3.3 Honorar-Richtlinie für Immobilienbewertungen (HonRIb)

vom 17. November 2009; zuletzt geändert am 20.06.2014

Vorwort

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI 2009 – wird in der HOAI die Bestimmung des Honorars für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken nicht mehr geregelt. Der bis zum 17. August 2009 für diese Leistung maßgebliche § 34 HOAI wurde ersatzlos gestrichen. Das Honorar für Immobilienbewertungen kann deshalb seit dem 18. August 2009 nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches für Dienst- und Werkverträge zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer frei ausgehandelt werden. Die Vereinbarung von Zeit- und Pauschalhonoraren ist ebenso zulässig, wie die Vereinbarung eines Honorars, das sich auf der Grundlage einer Honorarliste eindeutig ermitteln lässt.

Mit dieser Honorar-Richtlinie stellt Sprengnetter Immobilienbewertung insbesondere den von der Sprengnetter Akademie geprüften und den von der Sprengnetter Zertifizierung GmbH zertifizierten Sachverständigen eine an den bis zum 17. August 2009 geltenden § 34 der HOAI angelehnte bewährte Grundlage für die Vereinbarung von Honoraren für Immobilienbewertungen zur Verfügung.

Die empfohlenen Honorarsätze gelten insbesondere für die Erstattung förmlicher und „gerichtsfester" Marktwertgutachten im Rahmen von Einzelbeauftragungen.

Diese Richtlinie schafft einen nachvollziehbaren Maßstab für die Honorierung von oft nicht mess- und greifbaren Leistungen von Sachverständigen. Sie schützt den Auftraggeber vor übertriebenen Forderungen. Andererseits gibt sie dem Sachverständigen die Möglichkeit, auf einer auskömmlichen Basis seinen verantwortungsvollen Aufgaben nachzukommen. Die Richtlinie soll somit auch wichtiger Bestandteil der Qualitätssicherung sein.

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie regelt die Berechnung der Entgelte für von Sachverständigen erstellte Immobilien-Wertgutachten.

(2) Es handelt sich um eine unverbindliche Preisempfehlung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Sinzig.

(3) Die Preisempfehlungen basieren auf der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bis zum 17. August 2009 geltenden Fassung. Die in dieser Fassung der Honorarordnung geregelten Honorarsätze galten seit dem 21. September 1995 in unveränderter Höhe. Entsprechend

den zwischenzeitlich gestiegenen Verbraucherpreisen wurden diese Honorarsätze um 30 % angehoben.

§ 2 Vereinbarung des Honorars

(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen oder mündlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung auf der Basis dieser Richtlinie treffen.

(2) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist, gelten die in dieser Richtlinie empfohlenen Honorarsätze und Nebenkostenpauschalen als vereinbart.

§ 3 Grundhonorar für Wertermittlungen

(1) Die Honorare für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten an Grundstücken (z.B. Erbbaurechten) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Honorarsätze für Zwischenstufen der in der Honorartafel angegebenen Werte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(2) Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Immobilien oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung festgestellt wird. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen bewertet worden, so ist das Honorar – soweit nichts anderes vereinbart – aus der Summe der Einzelhonorare zu berechnen. Die Einzelhonorare richten sich nach den ermittelten Werten der einzelnen Teilflächen. Übersteigt der vorläufige Verfahrenswert des für die Wertermittlung maßgeblichen Wertermittlungsverfahrens (vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert) den endgültig nach dem Auftragszweck ermittelten Wert um mehr als 30 v.H., so richtet sich das Honorar nach diesem um 30 v.H. reduzierten vorläufigen Verfahrenswert. Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale werden somit nur bis maximal 30 v.H. des vorläufigen Verfahrenswerts honorarmindernd berücksichtigt.

(3) Das Honorar für Werte unter 100.000 Euro wird nach dem Wert von 100.000 Euro bestimmt.

(4) Das Honorar für Werte über 25.000.000 Euro wird nach dem Wert von 25.000.000 Euro zuzüglich der degressiven Honorarentwicklung bei steigenden Objektwerten bestimmt. Die Berücksichtigung der degressiven Honorarentwicklung erfolgt, indem die Honorarsätze der letzten beiden tabellierten Werte linear extrapoliert werden.

