

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 Regelungsbe- reich der HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure umfasst. Das Honorar für diese Leistungen kann seitdem ohne jede preisrechtliche Bin- dung frei ausgehandelt werden.

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

Mit dieser unverbindlichen Preisemp- fehlung möchte der BDGS den Sach- verständigen und Auftraggebern eine an die ehemalige Regelung in der HOAI angelehnte verlässliche Grund-

lage für die Vereinbarung von Hono- raren für Wertermittlungsgutachten zur Verfügung stellen.

Die Honorarempfehlung und die Ho- norartafel sollen nur der Orientie- rung für eine dringend angeratene konkrete Honorarvereinbarung die- nen. Sie stellen kein zwingendes Preis- recht dar.

Unverbindliche Honorarempfehlung für Wertermittlungen*

(1) Für die Honorierung von Leistungen der Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bau- werken oder von Rechten an Grundstücken wird die nachfolgende Honorartafel als Rahmen empfohlen.

(2) Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grund- stücke, Gebäude, anderen Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wert- ermittlung festgestellt wird; bei unbebauten Grundstü- cken ist der Bodenwert maßgebend. Soweit nichts an- deres vereinbart ist, ist das Honorar für jedes einzelne Objekt getrennt zu berechnen. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen (z. B. bei Abschlägen für In- standsetzungseinflüsse, Abbruchkosten, ökologische Lasten oder Erschließungsproblematik), wird das Honorar auf Grundlage des ungekürzten Wertes ermittelt.

(3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, beträgt bei Wert- ermittlungen bis zu einem Wert von € 100.000,- das Honorar bei der Normalstufe € 1.000,- und bei der Schwierigkeitsstufe € 1.200,-. Soweit keine Zwischen- stufe 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 Normal- stufe oder der Schwierigkeitsstufe der Honorartafel nach Abs. 1 zugeordnet werden. Die Honorare der Schwierig- keitsstufe können bei Schwierigkeiten nach Abs. 5 Nr. 2 überschritten werden. Es wird empfohlen, die maßgeb- liche 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 Erschwer- nissen bei der Durchführung des Auftrages.

2. bei Wertermittlungen

- für mehrere Stichtage
- die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grund- satzfragen 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 Wertermitt- lungen auf einen anderen Zeitpunkt um 20 v. H.

(7) Wird eine Wertermittlung um Feststellungen ergänzt und sind dabei lediglich Zugänge oder Abgänge bezie- hungsweise Zuschläge oder Abschläge zu berücksichti- gen, so mindern sich die nach den vorstehenden Vor- schriften ermittelten Honorare um 20 vom Hundert. Dasselbe gilt für andere Ergänzungen, deren Leistungs- umfang 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: € 120,-/Stunde;
 - ▶ Mitarbeiter: € 60,-/Stunde.

Honorartafel

zu Abs. 1 der Honorarempfehlung für Wertermittlungen*



Wert EUR	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	von EUR	bis EUR	von EUR	bis EUR
100.000	1.000	1.200	1.200	1.700
125.000	1.100	1.300	1.300	1.900
150.000	1.200	1.400	1.400	2.000
175.000	1.400	1.700	1.700	2.400
200.000	1.500	1.800	1.800	2.600
225.000	1.600	1.900	1.900	2.700
250.000	1.700	2.000	2.000	2.900
300.000	1.800	2.200	2.200	3.100
350.000	1.900	2.300	2.300	3.200
400.000	2.000	2.400	2.400	3.400
450.000	2.100	2.500	2.500	3.600
500.000	2.200	2.600	2.600	3.700
750.000	2.600	3.100	3.100	4.400
1.000.000	2.800	3.400	3.400	4.800
1.250.000	3.000	3.600	3.600	5.100
1.500.000	3.200	3.800	3.800	5.400
1.750.000	3.400	4.100	4.100	5.800
2.000.000	3.600	4.300	4.300	6.100
2.250.000	3.800	4.600	4.600	6.500
2.500.000	4.000	4.800	4.800	6.800
3.000.000	4.600	5.500	5.500	7.800
3.500.000	5.050	6.100	6.100	8.600
4.000.000	5.500	6.600	6.600	9.400
4.500.000	5.950	7.100	7.100	10.100
5.000.000	6.400	7.700	7.700	10.900
7.500.000	8.100	9.700	9.700	13.800
10.000.000	9.800	11.800	11.800	16.700
12.500.000	11.500	13.800	13.800	19.600
15.000.000	13.200	15.800	15.800	22.500
17.500.000	14.900	17.900	17.900	25.400
20.000.000	16.600	29.900	29.900	28.300
22.500.000	18.300	22.000	22.000	31.100
25.000.000	20.000	24.000	24.000	34.000

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. Bezüglich der Honorarsätze erfolgte eine Marktanpassung.