

**Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten  
durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)**

Die Satzung des Gutachterausschusses "Nordöstlicher-Schwarzwald-Baar-Kreis" über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 19.02.2020 wird geändert:

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch  
den Gutachterausschuss  
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 09.04.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

1. Die Stadt Villingen-Schwenningen erhebt für Leistungen des Gutachterausschusses nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.
2. Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
3. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für schriftliche Auskünfte (Bodenrichtwertauskunft) nach § 196 Abs. 3 BauGB werden 20,00 € erhoben.

Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB, in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren erhoben von:

- Vergleichswerte

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 1-5 Vergleichsfälle: | € 50,-          |
| 6-10 Vergleichsfälle | € 70,-          |
| ab 11. Fall:         | +€ 5,- pro Fall |

4. Gebühr für Grundstücksmarktbericht

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Aktuelle Ausgabe: | € 40,- |
| Frühere Ausgabe:  | € 20,- |

## § 2

### Gebührenschildner, Haftung

1. Gebührenschildner ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse vorgenommen wird.
2. Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
3. Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

## § 3

### Gebührenmaßstab

1. Die Gebühren werden nach der Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (B.V.S.) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. (vergleiche Anlage 1) Das Honorar ist auf der Grundlage des ungekürzten Wertes zu bemessen.
2. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.
3. Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

## § 4

### Gebührenhöhe

1. Die Gebührenhöhe bemisst sich auf Basis der Anlage 1 Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung (B.V.S.) Ziffer 9 Honorartabelle mit einem jeweiligen Abschlag von 15 % für die darin einkalkulierte Gewinnerwartung. Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Ziffer 2 Abbildung 1 der B.V.S. Honorarrichtlinie gesondert zu berechnen. Die Ziffer 7 und 8 Stundensätze, Nebenkosten der Honorarrichtlinie (B.V.S.) wird nicht angewandt, hier gilt § 4 Ziffer 7 dieser Satzung.
2. Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Kleinbauten wie z.B. Garagen, Gartenhäuser sowie der Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen, ermäßigt sich die Gebühr auf 35 % der jeweils maßgeblichen Honorarstufe
3. Für die Erstellung eines Gutachtens über die ortsübliche Pacht nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz wird entsprechend dem Zeitaufwand eine Gebühr von 150 € bis 500 € erhoben.
4. Bei Wertindikationen zur Feststellung eines einfach ermittelten Marktwertes ermäßigt

sich die Gebühr um 50 % der jeweils maßgeblichen Honorarstufe. Eine Wertindikation ersetzt kein Verkehrswertgutachten und dient nur einer überschlägigen Wertermittlung. Eine Wertindikation ist anders als ein Verkehrswertgutachten nicht mit üblichen, umfangreichen Prüfungen und Unterlagenanforderungen verbunden.

5. Die Gebühr für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beträgt 750,00 €. In der Gebühr ist eine Ausfertigung des Gutachtens für die antragstellende Person enthalten. Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen für den Antrag nach § 38 Abs. 4 LGrStG erfüllt sind. Für den Fall, dass die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung. Die Gebühr beträgt in diesem Fall 100,00 €.
6. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und nach Absprache eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Villingen-Schwenningen berechnet.
7. Für weitere Leistungen werden Gebühren nach der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
8. Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

## § 5

### Rücknahme eines Antrages, Zurückweisung

1. Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
2. Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

## § 6

### Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

1. Werden mit Zustimmung des Antragstellers Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen.

2. Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
3. Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

#### § 7

##### Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. In den Fällen des § 5 mit der Zurücknahme oder Zurückweisung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides zur Zahlung an die Stadt fällig.

#### § 8

##### Vorauszahlungen, Sicherheitsleistung

Die Erstellung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird.

#### § 9

##### Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

#### § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung, beschlossen am 19.02.2020 außer Kraft.

Villingen-Schwenningen, den 09.04.2025

gez.

Oberbürgermeister

Jürgen Roth

# BVS-Honorarrichtlinie Immobilienbewertung 2024

**b.v.s**  
Sachverständige



**Vorbemerkungen:** Die Honorarrichtlinie des BVS gilt für die außergerichtliche Beauftragung und stellt eine unverbindliche Empfehlung für in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, welche Mitglied des BVS e.V. oder eines seiner Mitgliedsverbände sind, dar. Preise gegenüber Privatpersonen sind stets einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile anzugeben. Die Preisangabenverordnung (PAngV) gilt. Nach aktueller Rechtsprechung (z. B. LG Stuttgart, AZ 5S164/15) gelten Honorartabellen im Streitfall nicht als übliche Vergütung i. S. d. § 612 Abs.2 BGB. Hinweis: Der § 612 BGB Abs. 2 (Dienstvertrag) bzw. § 632 Abs. 2 (Werkvertrag) sind dann maßgeblich, wenn kein konkretes Honorar vereinbart wurde. Die ordnungsgemäße Vereinbarung eines Honorars für die Sachverständigenleistung mit der Auftraggeberschaft wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

## 1 Anwendungsbereich

Diese Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung und findet bei Regelbewertungen Anwendung. Bei Sammelbewertungen oder Bewertungen von Rechten/Begünstigungen bzw. Lasten/Beschränkungen ist diese Honorarrichtlinie nur eingeschränkt heranzuziehen. Weiter gibt diese Richtlinie erstmals Hinweise zur Honorargestaltung bei Gutachten zur Miethöhe.

## 2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich für die Honorare in der Grundstücksbewertung ist ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert nach § 6 Abs. 3, 2. ImmoWertV. Die Honorarempfehlung ergibt sich aus der Tabelle in Abschnitt 9.

Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften ist das Honorar gemäß Abs. 1 und Abs. 9 gemäß der nachstehenden Honorartabelle gesondert zu berechnen.

