

# HONORAR-RICHTLINIE

für Immobilienbewertungen

## 1. Vereinbarung des Honorars

Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen oder mündlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung auf der Basis dieser Vereinbarung treffen.

Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist, gelten die nachstehenden Honorarsätze und Nebenkostenpauschalen als vereinbart.

## 2. Grundhonorar für Wertermittlungen

Die Honorare für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken (z.B. Erbbaurechten) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Honorarsätze für Zwischenstufen der in der Honorartafel angegebenen Werte werden durch lineare Interpolation ermittelt.

Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Immobilien oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung festgestellt wird. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen bewertet worden, so ist das Honorar aus der Summe der Einzelhonorare zu berechnen – soweit nichts anderes vereinbart –. Die Einzelhonorare richten sich nach den ermittelten Werten der einzelnen Teilflächen. Übersteigt der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des für die Wertermittlung maßgeblichen Wertermittlungsverfahrens (marktangepasster vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert) den endgültig nach dem Auftragszweck ermittelten Wert (z. B. aufgrund von Abschlägen für Rechte, Belastungen, Instandsetzungen etc.), so richtet sich das Honorar nach dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert. Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale werden somit nicht honorarmindernd berücksichtigt.

Das Honorar für Werte unter 175.000 Euro wird nach dem Wert von 175.000 Euro bestimmt. Das Honorar für Werte über 25.000.000 Euro wird nach dem Wert von 25.000.000 Euro zuzüglich der degressiven Honorarentwicklung bei steigenden Objektwerten bestimmt (die Honorarsätze der letzten beiden tabellierten Werte werden linear extrapoliert).

Wertermittlungen, bei denen Schwierigkeiten vorliegen, werden der Schwierigkeitsstufe der Honorartafel zugeordnet. Gründe für diese Einordnung können vorliegen bei Wertermittlungen

- für Erbbaurechte, Nießbrauch- und Wohnrechte, sonstige Rechte sowie Baulasten,
- bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Umliegungen und Enteignungen,
- bei steuerlichen Bewertungen,
- für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück,
- bei Berücksichtigung von Schadensgraden,
- bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages.

Die ermittelten Honorare mindern sich bei Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen innerhalb von höchstens 3 Jahren um 20 v.H.

Sollten dem Auftragnehmer die nachfolgend beschriebenen zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen nicht vom Auftraggeber bereitgestellt und deshalb vom Auftragnehmer beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese Zusatzleistungen nach Zeitaufwand in Höhe von netto 150,00 Euro pro Stunde (178,50 Euro inkl. 19 % MwSt.) abgerechnet:

- aktuelle Grundstücks-, Grundbuch-, Baulasten- und Katasterangaben,
- aktuelle Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung,
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte), Aufmaß der Bauten, Bestandskontrollen,
- Berechnungen der Wohnflächen, Brutto-Grundflächen und Brutto-Rauminhalte,
- Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen.

Bei Wertermittlungen für mehrere Stichtage erfolgt die Honorierung der ersten Wertermittlung gemäß v.g. Regelungen. Die zweite Wertermittlung für dasselbe Objekt zu einem anderen Wertermittlungsstichtag wird mit einem bestimmten Prozentsatz des Honorars für das Erstgutachten honoriert. Der zu wählender Prozentsatz hängt davon ab, inwieweit sich der Zustand der Immobilie zwischen den Stichtagen verändert hat:

- 40 % wenn gleicher Zustand
- 70 % wenn wesentliche Zustandsunterschiede bestehen.

Wird eine Wertermittlung um Feststellungen ergänzt und sind dabei lediglich Zugänge oder Abgänge bzw. Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so mindern sich die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Honorare um 20 v.H. Dasselbe gilt für andere Ergänzungen, deren Leistungsumfang nicht oder nur unwesentlich über den einer Wertermittlung nach Satz 1 hinausgeht.

Die An- und Abreise zum Ortstermin werden nach Zeitaufwand in Höhe von netto 150,00 Euro pro Stunde (178,50 Euro inkl. MwSt.) abgerechnet.

