

Honorar-Richtlinie GRUNDWERT

(Gültig ab 01.10.2026)



Unser Honorar-Richtlinie für MARKTWERTGUTACHTEN gemäß §194 BauGB:

(Markt- bzw. Verkehrswert für bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Rechten an Grundstücken):

Marktwert	Honorar (Euro netto)
bis 200.000 €	1.750 €
200.000–600.000 €	3.400 €
600.000–1.000.000 €	4.600 €
1.000.000–2.000.000 €	5.400 €
über 2.000.000 €	Individuelles Angebot

Fazit: Je höher der Marktwert, desto günstiger ist das Honorar.

1. Anwendungsbereich

Die Honorar-Richtlinie Grundwert gilt für die Erstattung von Gutachten über den Markt- bzw. Verkehrswert von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Unter „Grundstück“ ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2. Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte vorläufige Markt- bzw. Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen, (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatüreinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungsprobleme) ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen. Für das Honorar ist also das marktangepasste, vorläufige Verfahrensergebnis ohne Berücksichtigung der sogenannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV Bemessungsgrundlage.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten und sonstige Leistungen-Tabelle

Bei Vorhandensein von folgenden Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis der Honorartabelle mit einem Zuschlag gesondert gemäß dem jeweiligen Korrekturfaktor zu berechnen:

Besonderheit	Korrekturfaktor	Erläuterung
Mehrere Stichtage (pro Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag)	+35 %	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
Wesentlich zurückliegende Stichtage (> 10 Jahre)	+30 %	Erhöhter Aufwand
Erbbaurecht	+45 %	Erhöhte Schwierigkeitsstufe
Nießbrauch, Wohnungsrecht	+45 %	Erhöhte Schwierigkeitsstufe
Weitere Rechte (z.B. Baulast, Leitungsrecht, Reallast, Überbau etc.)	+45 %	Erhöhte Schwierigkeitsstufe
Merkantiler Minderwert wegen kontaminierten Bodens, Hochwasserschutzgebiete etc.	+45 %	Berechnung von sachverständigen Abschlägen
Neuberechnung Wohn- oder Nutzfläche	+35 %	Erhöhter Aufwand-Neuberechnung nach Wohnflächenverordnung – WoFlV
Mehrere bauliche Anlagen auf einem Grundstück (z.B. 2 Einfamilienhäuser sowie MFH auf einem Grundstück etc.)	+50 %	Nur wesentlich werttragende bauliche Anlagen (Hauptgebäude); Bildung von fiktiven Teilgrundstücken
Besorgung fehlender Unterlagen oder Rekonstruktion von Daten (BGF, Baubeschreibung etc.)	+40 %	Falls Unterlagen selbst besorgt werden müssen (z.B. Altlasten, Baulasten, Baubeschreibung, Grundrisse, Grundbuchauszug, Teilungserklärung etc.)
Gemischte Nutzungen mit gewerblichem Anteil + Sonderimmobilien (z.B. Denkmalobjekt) sowie Gewerbe- und Industrieimmobilien (z.B. Altenheim, Hotel, Kirche etc.)	+50 %	Erhöhter Schwierigkeitsgrad
Bodenwertgutachten für den Nachweis des tatsächlichen Werts nach § 38 Abs. 4 LGrStG		Für 1.950, -- Euro zzgl. MwSt. als Pauschale erstellen wir Ihnen ein Bodenwertgutachten. Erstellen wir nur für Grundstücke in Baden-Württemberg!
Kurzugutachten		Für 1.450, -- Euro zzgl. MwSt. als Pauschale erstellen wir Ihnen ein Kurzugutachten. (ideal für Käufer zur Prüfung des Marktwerts)
Restnutzungsdauergutachten		Ab 1.290, -- Euro zzgl. MwSt. als Pauschale + Auslagenersatz pro Einheit erstellen wir Ihnen ein Restnutzungsdauergutachten.

