

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken nach § 194 des Baugesetzbuches. Unter „Grundstück“ ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich, wenn sie z. B. in unmittelbarer Nähe liegen. Maßgeblich für das Honorar 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.

Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

- 1. a) Sockelbetrag
- + 1. b) Prozentsatz des Objektwerts
- = 1. Basishonorar
- + 2. Korrekturfaktoren angewendet auf das Basishonorar
- + 3. Nebenkosten
- + 4. Zeithonorar für etwaige Zusatzleistungen
- + 5. Umsatzsteuer
- = Honorar inkl. Umsatzsteuer

1. Basishonorar:

Das Basishonorar für die Ausarbeiten, die Erstellung und die Fertigung des Gutachtens beträgt:

bei einem Objektwert bis 1 Mio. €
 1.1 Sockelbetrag 1.500 €
 1.2 plus 0,2 % des Objektwerts

bei einem Objektwert über 1 Mio. €
 1.1 Sockelbetrag 2.500 €
 1.2 plus 0,1 % des Objektwerts

Beispiele Basishonorar		
Objektwerte	Basishonorar (Sockel + Wertanteil)	Basishonorar inkl. MwSt 19 %
bis 150.000 €	1.800,00 €	2.142,00 €
200.000 €	1.900,00 €	2.261,00 €
250.000 €	2.000,00 €	2.380,00 €
300.000 €	2.100,00 €	2.499,00 €
350.000 €	2.200,00 €	2.618,00 €
400.000 €	2.300,00 €	2.737,00 €
450.000 €	2.400,00 €	2.856,00 €
500.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
600.000 €	2.700,00 €	3.213,00 €
700.000 €	2.900,00 €	3.451,00 €
800.000 €	3.100,00 €	3.689,00 €
900.000 €	3.300,00 €	3.927,00 €
1.000.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
1.250.000 €	3.750,00 €	4.462,50 €
1.500.000 €	4.000,00 €	4.760,00 €
2.000.000 €	4.500,00 €	5.355,00 €
3.000.000 €	5.500,00 €	6.545,00 €
5.000.000 €	7.500,00 €	8.925,00 €
10.000.000 €	12.500,00 €	14.875,00 €

2. Berücksichtigung von Objektfaktoren und Besonderheiten
 Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar, um die nachfolgenden Prozentsätze zu erhöhen. Angewendet wird dieser Prozentsatz auf das Basishonorar. Es werden hierbei Objektfaktoren, mehrere Stichtage sowie Rechte am Grundstück berücksichtigt. Der Objektfaktor nimmt Bezug auf die Art des Objekts. Der Wertermittlungsstichtag ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Rechte an einem Grundstück können z. B. ein Leitungs-, Wege- oder Wohnungsrecht sein. Beim Zusammenfallen mehrerer Besonderheiten sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

Besonderheit	Korrekturfaktor
Objektfaktoren	
keine Besonderheiten	+ 0 %
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 10 %
Denkmalgeschütztes Objekt	+ 10 %
Erschwerte Bedingungen	+ 10 %
Gemischte Nutzung im Objekt	+ 10 %
(ehemalige) Landwirtschaftsanwesen	+ 20 %
Sonderimmobilien	+ 30 %
Mehrere Stichtage	
mehrere Wertermittlungsstichtage, pro weiteren Stichtag	+ 30 %
mehrere Qualitätsstichtage, pro weiteren Stichtag	+ 30 %
Rechte am Grundstück	
Wegerecht	+ 10 %
Leitungsrecht	+ 10 %
Wohnungsrecht	+ 30 %
Nießbrauchsrecht	+ 30 %
Überbau	+ 30 %
Erbbaurecht	+ 40 %
Weitere Rechte	+ 10 % bis + 40 %

3. Nebenkosten

Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,70 € pro gefahrene Kilometer zu berücksichtigen. Weiterhin werden Auslagen wie z. B. für die Einholung von Auskünften und Unterlagen etc. weiterbelastet.

4. Zeithonorar

Das Zeithonorar fällt nur nach vorheriger Absprache für Zusatzarbeiten wie z. B. ein Aufmaß an. Der Stundensatz für Mehrleistungen beträgt 125 €/Stunde netto.

5. Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt.

6. Aktualisierung eines früheren Gutachtens von Maier Gutachten

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

