

Honorartabelle – Verkehrswertgutachten
(in Anlehnung an die BVS-Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, Stand 7.2024)

Wert	Honorar Euro	Wert	Honorar Euro
bis 400.000	2.750	3.000.000	5.800
500.000	2.900	4.000.000	7.000
600.000	3.040	5.000.000	7.900
700.000	3.140	6.000.000	8.700
800.000	3.250	7.000.000	9.600
1.000.000	3.500	8.000.000	10.500
1.250.000	3.800	9.000.000	11.350
1.500.000	4.100	10.000.000	12.200
1.750.000	4.400	15.000.000	15.200
2.000.000	4.700	20.000.000	18.200
2.500.000	5.300	25.000.000	21.200

Zwischenwerte werden durch Interpolation ermittelt.

Sofern nur das Sach- oder Ertragswertverfahren angewandt wird, erfolgt **kein Abschlag**.

1. Anwendungsbereich

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung der jeweiligen Bestellungskörperschaft. Unter „Grundstück“ ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2. Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen, (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
Stichtage		
mehrere Stichtage je Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag	bis 10 Jahre +20% bis +30% ab dem 11. Jahr mindestens +30%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Stichtag Die Grundlage der Zuschläge ist das unter den Absätzen 1 und 3 ermittelte Honorar für den jüngsten Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag
wesentlich zurückliegende Stichtage	+30% bis +50%	Diese Spanne gilt in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung. Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Zuschlag nur einmal je Datum anzusetzen.
Rechte/Belastungen/sonstige Rechte am Grundstück		Die angegebenen Spannen sind Empfehlungen und gelten für die Wertermittlung des Wertes eines dieser Rechte oder des Wertes eines mit diesen Rechten belasteten Grundstücks und sind je nach Ausgangswert, Aufwand, Schwierigkeit und Anzahl zu bestimmen.
Erbbaurecht	+20% bis +50%	
Wegerecht	+10% bis +50%	
Leitungsrecht	+20% bis +40%	
Wohnungsrecht	+20% bis +40%	
Nießbrauch	+20% bis +40%	
Überbau	+20% bis +50%	
Pflichtverpflichtung	+30% bis +70% oder Stundensatz	
Baulasten/Denkmalerschutz/Gemeinbedarf/Wohnungsförderung	jeweils +20% bis +50%	
weitere aufwandserhöhende Eigenschaften	jeweils +10% bis +50%	

4. Bemerkung bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteinfluss sind nicht zu berücksichtigen. Bei Fällen gleicher Voraussetzungen(z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

5. Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

6. Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren, mindestens mit 200,- € zu berücksichtigen.

7. Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20% bis 50% je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

8. Nebenkosten

Auf das nach obiger Tabelle ermittelte Honorar werden die Kosten und Auslagen wie Fahrgeld, Fotos, Fotokopien, Porto, Kosten der Telekommunikation mit pauschal 5% zugeschlagen. Behördengebühren (z.B. f. Grundbuchauszüge, Flurkarten, Anliegerbescheinigungen, sonstige Bescheinigungen, Einsicht und Ausleihen von Bauzeichnungen, Gebühren für die Ermittlung von Vergleichsgrundstücken und Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss, Vergleichsmieten von der Immobilien-Daten-Zentrale) werden gesondert gegen Nachweis in Rechnung gestellt. Bei Besichtigungen außerhalb Hamburgs werden die Fahrkosten zusätzlich mit € 0,80/km berechnet. Bis zu 2 Ausfertigungen des Gutachtens werden ohne Mehrkosten geliefert. Werden weitere Ausfertigungen gewünscht, werden diese mit € 0,75/Seite berechnet.

9. Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt.

Sofern eine Gutachtenerstattung - aus Gründen die der Sachverständige nicht zu vertreten hat - entfällt, wird der bis dahin erforderliche Zeitaufwand nebst Auslagen berechnet

Stand 07/2024