

Roland R. Vogel

Wertermittlung: HOAI-Gebühren auf dem Weg ins €-Land

Noch ist die DM hierzulande das vertraute und allgemein akzeptierte Zahlungsmittel. Aber: Die Währung der Zukunft ist der Euro. Der € kommt, und zwar bald! Ab dem 01. Januar 2002 ist er das gesetzliche Zahlungsmittel. Vorausschauende Sachverständige weisen heute schon seit geraumer Zeit den Wert der von ihnen beurteilten Objekte neben dem (allseits erwarteten) DM-Betrag auch in € aus. Bereits heute schon ist es zulässig und zum Teil auch üblich, Rechnungen für Sachverständigen-Leistungen in € zu erstellen.

Der Entwurf zum 9. Euro-Einführungsgesetz führt die Honorartafel zu § 34 HOAI ins Euro-Land. Eine entsprechende Tabelle wurde nach Beteiligung der Betroffenen, für die sie erheblich ist, dem Bundeskabinett

am 10. Januar 2001 als Entwurf vorgelegt. Zwischenzeitlich ist sie verabschiedet worden. Die Vorabstimmung der seitens der Bundesrats zustimmungspflichtigen Verordnung ist mit den Ländern abgeschlossen. Die Honorartabelle des Entwurfs ist abgedruckt in GuG 2/2001, S. 92. Der Endgültigkeit der HOAI-Tabelle in € steht nichts mehr im Weg. Am 01. Januar 2002 wird sie in Kraft treten.

Was bringt sie? Neues war von der Umstellung der bekannten HOAI-Zahlentafel in € nicht zu erwarten. Es handelt sich um die schlichte Umrechnung von DM in €. Die Wertstufen entsprechen den Stufen der DM-Tabelle. Angelehnt an die frühere Anfangsgröße von DM 50.000,00 beginnt sie nun statt mit »runden« € 25.000,00 mit dem »krummen« Betrag von € 25.565,00. Auch endet sie mit einem »krummen« Be-

trag, mit 25.564.594,00 €. Das ist der Ausfluss der Diskussion, ob nun derartige Tabellen im Verhältnis 1 : 2 umgestellt werden sollen, wie zuweilen vorgeschlagen, oder aber, wie es nun beschlossen wurde, im exakten Verhältnis DM : €, also mit dem Faktor 1,95583. Einer Zeile mit der Größe € 25.000,00 bedarf es nicht, die benannten € 25.565,00 sind die geringste Abrechnungsstufe.

Unverändert ist die Tabelle zu § 34 (1) HOAI sozusagen eine »handgestrickte« Aufstellung, die nicht einer bestimmten Funktion folgt. Sie gibt als sinnvoll angesehene Sprünge zwischen den einzelnen aufgeführten Wertstufen an. Diagramm 1 zeigt beispielhaft den Verlauf des Honoraransatzes (von-Wert) der Normalstufe der derzeitigen HOAI.

Auf den ersten Blick ist ein unterschiedli-

Normalstufe

Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert
DM	DM	DM	DM	€	€	€
50.000	440	505	570	225	258	291
100.000	640	710	780	327	363	399
150.000	870	970	1.070	445	496	547
200.000	1.080	1.200	1.320	552	614	675
250.000	1.270	1.410	1.550	649	721	793
300.000	1.440	1.595	1.750	736	816	895
350.000	1.510	1.680	1.850	772	859	946
400.000	1.720	1.910	2.100	879	977	1.074
450.000	1.840	2.040	2.240	941	1.043	1.145
500.000	1.930	2.145	2.360	987	1.097	1.207
600.000	2.120	2.350	2.580	1.084	1.202	1.319
700.000	2.270	2.515	2.760	1.161	1.286	1.411
800.000	2.380	2.650	2.920	1.217	1.355	1.493
900.000	2.500	2.775	3.050	1.278	1.419	1.559
1.000.000	2.600	2.890	3.180	1.329	1.478	1.626
1.500.000	3.090	3.435	3.780	1.580	1.756	1.933
2.000.000	3.510	3.910	4.310	1.795	1.999	2.204
2.500.000	3.920	4.350	4.780	2.004	2.224	2.444
3.000.000	4.280	4.755	5.230	2.188	2.431	2.674
3.500.000	4.670	5.185	5.700	2.388	2.651	2.914
4.000.000	4.960	5.505	6.050	2.536	2.815	3.093
4.500.000	5.290	5.860	6.430	2.705	2.996	3.288
5.000.000	5.670	6.300	6.930	2.899	3.221	3.543
6.000.000	6.240	6.930	7.620	3.190	3.543	3.896
7.000.000	6.840	7.575	8.310	3.497	3.873	4.249
8.000.000	7.390	8.230	9.070	3.778	4.208	4.637
9.000.000	8.130	9.075	10.020	4.157	4.640	5.123
10.000.000	8.610	9.555	10.500	4.402	4.885	5.369
15.000.000	11.340	12.600	13.860	5.798	6.442	7.087
20.000.000	14.070	15.540	17.010	7.194	7.945	8.697
25.000.000	16.590	18.430	20.270	8.482	9.423	10.364
30.000.000	18.590	20.835	22.680	9.505	10.551	11.596
35.000.000	21.000	23.205	25.410	10.737	11.865	12.992
40.000.000	22.260	24.780	27.300	11.381	12.670	13.958
45.000.000	24.570	27.405	30.240	12.562	14.012	15.461
50.000.000	26.780	29.930	33.080	13.692	15.303	16.914

