

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

in der Fassung vom 12.11.2024

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. €:

- 1 a) Sockelbetrag 2.400,- €
- 1 b) plus 0,22 % des Objektwerts,

bei einem Objektwert über 1 Mio. €:

- 1 a) Sockelbetrag 3.500,- €
- 1 b) plus 0,11 % 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
Erbaurechte	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 2025 für Bayern: netto 176,- €/h
Er ist noch durch den Regionalfaktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen. (s. Anl. 1 Ziff. 6).

zu I.3 Nebenkosten und Umsatzsteuer
Zusätzlich zu den oben genannten Honoraren werden berechnet:

- a) Der **Auslagenersatz** (Nebenkosten, Auslagen u. Aufwendungen), z.B.(Aufzählung nicht abschließend):
 - Reisekostenersatz

Fahrtkosten PKW	0,80 €/km
sonstige Reisekosten auf Nachweis	
 - Kopierkosten, Mehrfertigungen
 - schwarz/weiß 0,15 €/Seite
 - farbig 1,00 €/Seite
 - Fotografien 2,00 €/Stück
 - Portokosten auf Nachweis
 - 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

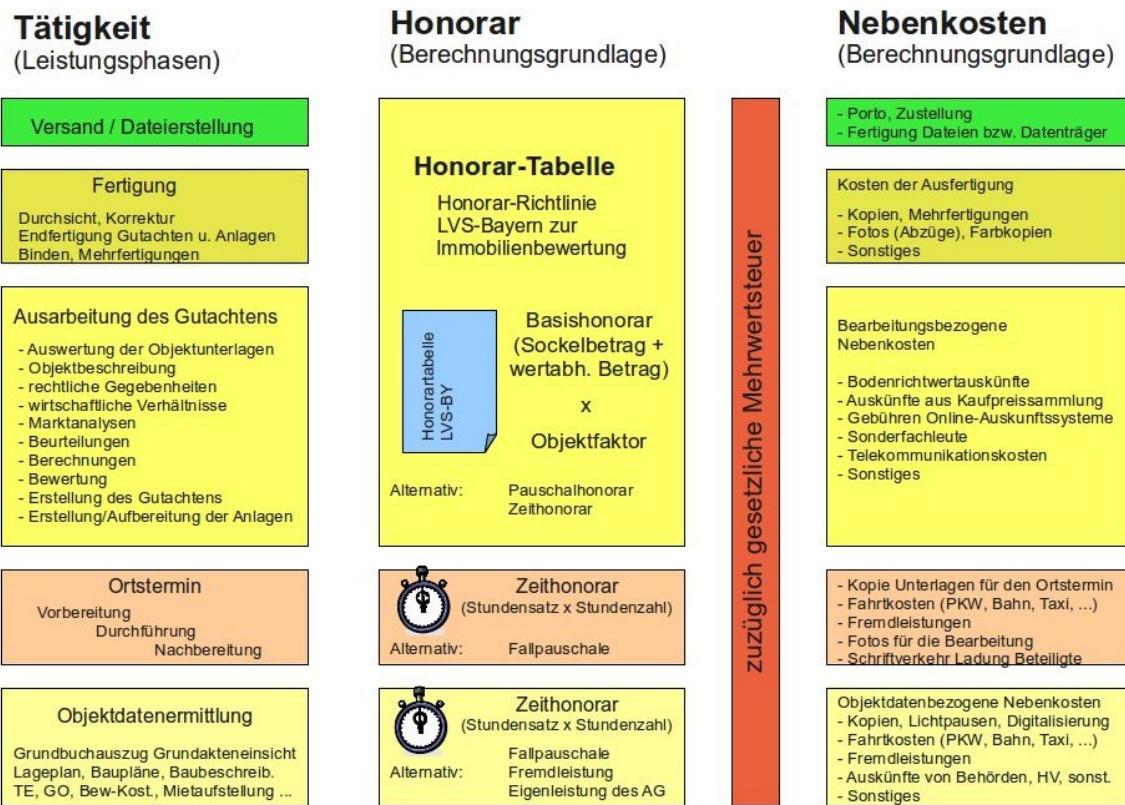
bis 1 Mio €: 2.400,- € + 0,22% des Objektwerts
über 1 Mio €: 3.500,- € + 0,11% des Objektwerts

