Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung in Anlehnung an BVS

9.2026

Vorbemerkung:

Honorare für Wertermittlungsgutachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für Immobilienbewertungssachverständige dar, die Mitglied eines BVS-Mitgliedsverbandes sind. Sie wurde von den Fachbereichsleitern Immobilienbewertung des BVS und seiner Mitgliedsverbände erarbeitet und beschlossen.

1 Anwendungsbereich:

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung der jeweiligen Bestellungskörperschaft. Unter „Grundstück" ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2 Anwendung der Honorartabelle:

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen, (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen. In Einzelfällen können alternativ Pauschal- und Stundehonorarvereinbarungen getroffen werden.

3 Berücksichtigung von Besonderheiten:

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	**Zuschlagssatz**	**Bemerkung**
mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: Nur einmal den Zuschlag pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
Wesentlich zurückliegender Stichtag (i.d.R. länger 3 Jahre)	+ 20% bis +50%	In Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens, bzw. der Schwierigkeit der Datenbeschaffung
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	
Weitere Belastungen Abt. II, z.B. Mieterdienstbarkeit, Contracting, Rückübertragung, Ankaufs-/Vorkaufsrecht	+ 10% bis + 40%	Je nach Schwierigkeit, Ausgangswert und Anzahl
Baulasten/Denkmalschutz/Gemeinbedarf/Hochwasserschutzgebiet HQ	+ 10% bis + 40%	
Pflegeverpflichtung	+30% bis + 70%	Oder Zeithonorar
Mehrere bauliche Anlagen Mehrere unterschiedliche, aber wesentlich wertstiftende bauliche Anlagen auf einem Grundstück	+20% bis +60%	Je nach Schwierigkeit, Ausgangswert und Anzahl

3.1 Bemerkung bei Rechten am Grundstück:

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungs-recht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. 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 sind wie Rechte zu behandeln.

4 Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen:

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

5 Zuschlag für erschwerte Bedingungen:

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren, mindestens mit 200,- €, zu berücksichtigen.

6 Zuschlag für besondere Leistungen:

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20 % bis 50 % je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

7 Nebenkosten:

Nebenkosten werden in Anlehnung an das RVG bzw. JVEG abgerechnet. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,80 € + MwSt = 0,95 € inkl. MwSt. pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen.

8 Umsatzsteuer: Alle Endpreise sind mit der gesetzlichen Umsatzsteuer dargestellt.

9 Honorartabelle – SV Büro Viktor- H. Müller - ab 1.9.2026

		Mehrwertsteuer	Honorar inkl. Mehrwertsteuer
Verkehrswert unbelastet - bis	Honorar €	19 %	
150.000 €	2.750,00 €	522,50 €	3.272,50 €
300.000 €	3.230,00 €	613,70 €	3.843,70 €
400.000 €	3.430,00 €	651,70 €	4.081,70 €
500.000 €	3.600,00 €	684,00 €	4.284,00 €
750.000 €	4.000,00 €	760,00 €	4.760,00 €
1.000.000 €	4.500,00 €	855,00 €	5.355,00 €
1.250.000 €	4.750,00 €	902,50 €	5.652,50€
1.500.000 €	5.000,00 €	950,00 €	5.950,00 €
1.750.000 €	5.300,00 €	1.007,00 €	6.307,00 €
2.000.000 €	5.580,00 €	1.060,20 €	6.640,20 €
2.500.000 €	6.220,00 €	1.181,80 €	7.401,80 €
3.000.000 €	6.800,00 €	1.292,00 €	8.092,00 €
4.000.000 €	8.000,00 €	1.520,00 €	9.520,00 €
5.000.000 €	9.000,00 €	1.710,00 €	10.710,00 €
7.500.000 €	11.000,00 €	2.090,00 €	13.090,00 €
10.000.000 €	13.500,00 €	2.565,00 €	16.065,00 €
12.500.000 €	15.500,00 €	2.945,00 €	18.445,00 €
15.000.000 €	17.000,00 €	3.230,00 €	20.230,00 €
17.500.000 €	19.000,00 €	3.610,00 €	22.610,00 €
20.000.000 €	22.000,00 €	4.180,00 €	26.180,00 €
22.500.000 €	25.000,00 €	4.750,00 €	29.750,00 €
25.000.000 €	27.000,00 €	5.130,00 €	32.130,00 €
über 25.000.000 €	Auf Anfrage	--.--	--.--

Zeithonorar - soweit vereinbart - 130 € (= 154,70 € inkl. MwSt.) je angefangene 30 Minuten.
Alle Gebühren zzgl. Kosten und Auslagen

ö.b.u.v. Sachverständiger Viktor-H. Müller, Loßburger Str. 12, 70563 Stuttgart-Vaihingen
Telefon 0711 / 78282-566 ♦ Telefax 0711 / 78282-568 ♦ eMail: info@viktor-h-mueller.de