

BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2026



b.v.s.
Sachverständige

BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2026

Die Honorarrichtlinie des BVS gilt für die außergerichtliche Beauftragung. Sie stellt eine unverbindliche Empfehlung für Sachverständige der Immobilienbewertung dar. Die Preisangabenverordnung (PAngV) ist anzuwenden. Allen Anwendern dieser Richtlinie wird empfohlen, vor Beginn der Leistungserbringung das Honorar und die Nebenkosten vertraglich verbindlich zu vereinbaren.

1. Anwendungsbereich

Diese Honorarrichtlinie gilt für die Erstellung von Verkehrsgutachten nach § 194 BauGB/Immo-WertV, Beleihungswertgutachten nach § 16 PfandBG/BelWertV, Miethöhegutachten und sonstiger sachverständiger Stellungnahmen und Dienstleistungen (Regelbewertungen). Diese Richtlinie gilt nicht für überschlägige Wertschätzungen oder sogenannte „Kurzgutachten“. Bei Sammelbewertungen oder eigenständigen Bewertungen von Rechten/Begünstigungen bzw. Lasten/Beschränkungen wird die Vereinbarung von Pauschalhonoraren oder die Abrechnung nach Stundensätzen empfohlen.

2. Honorarberechnung

2.1 Grundhonorar

Das Honorar für Gutachten richtet sich nach dem Wert des Bewertungsgegenstands. Bemessungsgrundlage für die Immobilienbewertung nach ImmoWertV ist der marktangepasste Verfahrenswert nach § 6 (3) Nr. 2 ImmoWertV (2021). Für die Beleihungswertermittlung nach BelWertV gilt als Bemessungsgrundlage der Beleihungswert. Die Honorare für Verkehrswert- und Beleihungswertgutachten ergeben sich aus der Tabelle 1.

Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Abs. 1 und Abs. 9 gemäß der nachstehenden Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Bei mehreren Stichtagen ist der marktangepasste Verfahrenswert des jüngsten Stichtages zugrunde

zu legen. Das Honorar nach Tabelle 1 beinhaltet die Durchführung einer persönlichen Augenscheinnahme sowie die Lieferung des fertigen Werks in digitaler Form.

Als Entgelt für die Erstellung von Gutachten zur Bestimmung der ortsüblichen oder marktüblichen Miete von Wohn- und Gewerberaum (Miethöhegutachten) wird je nach Aufwand und Erfordernis eine Spanne von 4.000 € bis 8.000 € zzgl. USt. empfohlen

2.2 Zuschläge für Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar auf das Honorar nach Tabelle 1 mit folgenden Zuschlägen zu versehen, die in der folgenden Tabelle 2 zusammengefasst sind.

Die Höhe des Zuschlags hängt vom Ausgangswert, der Schwierigkeit der Wertermittlung, bzw. der Dauer des Zurückliegens ab sowie vom Aufwand der Datenbeschaffung. Alternativ können Stundensätze vereinbart werden.

2.3 Aufwandserhöhende Eigenschaften

Dazu zählen beispielsweise

- 1) Wertermittlung für Umlagen oder Enteignungen oder Wertermittlungen, die das besondere Städtebaurecht betreffen,
- 2) Betrachtung mehrerer Gebäude oder unterschiedlicher Gebäude und Gebäudeteile auf einem Grundstück,

Tabelle 1

Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.	Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.	Wert in EURO vor boG*	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19 % USt.
bis 150.000 €	2.750 €	3.273 €	1.000.000 €	4.360 €	5.188 €	5.000.000 €	9.000 €	10.710 €
200.000 €	3.000 €	3.570 €	1.250.000 €	4.700 €	5.593 €	6.000.000 €	9.930 €	11.817 €
300.000 €	3.230 €	3.844 €	1.500.000 €	5.000 €	5.950 €	7.000.000 €	10.900 €	12.971 €
400.000 €	3.430 €	4.082 €	1.750.000 €	5.300 €	6.307 €	8.000.000 €	11.800 €	14.042 €
500.000 €	3.600 €	4.284 €	2.000.000 €	5.580 €	6.640 €	9.000.000 €	12.650 €	15.054 €
600.000 €	3.790 €	4.510 €	2.500.000 €	6.220 €	7.402 €	10.000.000 €	13.500 €	16.065 €
700.000 €	3.920 €	4.665 €	3.000.000 €	6.800 €	8.092 €	15.000.000 €	16.800 €	19.992 €
800.000 €	4.060 €	4.831 €	4.000.000 €	8.000 €	9.520 €	20.000.000 €	19.500 €	23.205 €

*besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV 2021

- 3) Beschaffung der für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen,
- 4) örtliche Aufnahme der Gebäude, Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und Skizzen,
- 5) Erstellung einer Berechnung zur Wohnfläche oder Nutzfläche,
- 6) besondere Schwierigkeiten oder widrige Umstände zur Durchführung des Ortstermins,

2.4 Zusammenfallen mehrerer Besonderheiten

Fallen mehrere Besonderheiten bei einer Wertermittlung an, addieren sich die Zuschläge, es sei denn, Rechte und Besonderheiten sind gemeinsam zu betrachten, z. B. im Rahmen eines einheitlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Bei solchen Fällen ist der Zuschlag lediglich einmal anzusetzen.