(5) Wertermittlungen, bei denen Schwierigkeiten nach Absatz 6 vorliegen, werden der Schwierigkeitsstufe der Honorartafel nach Absatz 1 zugeordnet.

(6) Gründe für die Einordnung in die Schwierigkeitsstufe können insbesondere vorliegen bei Wertermittlungen

- für Erbbaurechte, Nießbrauch- und Wohnrechte, sonstige Rechte sowie Baulasten,
- bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Umlegungen und Enteignungen,
- bei steuerlichen Bewertungen,
- für unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Grundstück,
- bei Berücksichtigung von Schadensgraden,
- bei besonderen Unfallgefahren, starkem Staub oder Schmutz oder sonstigen nicht unerheblichen Erschwernissen bei der Durchführung des Auftrages.

(7) Die nach den Absätzen 1, 2, 4, 5 und 6 ermittelten Honorare mindern sich bei Umrechnungen von bereits festgestellten Wertermittlungen auf einen anderen Zeitpunkt um 20 v.H.

(8) Sollten dem Auftragnehmer die nachfolgend beschriebenen zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen nicht vom Auftraggeber bereitgestellt und deshalb vom Auftragnehmer beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese Zusatzleistungen nach Zeitaufwand in Höhe von netto 120 Euro pro Stunde (142,80 Euro inkl. 19 % MwSt.) abgerechnet:

- aktuelle Grundstücks-, Grundbuch-, Baulasten- und Katasterangaben,
- aktuelle Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung,
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte), Aufmaß der Bauten,
- Berechnungen der Wohnflächen, Brutto-Grundflächen und Brutto-Rauminhalte,
- Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen.

(9) Bei Wertermittlungen für mehrere Stichtage erfolgt die Honorierung der ersten Wertermittlung gemäß den Regelungen der Absätze 1 bis 8. Die zweite Wertermittlung für dasselbe Objekt zu einem anderen Wertermittlungsstichtag wird mit einem bestimmten Prozentsatz des Honorars für das Erstgutachten honoriert. Der zu wählende Prozentsatz hängt davon ab, inwieweit sich der Zustand der Immobilie zwischen den Stichtagen verändert hat:

- 40 % wenn gleicher Zustand,
- 70 % wenn wesentliche Zustandsunterschiede bestehen.

(10) Wird eine Wertermittlung um Feststellungen ergänzt und sind dabei lediglich Zugänge oder Abgänge beziehungsweise Zuschläge oder Abschläge zu berücksichtigen, so mindern sich die nach den vorstehenden Regelungen ermittelten Honorare um 20 v.H. Dasselbe gilt für andere Ergänzungen, deren Leistungsumfang nicht oder nur unwesentlich über den einer Wertermittlung nach Satz 1 hinausgeht.

(11) Die An- und Abreise zum Ortstermin werden nach Zeitaufwand in Höhe von netto 120 Euro pro Stunde (142,80 Euro inkl. 19 % MwSt.) abgerechnet.

