

### **Honorartabelle Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Die Honorartabelle orientiert sich an der Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbands öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) 2024. Alle dargestellten Honorare sind nach § 19 UStG Umsatzsteuerbefreit.

#### **Anwendung der Honorartabelle**

Maßgeblich für die Honorare in der Grundstücksbewertung ist ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert nach § 6 Abs. 3 Nr. 2. ImmoWertV. Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Honorartabelle gesondert zu berechnen.

#### **Aktualisierung eines eigenen, vor höchstens 3 Jahren erstellten Gutachtens**

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

#### **Nebenkosten**

Nebenkosten, auch für die Beschaffung erforderlicher Unterlagen, soweit diese nicht vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden, sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit einem Fahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,80 EUR pro gefahrenen Kilometer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeiten ist möglich.

#### **Honorare für Miethöhengutachten**

Als Entgelt für übliche und standardisierte Miethöhengutachten für Wohn- und Gewerberäume wird ein Honorar nach Zeitaufwand angesetzt.

#### **Stundensätze**

Eine Abrechnung nach tatsächlichem Zeitaufwand ist möglich. Hierfür wird ein Stundensatz von 185,00 € je Stunde zugrunde gelegt. Die Abrechnung erfolgt in 5-Minuten-Takten.

Wert in Euro*	Honorar ohne USt.	USt. Ersparnis für Privatpersonen
bis 150.000	2.300	-437
200.000	2.400	-456
300.000	2.600	-494
400.000	2.750	-523
500.000	2.900	-551
600.000	3.040	-578
700.000	3.140	-597
800.000	3.250	-618
1.000.000	3.500	-665
1.250.000	3.800	-722
1.500.000	4.100	-779
1.750.000	4.400	-836
2.000.000	4.700	-893
2.500.000	5.300	-1.007
3.000.000	5.800	-1.102
4.000.000	7.000	-1.330
5.000.000	7.900	-1.501
6.000.000	8.700	-1.653
7.000.000	9.600	-1.824
8.000.000	10.500	-1.995
9.000.000	11.350	-2.157
10.000.000	12.200	-2.318
15.000.000	15.200	-2.888

\* marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis ohne Berücksichtigung der sogenannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

### Bemerkung zu „weitere aufwandserhöhende Eigenschaften“

Dazu zählen beispielsweise

1. mehrere, unterschiedliche Teilbaukörper
2. unterschiedliche, wertragende bauliche Anlagen auf einem Grundstück
3. die Beschaffung erforderlicher Unterlagen
4. örtliche Aufnahme der Gebäude, Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und Skizzen
5. die Erstellung einer Berechnung zur Wohnfläche/Nutzfläche
6. besondere Schwierigkeiten oder widrige Umstände bei der Durchführung eines Ortstermins

Bei mehreren Ansprechpartnern/Auftraggebern wird ein Zuschlag in Höhe von 200 EUR angesetzt. Bei besonders dringlichen Bewertungen wird ein Zuschlag auf das Basishonorar in Höhe von 10 % bis 25 % veranschlagt.

### Rechte am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Zuschläge zu addieren, falls keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks, hier ist der Zuschlag nur einmal zu berücksichtigen. 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.

Honorierung von Rechten und Beschränkungen

Die Honorierung der ausschließlichen Bearbeitung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgt zweckmäßigerweise auf Basis eines Stundensatzes.

Stand 01.01.2026

Besonderheit	Aufschlag	Bemerkung
Mehrere Stichtage je Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag	Bis 10 Jahre 20% - 50% Ab dem 11. Jahr mind. 30%	Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Stichtag. Die Grundlage der Zuschläge ist das ermittelte Honorar für den jüngsten Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag
Wesentlich zurückliegende Stichtage	20% - 50%	In Abhängigkeit von der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung
Erbbaurecht	20% - 50%	
Wegerecht	10% - 50%	
Leitungsrecht	20% - 40%	
Wohnungsrecht	20% - 40%	
Nießbrauch	20% - 40%	
Pflichtverpflichtung	30% - 70%	Alternativ Stundensatz
Baulasten, Denkmalschutz, Gemeinbedarf, Wohnungsförderung	jeweils 20% - 50%	Je nach Schwierigkeit, Wert und Anzahl
weitere aufwandserhöhende Eigenschaften	10% - 20%	Siehe begleitende Erklärungen

### Gutachterbüro Modes

Geneckener Str. 134  
41238 Mönchengladbach

Telefon 0175 99 61 20 0

### Marcel Modes, M.Sc. RWTH

Freiberuflicher Gutachter

info@gutachter-modes.de

www.gutachter-modes.de

**IBAN** DE19 10010010 0053572146

**BIC** PBNKDEFF - Deutsche Bank AG