## 3 Bemerkungen zu Rechten/Belastungen/ Sonstiges

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.

### Abbildung 1

| Besonderheit                                                 | Korrektur                                                                 | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stichtage</b>                                             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| mehrere Stichtage je Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag | bis 10 Jahre<br>+ 20 % bis + 30 %<br>ab dem 11. Jahr<br>mindestens + 30 % | beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Stichtag.<br>Die Grundlage der Zuschläge ist das unter den Absätzen 1 und 9 ermittelte Honorar für den jüngsten Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtag.                |
| wesentlich zurückliegende Stichtage                          | + 30 % bis + 50 %                                                         | Diese Spanne gilt in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung. Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Zuschlag nur einmal je Datum anzusetzen.                                  |
| <b>Rechte/Belastungen/sonstige Rechte am Grundstück</b>      |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Erbbaurecht                                                  | + 20 % bis + 50 %                                                         | Die angegebenen Spannen sind Empfehlungen und gelten jeweils für die Wertermittlung des Wertes eines dieser Rechte oder des Wertes eines mit diesen Rechten belasteten Grundstücks und sind je nach Ausgangswert, Aufwand, Schwierigkeit und Anzahl zu bestimmen. |
| Wegerecht                                                    | + 10 % bis + 50 %                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Leitungsrecht                                                | + 20 % bis + 40 %                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wohnungsrecht                                                | + 20 % bis + 40 %                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nießbrauch                                                   | + 20 % bis + 40 %                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Überbau                                                      | + 20 % bis + 50 %                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pflegeverpflichtung                                          | + 30 % bis + 70 %<br>oder Stundensatz                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baulasten/Denkmalschutz/Gemeinbedarf/Wohnungsförderung       | jeweils<br>+ 20 % bis + 50 %                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| weitere aufwandserhöhende Eigenschaften (siehe Abschnitt 4)  | jeweils<br>+ 10 % bis + 50 %                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4 Bemerkung zu „weitere aufwands- erhöhende 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 Orts-termins

Bei mehreren Ansprechpartnern/Auftraggebern wird ein Zuschlag in Höhe von 200 EUR zzgl. Umsatzsteuer empfohlen.

Bei besonders dringlichen Bewertungen wird ein Zuschlag auf das Basishonorar in Höhe von 10 % bis 25 % empfohlen.

#### 5 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.

#### 6 Honorierung von Rechten und Beschränkungen

Die Honorierung der ausschließlichen Bearbeitung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgt zweckmäßigerweise auf Basis eines Stundensatzes. Hilfsweise kann dafür auf das nach Abschnitt 9 bestimmte Basishonorar ein Faktor von 0,4 bis 0,6 zur Anwendung kommen.

#### 7 Stundensätze

Übliche Stundensätze für Sachverständigenleistungen reichen von 150 EUR/Std. bis 250 EUR/Std., in Ausnahmefällen bis 350 EUR/Std., jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Diese gelten auch für sachverständige Leistungen bei der Bestimmung von Wohn- und Gewerbemieten.

#### 8 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 zzgl. Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Berechnung von Fahrzeiten ist möglich.

#### 9 Honorartabelle

(bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentume, Rechte an Grundstücken/Basishonorar

**Abbildung 2**

| <b>(bebaute) Grundstücke, Wohnungseigentum</b> |                              |
|------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rechte an Grundstücken/Basishonorar</b>     |                              |
| <b>Wert in Euro<br/>vor boG*)</b>              | <b>Honorar<br/>ohne USt.</b> |
| bis 150.000,00                                 | 2.300,00                     |
| 200.000,00                                     | 2.400,00                     |
| 300.000,00                                     | 2.600,00                     |
| 400.000,00                                     | 2.750,00                     |
| 500.000,00                                     | 2.900,00                     |
| 600.000,00                                     | 3.040,00                     |
| 700.000,00                                     | 3.140,00                     |
| 800.000,00                                     | 3.250,00                     |
| 1.000.000,00                                   | 3.500,00                     |
| 1.250.000,00                                   | 3.800,00                     |
| 1.500.000,00                                   | 4.100,00                     |
| 1.750.000,00                                   | 4.400,00                     |
| 2.000.000,00                                   | 4.700,00                     |
| 2.500.000,00                                   | 5.300,00                     |
| 3.000.000,00                                   | 5.800,00                     |
| 4.000.000,00                                   | 7.000,00                     |
| 5.000.000,00                                   | 7.900,00                     |
| 6.000.000,00                                   | 8.700,00                     |
| 7.000.000,00                                   | 9.600,00                     |
| 8.000.000,00                                   | 10.500,00                    |
| 9.000.000,00                                   | 11.350,00                    |
| 10.000.000,00                                  | 12.200,00                    |
| 15.000.000,00                                  | 15.200,00                    |
| 20.000.000,00                                  | 18.200,00                    |
| 25.000.000,00                                  | 21.200,00                    |

\*) vorläufiges, marktangepasstes Verfahrensergebnis, also ohne Berücksichtigung der so genannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

#### 10 Honorare für Miethöhegutachten

Als Entgelt für übliche und standardisierte Miet-  
höhegutachten für Wohn- und Gewerberaum  
wird ein Honorar nach Zeitaufwand, mindestens  
jedoch 3.000 EUR zzgl. MwSt. empfohlen.

**Download: Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung**

<https://www.bvs-ev.de/download/bvs-standpunkte-richtlinien>

**Bundesgeschäftsstelle**

Charlottenstraße 79/80  
10117 Berlin

**T** +49 (0) 30 255938 0

**F** +49 (0) 30 255938 14

**E** [info@bvs-ev.de](mailto:info@bvs-ev.de)

**I** [www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)

