

Honorartabelle des Ingenieurbüros Reifferscheidt

Die nachfolgende Honorartabelle orientiert sich an der aktuellen Honorarrichtlinie *des Bundesverbands öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS) für Immobilienbewertung (Fassung 2024)* und dient als transparente Grundlage für die Vergütung unserer Leistungen.

Unsere Honorare bewegen sich bewusst im unteren Bereich der empfohlenen Spannen – nicht aufgrund eines geringeren Anspruchs, sondern weil wir durch ein kleines, fachlich exzellentes und entsprechend hoch honoriertes Team wesentlich effizienter und präziser arbeiten. Gereifte Expertise, klare Verantwortlichkeiten und digitale Prozesse ermöglichen uns, mit schlanker Struktur eine Gutachtenqualität zu liefern, die deutlich über dem Marktniveau liegt. Diese Kombination aus höchster Professionalität und Effizienz schafft für Sie ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis – unabhängig davon, ob es sich um institutionelle oder private Auftraggeber handelt.

Das Honorar für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten oder unbebauten Grundstücken setzt sich zusammen aus

- dem Basishonorar (1),
- prozentualen Zuschlägen für die Berücksichtigung von Besonderheiten (2) sowie
- Nebenkosten und Auslagen (3).

Darüber hinaus können besondere Leistungen (4) erforderlich sein. Optionale Zusatzleistungen (5) werden auf Wunsch des Auftraggebers erbracht und gesondert in Rechnung gestellt.

(1) Basishonorar

Das Basishonorar richtet sich nach dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV (Verkehrswert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – *boG*) aller ermittelten Einzelwerte.

Beispiele für boGs:

- Instandhaltungsrückstände, Bauschäden, Baumängel
- Mehr- oder Mindermieten
- Rechte und Belastungen

Das Basishonorar steigt degressiv mit zunehmendem Verkehrswert. Liegt der ermittelte Verkehrswert zwischen zwei in der Tabelle angegebenen Stufen, wird das Honorar durch Interpolation berechnet.

Objektwert (Verkehrswert vor boG)	Honorar für Kurzgutachten, Kaufpreisaufteilung	Honorar für Verkehrswertgutachten
[in EUR]	[in EUR]	[in EUR]
bis 150.000	1.150	2.300
200.000	1.200	2.400
300.000	1.300	2.600
400.000	1.375	2.750
500.000	1.450	2.900
600.000	1.520	3.040
700.000	1.570	3.140
800.000	1.625	3.250
1.000.000	1.750	3.500
1.250.000	1.900	3.800
1.500.000	2.050	4.100
1.750.000	2.200	4.400
2.000.000	2.350	4.700
2.500.000	2.650	5.300
3.000.000	2.900	5.800
4.000.000	3.500	7.000
5.000.000	3.950	7.900
6.000.000	4.350	8.700
7.000.000	4.800	9.600
8.000.000	5.250	10.500
9.000.000	5.675	11.350
10.000.000	6.100	12.200
15.000.000	7.600	15.200
20.000.000	9.100	18.200
25.000.000	10.600	21.200



(2) Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle wie folgt zu korrigieren:

	Besonderheit	Zuschlag auf Basishonorar	Bemerkung
Stichtage	mehrere Stichtage je Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag	+20 % bis +30 %	- in Abhängigkeit von der Dauer des Zurückliegens und der Schwierigkeit der Datenbeschaffung - Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Zuschlag nur einmal je Datum berechnet
	wesentlich zurückliegende Stichtage (mehr als 10 Jahre)	+30 % bis +50 %	
Rechte am Grundstück	Erbbaurecht	+30 %	- Bestehen mehrere Rechte ohne Überschneidungen, werden die Zuschläge addiert. Liegen Gemeinsamkeiten vor (z. B. kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks), wird nur ein Zuschlag berücksichtigt. - Rechte ohne Werteinfluss sind nicht 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 Zuschlag berücksichtigt.
	Wegerecht	+20 %	
	Leitungsrecht	+20 %	
	Wohnungsrecht	+30 %	
	Nießbrauch	+30 %	
	Überbau	+30 %	
	Denkmalschutz	+10 %	
	Baulast	+20 %	
	Gemeinbedarf/Wohnungsförderung	+20 %	
	weitere aufwandserhöhende Eigenschaften, jeweils	+20 % bis +50 %	
Einzelwerte	mehrere unterschiedliche, wertrelevante bauliche Anlagen auf einem Grundstück, je Einzelwert	+20 % bis +40 %	- je nach Schwierigkeit, Ausgangswert und Anzahl - Regelfall: +30 %
	Ausweis der Verkehrswerte einzelner Einheiten in einem nach WEG aufgeteilten Gebäude, je Einheit	+20 % bis +30 %	