Objektwert (Beispiele)	Basishonorar (Sockel+Viertelteil) netto	Basishonorar einschl. MWSt. 19%
bis 250.000 €	2.950,00 €	3.510,50 €
300.000 €	3.060,00 €	3.641,40 €
400.000 €	3.280,00 €	3.903,20 €
500.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
600.000 €	3.720,00 €	4.426,80 €
700.000 €	3.940,00 €	4.688,60 €
800.000 €	4.160,00 €	4.950,40 €
900.000 €	4.380,00 €	5.212,20 €
1.000.000 €	4.600,00 €	5.474,00 €
1.100.000 €	4.710,00 €	5.604,90 €
1.200.000 €	4.820,00 €	5.735,80 €
1.300.000 €	4.930,00 €	5.866,70 €
1.400.000 €	5.040,00 €	5.997,60 €
1.500.000 €	5.150,00 €	6.128,50 €
1.600.000 €	5.260,00 €	6.259,40 €
1.700.000 €	5.370,00 €	6.390,30 €
1.800.000 €	5.480,00 €	6.521,20 €
1.900.000 €	5.590,00 €	6.652,10 €
2.000.000 €	5.700,00 €	6.783,00 €
2.500.000 €	6.250,00 €	7.437,50 €
3.000.000 €	6.800,00 €	8.092,00 €
3.500.000 €	7.350,00 €	8.746,50 €
4.000.000 €	7.900,00 €	9.401,00 €
4.500.000 €	8.450,00 €	10.055,50 €
5.000.000 €	9.000,00 €	10.710,00 €
10.000.000 €	14.500,00 €	17.255,00 €
20.000.000 €	25.500,00 €	30.345,00 €

Dieses Basishonorar ist dann mit dem entsprechenden Objektfaktor zu multiplizieren.

2. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung



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 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 Multiplikationsfaktor 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.

Erläuterungen zum Basis- und Büro-Stundensatz

a) Ausgangsbasis:

(Quelle: Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBl. S. 573) BayRS 213031
Zuletzt geä. d. § 1 V zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen vom 12. 7. 2016 (GVBl. 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 01.01.2025:

Basis 125,28 €/h netto (aus Besoldungsgruppe A 15)
 + Gemeinkostenzuschlag 15 % (Bürokosten, vgl. JV EG §12 (2))
 + Zuschlag selbständige Tätigkeit 25 % (private Daseinsfürsorge)
 = 175,40 €/h netto

Basis-Stundensatz

aufgerundet: **176,- €/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 Multiplikationsfaktor 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 somit für Büro München mit 176,- €/h x 1,2 = **abgerundet 210,- €/h netto**.

Anlage 2

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

1. Beispiel: Berechnung des Gesamthonorars

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

Honorarberechnung			
nach der Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung in der Fassung vom 12.11.2024			
Objekt:	Musterstr. 14, ETW Nr. 8		
Verkehrswert laut Gutachten	240.000 €		
anzusetzender Objektwert	250.000 €		
(lastenfrei und ohne Abzüge von besonderen objektspezifischen Merkmalen)			
Basishonorar			
für die Ausarbeitung und Erstellung des Gutachtens:			
Sockelbetrag	240.000 €	0,22 %	2.400,00 €
Wertanteil	250.000 €		550,00 €
aus dem Objektwert			2.950,00 €
Summe			x
x Objektfaktor	nach Vereinbarung, hier	1,20	3.540,00 € +
Zeithonorar			
für die nach Zeitaufwand abzurechnenden Tätigkeiten			
Ortstermin mit Vor- und Nachbereitung	2,5 h		
Beschaffung von Unterlagen zum Objekt	0,0 h		
Bearbeitung bes. objektspez. Merkmale	1,0 h		
Sonstiges	0,0 h		
Summe Zeitaufwand	hier:	3,5 h	
Basis-Stundensatz	x Bürofaktor	x	
176,00 €	1,00	176,00 €	616,00 € +
oder alternativ als Pauschalbetrag			
pauschal			+ 4.156,00 € =
Summe =			
Honorar netto	4.156,00 € =		
Auslagenersatz			
Fahrtkosten km	20	x 0,80 €/km	16,00 €
Kopien s/w		x 0,15 €/Seite	0,00 €
Kopien farbig		x 1,00 €/Seite	0,00 €
Fotografien	10	x 2,00 €/St.	20,00 €
Lageplan, Flurkarte		geodaten.bayern	auf Nachweis
Auskunft Kaufpreissamml.		örtl. GAA	auf Nachweis
Porto			auf Nachweis
Sonstiges			auf Nachweis
			36,00 € +
Gesamthonorar, netto	4.192,00 € =		
zuzügl. MWSt.	19%	796,48 € +	
Gesamthonorar einschl. MWSt.	4.988,48 € =		