2.5 Aktualisierung von Gutachten

Bei einem eigenen Gutachten, das innerhalb der letzten drei Jahren erstellt worden und das zu aktualisieren ist, ist das Honorar mit einem Faktor in Höhe von 0,6 bis 0,9 des Honorars nach Tabelle 1 zu berechnen. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist. Bei einem eigenen Gutachten, das älter ist als drei Jahre, wird grundsätzlich eine Neubewertung mit entsprechender Honorierung empfohlen.

2.6 Stellungnahmen zu Gutachten oder Ergänzungsgutachten

Sind umfangreiche Stellungnahmen zu Gutachten oder Ergänzungsgutachten notwendig, kann ein Zuschlag von 40 % bis 60 % auf das Honorar nach Tabelle 1 angesetzt werden.

3. Stundensätze

Übliche Stundensätze für Sachverständigenleistungen liegen zwischen 170 € und 280 € zzgl. Umsatzsteuer, in Ausnahmefällen, die Besonderheiten der Wertermittlung betreffen, deutlich höher.

4. Besondere Fragestellungen

Darunter fallen z. B. Fragen der Miethöhenbestimmung von Wohn- und Gewerberaum, Anfragen zum Wert einzelner Rechte oder Beschränkungen, zu Kaufpreisaufteilungen, zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden, zur marktüblichen Erbbauzinshöhe oder zum nutzungsabhängigen Bodenwert, etc.. Aufgrund des unwägbaren Zeitaufwandes wird empfohlen, vorgenannte Fragestellungen auf der Grundlage eines Stundensatzes abzurechnen.

5. Nebenkosten, Aufwendungsersatz

Die Abrechnung von Nebenkosten ist frei verhandelbar. Nebenkosten können mit einem Pauschalbetrag abgerechnet werden. Es werden je, nach Art und Umfang der zu erwartenden Nebenkosten Zuschläge von 5 % bis 10 % des Honorars nach Tabelle 1 empfohlen. Die Honorare nach Tabelle 1 gelten für die Übermittlung des fertigen Werks in digitaler Form. Bei Zusendung in gedruckter Form werden Zuschläge entsprechend den Regelungen nach JVEG oder Pauschalen empfohlen. Sind lange Fahrten mit dem Pkw notwendig, so werden diese gewöhnlich gesondert verrechnet. Dabei gilt 0,90 €/Kilometer zzgl. Umsatzsteuer als Richtwert. Fahrzeiten können gesondert über einen Stundensatz verrechnet werden. Die Art der Abrechnung von Nebenkosten sollte vor Leistungserbringung vertraglich vereinbart werden.

Tabelle 2

Besonderheit	Zuschlag	Bemerkung
mehrere zeitlich zurückliegende Stichtage, je Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag	bis 10 Jahre + 20 % bis + 30 %, ab dem 11. Jahr mindestens + 30 %	Qualitäts- = Wertermittlungsstichtag: 1 x den Faktor pro Stichtag
Erbbaurecht, Wohnungsrecht und/ oder Nießbrauch, Wege- oder Leitungsrecht, Überbau, Baulasten, Denkmalschutz, Gemeinbedarf, Wohnungsförderung	+ 20 % bis + 50 %	je Recht oder Belastung
Wart- und/ oder Pflegeverpflichtung	+ 30 % bis + 70 %	
Unterlagenbeschaffung, Anfertigung von maßstabslosen Skizzen, Miet- oder Wohnflächenermittlung	+ 10 % bis + 30 %	bei Skizzen je Grundrissebene
weitere aufwands erhöhende Eigenschaften	+ 10 % bis + 50 %	vgl. Abschnitt 4
besonders dringliche Wertermittlung	+ 10 % bis + 50 %	kurzfristige Erstellung des Gutachtens
mehrere Vertrags- und/ oder Ansprechpersonen	pauschal + 200 EURO zzgl. Ust.	erhöhter Kommunikationsaufwand

Download: Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

<https://www.bvs-ev.de/download/bvs-standpunkte-richtlinien>

Diese Fassung ist aktuell gültig und ersetzt die Fassung aus dem Jahr 2024.

Bundesgeschäftsstelle

Charlottenstraße 62
10117 Berlin

T +49 (0) 30 255938 0

F +49 (0) 30 255938 14

E info@bvs-ev.de

I www.bvs-ev.de

