

Anlage 1 zu Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

Begriffe

1. Objektwert

Der für die Honorarberechnung anzusetzende Objektwert ist

- der ermittelte Verkehrswert
- im lastenfreien Zustand (d.h. ohne wertmindernde Rechte und Lasten)
- und ohne Minderungen aufgrund von besonderen objektspezifischen Merkmalen (z.B. Instandhaltungsrückstand, temporärer Minderertrag, ...)

2. Basishonorar

Das Basishonorar ist die Summe aus dem Sockelbetrag plus dem Wertanteil (wertabhängiger Zusatzbetrag).

3. Objektfaktor

Der Objektfaktor berücksichtigt die Art des Objekts und des Auftrags und ist der Multiplikationsfaktor für das Basishonorar.

Der Objektfaktor soll bei Auftragserteilung bzw. im Sachverständigenvertrag vereinbart werden, ohne Vereinbarung gelten bei den Objektfaktoren die zu I.1 angegebenen Mindestsätze.

4. Tabellenhonorar

Das Tabellenhonorar ergibt sich aus dem Basishonorar multipliziert mit dem Objektfaktor.

5. Zeithonorar

Das Zeithonorar wird berechnet aus dem vereinbarten Büro-Stundensatz multipliziert mit dem Zeitaufwand in Stunden.

6. Basis-Stundensatz / Büro-Stundensatz

Der **Basis-Stundensatz** ist abgeleitet aus dem Stundensatz, den das Bayerische Staatsministerium des Inneren nach der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) für Amtshandlungen im Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bekannt gibt (siehe Erläuterungen).

Der **Büro-Stundensatz** ergibt sich aus dem Basis-Stundensatz, der durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur angepasst wird bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros.

Dieser Regionalfaktor ist der Multiplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig mindestens 1,2.

Der jeweilige Büro-Stundensatz ist bei Auftragserteilung bzw. im Sachverständigenvertrag zu vereinbaren, ohne Vereinbarung gilt der Faktor 1,0 als vereinbart.

Erläuterungen zum Basis- und Büro-Stundensatz

a) Ausgangsbasis:

(Quelle: Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBl. S. 573) BayRS 21303I

Zuletzt geä. d. § 1 V zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen vom 12. 7. 2016 (GVBl. S. 191)

§ 7 Vergütung

(1) ¹Der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München und der LGA (Landesgewerbeanstalt Bayern) steht für Amtshandlungen im Vollzug von Art. 72 BayBO eine Vergütung zu.²Die Vergütung besteht aus Gebühren und Auslagen.

(2) ¹Die Höhe der Gebühren bemisst sich nach dem dieser Verordnung als Anlage beigefügten Verzeichnis.²Soweit sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand bestimmt, ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird.³Für jede Arbeitsstunde wird ein Betrag von 1,552 v.H. des Monatsgrundgehalts eines Staatsbeamten in der Endstufe der Besoldungsgruppe A 15 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer berechnet; angefangene Arbeitsstunden werden zeitanteilig verrechnet.⁴Der Betrag ist auf volle Euro aufzurunden.⁵Bei der Abnahme von fliegenden Bauten im Rahmen der Erteilung der Ausführungsgenehmigung kann bei dringlichen vom Benutzer veranlassten Arbeiten an Samstagen oder an Sonn- und Feiertagen ein Zuschlag bis zu 70 v.H. und bei Nacharbeit ein Zuschlag bis zu 40 v.H. erhoben werden.

b) Ableitung Basis-Stundensatz:

In Anlehnung an ZustVBau, Stundensatz ab 01.01.2025:

Basis 125,28 €/h netto (aus Besoldungsgruppe A 15)

+ Gemeinkostenzuschlag 15 % (Bürokosten, vgl. JVEG §12 (2))

+ Zuschlag selbstständige Tätigkeit 25 % (private Daseinsfürsorge)

= 175,40 €/h netto

Basis-Stundensatz

aufgerundet:

176,- €/h netto

c) Ableitung Büro-Stundensatz:

Bei dem oben abgeleiteten Basis-Stundensatz handelt es sich um den landesweiten Basissatz. Dieser Basis-Stundensatz ist durch einen Faktor an die jeweilige regionale Gemeinkostenstruktur anzupassen bzw. an die Personal- und Kostenstruktur des Büros. Der Regionalfaktor ist der Multiplikationsfaktor für den landesweiten Basis-Stundensatz, er beträgt insbesondere in Ballungsgebieten regelmäßig mindestens 1,2.

Der Büro-Stundensatz ergibt sich aus:

Basis-Stundensatz multipliziert mit dem Regionalfaktor.

Anlage 2

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

1. Beispiel: Berechnung des Gesamthonorars

hier: Verkehrswertgutachten für eine Eigentumswohnung
(aktueller Stichtag), Verkehrswert (Objektwert): 250.000,- €

Honorarberechnung

nach der Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung
in der Fassung vom 12.11.2024

Objekt: Musterstr. 14, ETW Nr. 8

Verkehrswert laut Gutachten 240.000 €
anzusetzender Objektwert 250.000 €
(lastenfrei und ohne Abzüge von besonderen objektspezifischen Merkmalen)

Basishonorar

für die Ausarbeitung und Erstellung des Gutachtens:

Sockelbetrag		2.400,00 €	
Wertanteil	0,22 %		
aus dem Objektwert	250.000 €	550,00 €	
Summe		2.950,00 €	
		x	
x Objektfaktor	nach Vereinbarung, hier	1,20	3.540,00 € +

Zeithonorar

für die nach Zeitaufwand abzurechnenden Tätigkeiten

Ortstermin mit Vor- und Nachbereitung	2,5 h	
Beschaffung von Unterlagen zum Objekt	0,0 h	
Bearbeitung bes. objektspez. Merkmale	1,0 h	
Sonstiges	0,0 h	
Summe Zeitaufwand	hier:	3,5 h
		x
Basis-Stundensatz	x Bürofaktor	
176,00 €	1,00	176,00 €
		616,00 € +
oder alternativ als Pauschalbetrag	pauschal	

Summe =

Honorar netto 4.156,00 € =

Auslagensatz

Fahrtkosten km	20	x 0,80 €/km	16,00 €
Kopien s/w		x 0,15 €/Seite	0,00 €
Kopien farbig		x 1,00 €/Seite	0,00 €
Fotografien	10	x 2,00 €/St.	20,00 €
Lageplan, Flurkarte		geodaten.bayern	auf Nachweis
Auskunft Kaufpreissamml.		örtl. GAA	auf Nachweis
Porto			auf Nachweis
Sonstiges			auf Nachweis
			36,00 € +

Gesamthonorar, netto 4.192,00 € =

zuzügl. MWSt. 19% 796,48 € +

Gesamthonorar einschl. MWSt. 4.988,48 € =

2. Übersicht: Bestandteile und Berechnung des Honorars

Grafische Darstellung

