

Honorartabelle – Verkehrswertgutachten

Stand: 01.01.2023

Wert in €	Grundstück / Eigentumswohnung Honorar in € netto
bis 150.000,00	2.000,00
200.000,00	2.100,00
250.000,00	2.200,00
300.000,00	2.300,00
350.000,00	2.400,00
400.000,00	2.500,00
450.000,00	2.600,00
500.000,00	2.700,00
750.000,00	3.000,00
1.000.000,00	3.300,00
1.250.000,00	3.600,00
1.500.000,00	3.900,00
1.750.000,00	4.200,00
2.000.000,00	4.500,00
2.250.000,00	4.800,00
2.500.000,00	5.100,00
3.000.000,00	5.500,00
3.500.000,00	5.900,00
4.000.000,00	6.300,00
4.500.000,00	6.700,00
5.000.000,00	7.100,00
7.500.000,00	9.000,00
10.000.000,00	11.700,00
12.500.000,00	13.400,00
15.000.000,00	15.100,00
17.500.000,00	16.800,00
20.000.000,00	18.500,00

Unter Grundstück ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich. Ausnahme: Haben die zu bewertenden Grundstücke unterschiedliche Objektarten, z. B. ein wohnwirtschaftliches und ein gewerbliches Grundstück, so wird das Honorar je Objektart ermittelt.

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen des Verkehrswertes erfolgen (z. B. Abschläge oder Minderungen aus Rechten und Lasten sowie aus besonderen objektspezifischen Merkmalen), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

Das Mindesthonorar beträgt insgesamt € 2.000,00 netto.

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

Zwischenwerte werden durch Interpolation ermittelt.

Fortsetzung Honorartafel – Verkehrswertgutachten

Besonderheiten: Bei Vorhandensein von Besonderheiten wird das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert berechnet:

Besonderheit	Objekt-/Korrekturfaktoren	Bemerkung
Mehrere Wertermittlungsstichtage: pro Stichtag	1,3	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
Mehrere Qualitätsstichtage: pro Stichtag	1,3	
Rechte am Grundstück: Erbbaurecht	1,4	Nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	1,2	
Leitungsrecht	1,2	
Wohnungsrecht	1,3	
Nießbrauchrecht	1,3	
Überbau	1,3	
weitere Rechte/Belastungen	Zwischen 1,1 und 1,4	je nach Schwierigkeit

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte werden die einzelnen Faktoren addiert, 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 werden nicht berücksichtigt.

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 werden wie Rechte behandelt.

Ist eine auf der Immobilie installierte Photovoltaikanlage im Gutachten wertmäßig zu berücksichtigen, so wird zur Honorarermittlung der ermittelte Verkehrswert dieser PV-Anlage im Verkehrswert der Immobilie berücksichtigt.

Zudem wird ein Korrekturfaktor von 1,2 bei dem nach Honorartabelle ermittelten Honorar angewendet.

Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen Stefan Kürzeder:

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

Zuschlag für erschwerte Bedingungen:

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z. B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr), wird das ermittelte Honorar mit dem Faktor 1,2 multipliziert, Mindestzuschlag 400,00 €.

Zuschlag für besondere Leistungen:

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, für die örtliche Aufnahme der Gebäude und ein Aufmaß wird ein Zuschlag von 1,2 bis 1,5 je nach Aufwand und Schwierigkeit berücksichtigt.

Zusätzlich berechnet und im oben genannten Honorar nicht enthalten sind (Auslagen):

Telefon, Büromaterial, Porto, Schreibgebühr, Fahrtkosten **sowie die gesetzliche Umsatzsteuer**

Mehrmalige Objektbesichtigungen, welche nicht durch den Sachverständigen verursacht sind (z. B. Unzugänglichkeit des Objektes zum vereinbarten Besichtigungstermin ...) werden nach Zeitaufwand abgerechnet, wobei ein Stundenhonorar von € 140,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wird.

Die Schreibgebühr wird mit € 50,00/Std., die Fahrtkosten werden mit € 0,70/km jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnet. Sonstige Reisekosten auf Nachweis.

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