

Honorartarif für Gutachten über die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken bzw. Rechten von Grundstücken

Unverbindliche Preisempfehlung

Seit dem Jahr 2009 werden die Leistungen der Wertermittlungen von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken bzw. Rechten an Grundstücken nicht mehr vom Regelungsbereich der HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure umfasst. Das Honorar für diese Leistungen kann seitdem ohne jede preisrechtliche Bindung frei ausgehandelt werden.

Im außergerichtlichen Bereich kann infolgedessen nach Stundensätzen abgerechnet werden oder auch ein Pauschalpreis vereinbart werden.

Mit dieser unverbindlichen Preisempfehlung möchte der BDGS den Sachverständigen und Auftraggebern eine an die ehemalige Regelung in der HOAI angelehnte verlässliche Grund-

lage für die Vereinbarung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten zur Verfügung stellen.

Die Honorarempfehlung und die Honorartafel sollen nur der Orientierung für eine dringend angeratene konkrete Honorarvereinbarung dienen. Sie stellen kein zwingendes Preisrecht dar.

Unverbindliche Honorarempfehlung für Wertermittlungen*

- (1) Für die Honorierung von Leistungen der Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken wird die nachfolgende Honorartafel als Rahmen empfohlen.
- (2) Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird; bei unbebauten Grundstücken ist der Bodenwert maßgebend. Soweit nichts anderes vereinbart ist, ist das Honorar für jedes einzelne Objekt getrennt zu berechnen. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen (z.B. bei Abschlägen für Instandsetzungseinflüsse, Abbruchkosten, ökologische Lasten oder Erschließungsproblematik), wird das Honorar auf Grundlage des ungekürzten Wertes ermittelt.
- (3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, beträgt bei Wertermittlungen bis zu einem Wert von € 150.000,- das Honorar bei der Normalstufe € 1.900,- und bei der Schwierigkeitsstufe € 2.100,-. Soweit keine Zwischenstufe zwischen den unteren und oberen Werten der Honorartafel zu Abs. 1 vereinbart ist, gilt der jeweils untere Wert der Honorartafel als vereinbart.
- (4) Wertermittlungen können je nach Anzahl und Gewicht der Schwierigkeiten nach Abs. 5 entweder der Normalstufe oder der Schwierigkeitsstufe der Honorartafel nach Abs. 1 zugeordnet werden. Die Honorare der Schwierigkeitsstufe können bei Schwierigkeiten nach Abs. 5 Nr. 2 überschritten werden. Es wird empfohlen, die maßgebliche Stufe bzw. die Beträge konkret zu vereinbaren.
- (5) Schwierigkeiten können insbesondere vorliegen
 1. bei Wertermittlungen:
 - für Erbbaurechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte sowie sonstige Rechte
 - bei Umlegungen und Enteignungen
 - bei steuerlichen Bewertungen
 - bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück

- für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück
 - bei Berücksichtigung von Schadensgraden
 - bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwerissen bei der Durchführung des Auftrages.
2. bei Wertermittlungen
 - für mehrere Stichtage
 - die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung und eine entsprechende schriftliche Begründung erfordern.
 - (6) Die nach den Absätzen 1, 2, 4 und 5 ermittelten Honorare mindern sich bei
 - überschlägigen Wertermittlungen nach Vorlagen von Banken und Versicherungen um 30 v.H.
 - Umrechnungen von bereits festgestellten Wertermittlungen auf einen anderen Zeitpunkt um 20 v.H.
 - (7) Wird eine Wertermittlung um Feststellungen ergänzt und sind dabei lediglich Zugänge oder Abgänge beziehungsweise Zuschläge oder Abschläge zu berücksichtigen, so mindern sich die nach den vorstehenden Vorschriften ermittelten Honorare um 20 vom Hundert. Dasselbe gilt für andere Ergänzungen, deren Leistungsumfang nicht oder nur unwesentlich über den einer Wertermittlung nach Satz 1 hinausgeht.
 - (8) Für besondere Leistungen, zum Beispiel
 - Beschaffung und Ergänzung der Grundstücks-, Grundbuch- und Katasterangaben
 - Feststellung der Roheinnahmen
 - Feststellung der Bewirtschaftungskosten
 - örtliche Aufnahme von Bauten, Anfertigung von Systemskizzen im Maßstab nach Wahl, Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen
 - Plausibilitätsprüfungen, Stellungnahmen, Wertanalysen
 - Miet-/Pachtwertgutachten
 wird das Honorar nach Zeitaufwand ermittelt.

Stundensatz für den ▶ Sachverständigen: € 150,-/Stunde;
▶ Mitarbeiter: € 85,-/Stunde.

Honorartafel

zu Abs. 1 der Honorarempfehlung für Wertermittlungen *



Wert EUR	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	von EUR	bis EUR	von EUR	bis EUR
150.000	1.900	2.100	2.100	2.800
175.000	2.100	2.400	2.400	3.200
200.000	2.200	2.500	2.500	3.400
225.000	2.300	2.600	2.600	3.500
250.000	2.400	2.800	2.800	3.700
300.000	2.500	3.000	3.000	4.000
350.000	2.600	3.100	3.100	4.100
400.000	2.800	3.200	3.200	4.300
450.000	2.900	3.300	3.300	4.500
500.000	3.000	3.400	3.400	4.600
750.000	3.500	4.100	4.100	5.500
1.000.000	3.700	4.400	4.400	5.900
1.250.000	4.000	4.600	4.600	6.300
1.500.000	4.200	4.800	4.800	6.600
1.750.000	4.400	5.200	5.200	7.000
2.000.000	4.600	5.400	5.400	7.400
2.250.000	4.800	5.700	5.700	7.800
2.500.000	5.100	5.900	5.900	8.100
3.000.000	5.800	6.800	6.800	9.400
3.500.000	6.300	7.500	7.500	10.200
4.000.000	6.800	8.000	8.000	11.100
4.500.000	7.300	8.600	8.600	11.900
5.000.000	7.800	9.200	9.200	12.800
7.500.000	9.800	11.600	11.600	16.100
10.000.000	11.700	13.900	13.900	19.300
12.500.000	13.500	16.100	16.100	22.400
15.000.000	15.400	18.300	18.300	25.600
17.500.000	17.300	20.600	20.600	28.800
20.000.000	19.100	22.800	22.800	32.000
22.500.000	21.000	25.100	25.100	35.100
25.000.000	22.900	27.300	27.300	38.300

Alle Honorarangaben verstehen sich zzgl. entstehender Nebenkosten (z. B. Gebühren, Fahrtkosten, Auslagen, Kopierkosten) und der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

*) In Anlehnung an den ehemaligen § 34 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) mit Änderungen. Bezuglich der Honorarsätze erfolgte eine Marktanpassung.