(3) Nebenkosten und Auslagen

Nebenkosten: Auf das Basishonorar werden Nebenkosten wie Fahrgeld innerhalb Hamburgs, Fotokopien, Porto, Kommunikationskosten mit pauschal 5% angesetzt. Bis zu 2 Ausfertigungen des Gutachtens sind in den Nebenkosten berücksichtigt und werden ohne Mehrkosten geliefert. Werden weitere Ausfertigungen gewünscht, werden diese mit 0,25 EUR/Seite berechnet. Bei Besichtigungen außerhalb Hamburgs werden die Fahrkosten zusätzlich mit 0,70 EUR/km berechnet.

Auslagen: Behördengebühren (z.B. für Grundbuchauszüge, Flurkarten, Anliegerbescheinigungen, sonstige Bescheinigungen, Einsicht und Ausleihen von Bauzeichnungen, Gebühren für die Ermittlung von Vergleichsgrundstücken und Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss, Vergleichsmieten von der Immobilien-Daten-Zentrale) werden als Nebenleistung abgerechnet. Hierbei bestimmt sich der Nettobetrag für die Rechnungsstellung aus der Brutto-Position der Eingangsrechnung.

(4) Besondere Leistungen

Besondere Leistungen sind Tätigkeiten, die im Allgemeinen nicht Bestandteil der Gutachtenerstellung sind, jedoch beispielsweise aufgrund fehlender Unterlagen erforderlich werden können.

Dazu zählen insbesondere:

- erschwerter Beschaffung von Unterlagen (z. B. Behördengänge)
- Aufmaß und Wohnflächenberechnung
- Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen
- besondere Schwierigkeiten oder widrige Umstände bei der Durchführung eines Ortstermins

Besondere Leistungen werden nach Zeitaufwand auf Basis unserer Stundensätze berechnet.

Hinweis: Die routinemäßige Beschaffung von Unterlagen (z. B. Erschließungsbescheinigungen, Baulasten, Altlastenankünfte oder Grundbuchauszüge), die telefonisch oder digital und ohne Behördengang erfolgt, ist im Basishonorar enthalten. Es werden lediglich die dabei anfallenden Auslagen weiterberechnet, siehe (3).



(5) Zusatzleistungen

Zusatzleistungen sind optionale Leistungen, die auf Wunsch des Auftraggebers erbracht und gesondert in Rechnung gestellt werden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, erfolgt die Abrechnung nach Zeitaufwand auf Basis der Stundensätze gemäß Abschnitt (7) (z. B. bei Miethöhegutachten). Bestimmte Zusatzleistungen werden jedoch pauschal durch einen prozentualen Zuschlag auf das Basishonorar berechnet:

	Zusatzleistung	Zuschlag auf Basishonorar	Bemerkung
	Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG	+30 %	• Der Nachweis wird in das Verkehrswertgutachten integriert
	Kaufpreisaufteilung (Aufteilung eines vom Verkehrswert abweichenden Kaufpreises in Grund & Boden, Gebäude und ggf. Inventar)	+10 %	• Die Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes ist im Basishonorar enthalten; ein Zuschlag wird nur berechnet, wenn die Aufteilung eines vom Verkehrswert abweichenden Kaufpreises erforderlich ist.

(6) Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen

Für die Aktualisierung eines früheren Gutachtens wird das Basishonorar mit einem Faktor von 0,6 bis 0,9 multipliziert. Die konkrete Höhe richtet sich nach dem erforderlichen Aufwand.

(7) Stundensätze

Gemäß BVS reichen übliche Stundensätze für Sachverständigenleistungen von 150 EUR/Std. bis 250 EUR/Std., in Ausnahmefällen bis 350 EUR/Std., jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Das Ingenieurbüro Reifferscheidt berechnet für die Erbringung von besonderen Leistungen die folgenden Stundensätze:

- Sachverständiger gemäß DIN EN ISO/IEC 17024: 180 EUR/Std.
- Sachbearbeiter Immobilienbewertung: 75 EUR/Std.

(8) Umsatzsteuer und sonstige Regelungen

Alle Honorare und Kosten verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

Entfällt die Gutachtenserstattung aus Gründen, die der Sachverständige nicht zu vertreten hat, werden der bis dahin angefallene Zeitaufwand (auf Basis der angegebenen Stundensätze) sowie die Auslagen berechnet.

Stand 01/2025