 h		
	Summe Zeitaufwand	hier:	1,0 h		
		384000	x		
	Basis-Stundensatz	x Bürofaktor			
	150,00€	1,4	210,00€	210,00€	
	oder alternativ als Pausch	nalbetrag	pauschal		
			Live Control of the C		
Summe = Honorar netto			1	2610,00€	
nonorar netto			1	2610,00€	
Auslagenersat	z				
o never de la co nstanta de la constanta de l	Fahrtkosten km	x 0,70 €/km		kostenfrei	
	Kopien s/w	x 0,15 €/Seite		kostenfrei	
	Kopien farbig	x 1,00 €/Seite		kostenfrei	
	Fotografien	x 2,00 €/St.	1	kostenfrei	
	Lageplan, Flurkarte	geodaten.bayem	auf Nachweis		
	Auskunft Kaufpreissamm	I. örtl. GAA	auf Nachweis		
	Porto			kostenfrei	
	Sonstiges		auf Nachweis	2610,00€	
Gesamthonora	r, netto			2610,00€	
		19%		495.90€	



2. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung

Tätigkeit (Leistungsphasen)

Versand / Dateierstellung

Fertigung

Durchsicht, Korrektur Endfertigung Gutachten u. Anlagen Binden, Mehrfertigungen

Ausarbeitung des Gutachtens

- Auswertung der Objektunterlagen
- Objektbeschreibung rechtliche Gegebenheiten
- wirtschaftliche Verhältnisse Marktanalysen Beurteilungen

- Berechnungen
 Bewertung
 Erstellung des Gutachtens
 Erstellung/Aufbereitung der Anlagen

Ortstermin

Vorbereitung
Durchführung
Nachbereitung

Objektdatenermittlung

Grundbuchauszug Grundakteneinsicht Lageplan, Baupläne, Baubeschreib. TE, GO, Bew-Kost, Mietaufstellung

Honorar

(Berechnungsgrundlage)

Honorar-Tabelle

Honorar-Richtlinie LVS-Bayern zur Immobilienbewertung



Basishonorar (Sockelbetrag + wertabh. Betrag)

Objektfaktor

Alternativ.

Pauschalhonorar Zeithonorar



Zeithonorar (Stundensatz x Stundenzahl)

Fallpauschale



Zeithonorar (Stundensatz x Stundenzahl)

Alternativ

Fallpauschale Fremdleistung Eigenleistung des AG

Nebenkosten

(Berechnungsgrundlage)

Porto, Züsfellung Fertigung Datelen bzw. Datenträger

Kosten der Ausfertigung

Kopien, Mehrfertigungen Fotos (Abzüge), Farbkopien Sonstiges

Bearbeitungsbezogene Nebenkosten

- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskünfte aus Kaufpreissammlung Gebühren Online-Auskunftssysteme Sonderfachleute
- Telekommunikationskosten
- Sonstiges

gesetzliche Mehrwertsteuer

- Kopie Unterlagen für den Ortstermin-Fahrtkosten (PKW, Bahn, Taxi, ...) Fremdleistungen Fotos für die Bearbeitung Schriftverkehr Ladung Beteiligte

Objektdatenbezogene Nebenkosten

- Kopien, Lichtpausen, Digitalisierung Fahrtkosten (PKW, Bahn, Taxl, ...)
- Fremdleistungen Auskünfte von Behörden, HV, sonst.

- Sonstiges © Herbert Schlatt 2012