Honorartafel zu § 3 Abs. 1

Wert	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	netto	inkl. 19% MwSt	netto	inkl. 19% MwSt
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
100.000	865	1.029,35	1.110	1.321,14
125.000	1.015	1.207,43	1.300	1.547,00
150.000	1.150	1.368,50	1.470	1.749,30
175.000	1.220	1.451,80	1.565	1.862,35
200.000	1.365	1.624,35	1.750	2.082,50
225.000	1.475	1.755,25	1.890	2.249,10
250.000	1.550	1.844,50	1.990	2.368,10
300.000	1.700	2.023,00	2.175	2.588,25
350.000	1.820	2.165,80	2.335	2.778,65
400.000	1.920	2.284,80	2.460	2.927,40
450.000	2.010	2.391,90	2.570	3.058,30
500.000	2.095	2.493,05	2.685	3.195,15
750.000	2.485	2.957,15	3.190	3.796,10
1.000.000	2.830	3.367,70	3.625	4.313,75
1.250.000	3.145	3.742,19	4.025	4.789,75
1.500.000	3.440	4.093,60	4.395	5.230,41
1.750.000	3.745	4.456,55	4.790	5.700,10
2.000.000	3.985	4.742,15	5.090	6.057,10
2.250.000	4.235	5.039,65	5.425	6.455,63
2.500.000	4.535	5.396,65	5.820	6.925,80
3.000.000	5.005	5.955,95	6.420	7.639,80
3.500.000	5.465	6.503,59	7.045	8.383,55
4.000.000	5.935	7.062,65	7.620	9.067,80
4.500.000	6.515	7.752,85	8.360	9.948,40
5.000.000	6.910	8.222,90	8.880	10.567,20
7.500.000	9.065	10.787,35	11.635	13.845,65
10.000.000	11.175	13.298,25	14.270	16.981,30
12.500.000	13.240	15.755,60	17.070	20.313,30
15.000.000	14.875	17.701,25	18.890	22.479,46
17.500.000	16.675	19.843,25	21.260	25.299,40
20.000.000	17.915	21.319,21	23.040	27.417,60
22.500.000	19.655	23.389,45	25.280	30.083,20
25.000.000	21.475	25.555,67	27.670	32.927,30

§ 4 Nebenkosten

(1) Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten des Auftragnehmers werden, soweit sie erforderlich sind, abzüglich der nach § 15 Absatz 1 des Umsatzsteuergesetzes abziehbaren Vorsteuern, neben den Honoraren dieser Richtlinie berechnet.

(2) Zu den Nebenkosten gehören insbesondere:

1. Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen, Telefonkosten, Kosten für Auskünfte und Unterlagen, die der Auftragnehmer im Rahmen der Auftragserledigung beschafft,
2. Kosten für die Anfertigung von Kopien und Ausdrucken in Höhe von
   a. bis zu einer Größe von DIN A3 netto 0,50 Euro je Seite (0,60 Euro inkl. 19 % MwSt.) für die ersten 50 Seiten und netto 0,15 Euro für jede weitere Seite (0,18 Euro inkl. 19 % MwSt.),
   b. in einer Größe von mehr als DIN A3 netto 3,00 Euro je Seite (3,57 Euro inkl. 19 % MwSt.) und
   c. für Farbkopien und -ausdrucke jeweils das Doppelte der Beträge nach a. und b.
3. Kosten für die Überlassung von elektronischen Dateien in Höhe von netto 1,50 Euro je Datei (1,79 Euro inkl. 19 % MwSt.),
4. Kosten für jedes zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche Foto in Höhe von netto 2,00 Euro (2,38 Euro inkl. 19 % MwSt.),
5. Kosten für die Anfertigung von Mehrausfertigungen des Gutachtens in Höhe von netto 2,00 Euro je Seite (2,38 Euro inkl. 19 % MwSt.) zuzüglich der unter 4. geregelten Fotokosten,
6. Fahrtkosten in Höhe von netto 0,70 Euro/km (0,83 Euro/km inkl. 19 % MwSt.), bei Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel in nachgewiesener Höhe,
7. Verpflegungsmehraufwendungen in Höhe von netto 24,00 Euro pro Tag (28,56 Euro inkl. 19 % MwSt.) bei Reisen, die mindestens 8 Stunden dauern,
8. Übernachtungskosten in nachgewiesener Höhe,
9. Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.

§ 5 Zahlungen

Die Zahlung hat ohne Abzug sofort nach Erhalt der Rechnung zu erfolgen.

§ 6 Umsatzsteuer

(1) Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Ersatz der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer gemäß § 12 Abs. 1 UStG für nach dieser Richtlinie abrechenbare Leistungen, sofern nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 des Umsatzsteuergesetzes angewendet wird. Satz 1 gilt auch hinsichtlich der um die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes abziehbare Vorsteuer gekürzten Nebenkosten, die nach § 4 dieser Richtlinie weiterberechenbar sind.

(2) Beträge, die der Auftragnehmer im Namen und für Rechnung des Auftraggebers verausgabt, gehören nicht zum Entgelt für die Leistung des Auftragnehmers. Sie sind als durchlaufende Posten im umsatzsteuerrechtlichen Sinn einschließlich einer gegebenenfalls enthaltenen Umsatzsteuer weiter zu berechnen.