### Honorartafel zu Punkt 2. Grundhonorar

Wert in Euro	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	netto Euro	inkl. 19% MwSt. Euro	netto Euro	inkl. 19% MwSt. Euro
bis 175.000	1.525,00	1.814,75	1.905,00	2.266,95
200.000	1.705,00	2.028,95	2.130,00	2.534,70
225.000	1.845,00	2.195,55	2.305,00	2.742,95
250.000	1.940,00	2.308,60	2.425,00	2.885,75
300.000	2.125,00	2.528,75	2.655,00	3.159,45
350.000	2.275,00	2.707,25	2.845,00	3.385,55
400.000	2.400,00	2.856,00	3.000,00	3.570,00
450.000	2.515,00	2.992,85	3.145,00	3.742,55
500.000	2.620,00	3.117,80	3.275,00	3.897,25
750.000	3.105,00	3.694,95	3.880,00	4.617,20
1.000.000	3.540,00	4.212,60	4.425,00	5.265,75
1.250.000	3.930,00	4.676,70	4.915,00	5.848,85
1.500.000	4.300,00	5.117,00	5.375,00	6.396,25
1.750.000	4.680,00	5.569,20	5.850,00	6.961,50
2.000.000	4.980,00	5.926,20	6.225,00	7.407,75
2.250.000	5.295,00	6.301,05	6.620,00	7.877,80
2.500.000	5.670,00	6.747,30	7.090,00	8.437,10
3.000.000	6.255,00	7.443,45	7.820,00	9.305,80
3.500.000	6.830,00	8.127,70	8.540,00	10.162,60
4.000.000	7.420,00	8.829,80	9.275,00	11.037,25
4.500.000	8.145,00	9.692,55	10.180,00	12.114,20
5.000.000	8.640,00	10.281,60	10.800,00	12.852,00
7.500.000	11.330,00	13.482,70	14.165,00	16.856,35
10.000.000	13.970,00	16.624,30	17.465,00	20.783,35
12.500.000	16.550,00	19.694,50	20.690,00	24.621,10
15.000.000	18.595,00	22.128,05	23.245,00	27.661,55
17.500.000	20.845,00	24.805,55	26.055,00	31.005,45
20.000.000	22.395,00	26.650,05	27.995,00	33.314,05
22.500.000	24.570,00	29.238,30	30.715,00	36.550,85
25.000.000	26.845,00	31.945,55	33.555,00	39.930,45

### **3. Nebenkosten**

Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten des Auftragnehmers werden, soweit sie erforderlich sind, neben den Honoraren dieser Richtlinie berechnet.

Zu den Nebenkosten gehören insbesondere:

- Kosten für notwendigerweise zu erstellende Kopien und Ausdrücke bis Größe DIN A3  
netto 0,50 Euro (0,60 Euro inkl. 19% MwSt.) für die ersten 50 Seiten und netto 0,15 Euro (0,18 Euro inkl. 19% MwSt.) für jede weitere Seite bei einer Größe von mehr als DIN A3  
netto 3,00 Euro (3,57 Euro inkl. 19% MwSt.) je Seite für Farbkopien und -ausdrücke  
jeweils das Doppelte der v.g. Beträge
- Fahrtkosten in Höhe von netto 0,80 Euro (0,95 Euro inkl. 19% MwSt.) je gefahrenen km
- Kosten für jedes erforderliche Foto in Höhe von 2,00 Euro (2,38 Euro inkl. 19% MwSt.),
- Kosten für Zweit- und Mehrausfertigungen des Gutachtens auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers in Höhe von 1,00 Euro/Seite (1,19 Euro inkl. 19% MwSt.) zzgl. Fotokosten,
- Kosten für die Überlassung von elektronischen Dateien in Höhe von 1,50 Euro je Datei (1,79 Euro inkl. 19% MwSt.),
- Versandkosten/Telefonkosten/Kosten für die Datenübertragung/Kosten für Auskünfte und Unterlagen, die der Auftragnehmer im Rahmen der Auftragserledigung beschafft,
- Verpflegungsmehraufwendungen in Höhe von netto 28,00 Euro pro Tag (33,32 Euro inkl. 19% MwSt.), bei Reisen, die über 8 Stunden dauern,
- Übernachtungskosten in nachgewiesener Höhe,
- Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.

### **4. Zahlungen**

Die Zahlung hat ohne Abzug sofort nach Erhalt der Rechnung zu erfolgen.

### **5. Umsatzsteuer**

Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Ersatz der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer gemäß § 12 Abs. 1 UstG für nach dieser Richtlinie abrechenbaren Leistungen. Dies gilt auch hinsichtlich der um die nach § 15 UstG abziehbare Vorsteuer gekürzten Nebenkosten, die nach Punkt 3. dieser Richtlinie weiterberechenbar sind.