Beispiel 1: Eine Eigentumswohnung wird bewertet. Es liegen keine Besonderheiten wie Nießbrauch oder Erbbaurecht vor. Der unbelastete, vorläufige Marktwert der Immobilie beträgt 585.000 Euro. Das Grundhonorar (gemäß der Honorartafel) beträgt somit 3.400 Euro. (zzgl. MwSt.).

Beispiel 2: Ein Mehrfamilienhaus wird bewertet. Es liegen keine Besonderheiten wie Nießbrauch oder Erbbaurecht vor. Der unbelastete, vorläufige Marktwert der Immobilie beträgt 700.000 Euro. Das Grundhonorar (gemäß der Honorartafel) beträgt somit 4.600 Euro. (zzgl. MwSt.).

Beispiel 3: Eine Villa wird bewertet. Es liegen keine Besonderheiten wie Nießbrauch oder Erbbaurecht vor. Der unbelastete, vorläufige Marktwert der Immobilie beträgt 1.400.000 Euro. Das Grundhonorar (gemäß der Honorartafel) beträgt somit 5.400 Euro. (zzgl. MwSt.).

Beispiel 4: Ein Ein- oder Zweifamilienhaus in Freiburg im Breisgau wird bewertet. Ein Nießbrauchrecht ist im Grundbuch eingetragen. Der unbelastete, vorläufige Marktwert der Immobilie beträgt 972.000 Euro. Das Grundhonorar aus der Tabelle beträgt hierfür 4.600,-- Euro. Durch den Nießbrauch wird ein Schwierigkeitszuschlag von 45 % fällig -> $4.600,-- \text{ Euro} \times 1,45 = 6.670,-- \text{ Euro}$ (zzgl. MwSt.). Das Honorar entspricht in diesem Fall einer Relation von ca. **0,69 %** des Marktwertes.

4. Bemerkung bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. 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 Korrekturfaktor berücksichtigt.

5. Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen

Falls ein Marktwertgutachten (das nicht älter als 3 Jahre ist) aktualisiert werden soll, so ist das Honorar mit einem Faktor mit 0,8 zu multiplizieren.

6. Gesamthonorar + Nebenkosten

Das Gesamthonorar berechnet sich aus dem Grundhonorar aus unserer Honorartabelle (ohne boG-besondere objektspezifische Gegebenheiten) und eventuell einem Korrekturfaktor bei vorhandenen Besonderheiten gemäß unserer Tabelle (siehe 3.) und einer Nebenkostenpauschale (Fahrtkosten, Kosten für Hilfskräfte, Kopien etc.) von 385,-- Euro.

7. Mehrwertsteuer

Alle Angaben sind als Nettohonorar ohne gesetzliche Mehrwertsteuer dargestellt. Zum Gesamthonorar wird jeweils die gültige gesetzliche Mehrwertsteuer berechnet (momentan 19 %).

8. Pauschalangebote zum Festpreis ab 2 Mio. Euro:

Bei größeren Objekten oder mehreren Immobilien ab 2 Mio. Euro (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekten, Spezialimmobilien) erstellen wir Ihnen gerne nach Zusendung der Eckdaten (Lage, Grundstücksgröße, Nutz-/Wohnfläche, Alter etc.) ein schriftliches Pauschalangebot, wo alle Kosten enthalten sind.

9. Honorare für andere Leistungen

Das Honorar für **Leistungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit einem Verkehrswertgutachten** stehen, wie z.B. Beratungen, fachliche Stellungnahmen, Vorabprüfungen (z.B. steuerliche Zwecke), Schiedsgutachten etc. bemisst sich in der Regel als Zeithonorar (185,-- Euro/Stunde) oder als Festpauschale.

Falls Sie noch Fragen haben, so rufen Sie uns einfach an unter Telefon 0761 -58 99 815. Wir freuen uns auf Ihren Rückruf! Oder senden Sie uns eine Nachricht über das [Kontaktformular](#).



Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Grothusmann

Inhaber

Von der FH Kaiserslautern öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, Mieten und Pachten