Schwierigkeitsstufe

Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert
DM	DM	DM	DM	€	€	€
50.000	550	700	850	281	358	435
100.000	760	910	1.060	389	465	542
150.000	1.030	1.245	1.460	527	637	746
200.000	1.280	1.545	1.810	654	790	925
250.000	1.500	1.805	2.110	767	923	1.079
300.000	1.700	2.045	2.390	869	1.046	1.222
350.000	1.800	2.160	2.520	920	1.104	1.288
400.000	2.030	2.445	2.860	1.038	1.250	1.462
450.000	2.170	2.615	3.060	1.110	1.337	1.565
500.000	2.290	2.755	3.220	1.171	1.409	1.646
600.000	2.500	3.010	3.520	1.278	1.539	1.800
700.000	2.680	3.225	3.770	1.370	1.649	1.928
800.000	2.810	3.390	3.970	1.437	1.733	2.030
900.000	2.940	3.545	4.150	1.503	1.813	2.122
1.000.000	3.080	3.710	4.340	1.575	1.897	2.219
1.500.000	3.650	4.405	5.160	1.866	2.252	2.638
2.000.000	4.160	5.010	5.860	2.127	2.562	2.996
2.500.000	4.620	5.565	6.510	2.362	2.845	3.329
3.000.000	5.040	6.080	7.120	2.577	3.109	3.640
3.500.000	5.510	6.635	7.760	2.817	3.392	3.968
4.000.000	5.840	7.035	8.230	2.986	3.597	4.208
4.500.000	6.240	7.515	8.790	3.190	3.842	4.494
5.000.000	6.720	8.085	9.450	3.436	4.134	4.832
6.000.000	7.370	8.885	10.400	3.768	4.543	5.317
7.000.000	8.090	9.770	11.450	4.136	4.995	5.854
8.000.000	8.740	10.565	12.390	4.469	5.402	6.335
9.000.000	9.640	11.645	13.650	4.929	5.954	6.979
10.000.000	10.190	12.290	14.390	5.210	6.284	7.357
15.000.000	13.440	16.170	18.900	6.872	8.268	9.663
20.000.000	16.980	19.845	23.310	8.375	10.147	11.918
25.000.000	19.740	23.785	27.830	10.093	12.161	14.229
30.000.000	21.740	26.150	30.560	11.115	13.370	15.625
35.000.000	24.680	29.615	34.550	12.619	15.142	17.665
40.000.000	26.460	31.920	37.380	13.529	16.320	19.112
45.000.000	29.300	35.230	41.160	14.981	18.013	21.045
50.000.000	32.030	38.590	45.150	16.377	19.731	23.085

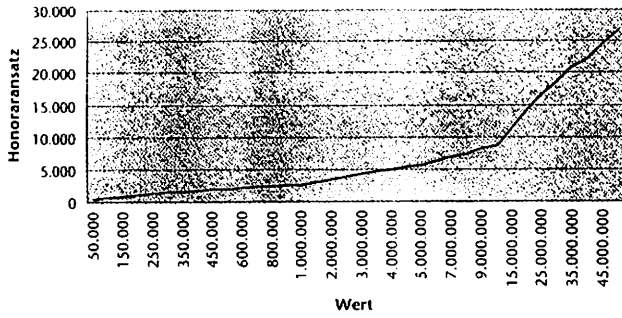


Diagramm 1

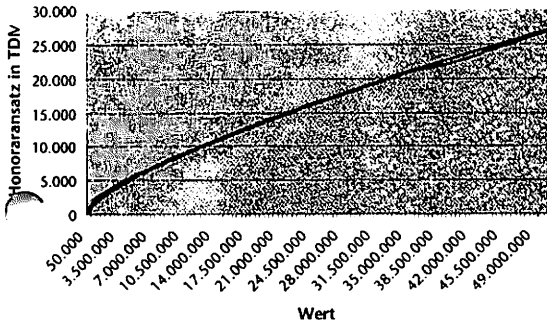


Diagramm 2

cher Anstieg bei Werten bis 10 Mio DM und Werten darüber zu erkennen. Der (täuschende optische) Eindruck der stark ansteigenden Honorarhöhe bei höheren Werten kommt daher, dass die Skalierung der Einzeldaten in der HOAI-Tabelle nicht in gleichen Abständen erfolgt, sondern entsprechend einer Einteilung, die für die Werte 10 Mio DM wesentlich kleiner ist. In Wirklichkeit handelt es sich um eine *degressive* Kurve, die für höhere Wertgruppen eine geringere Steigung aufweist. Nachfolgend sind die Werte nach linearer Interpolation eingetragen (Diagramm 2), wobei die tatsächlichen Werte nicht einer möglichen Exponentialfunktion (schwarze Linie) folgen, sondern erkennbar »handgesetzt« sind (graue Linie).

Exakt das selbe Bild ergibt sich bei Auswertung der neuen HOAI-Tabelle in €. Zwischenwerte lassen sich – wie auch bisher – nicht aufgrund einer Formel angleichen, sondern nur durch Interpolation. So wurden entsprechend auch die hier vorgestellten Tabelle aufgebaut. Die erste, herkömmliche Tabelle beinhaltet neben den bekannten HOAI-Werten (von- und bis-Werte) in DM auch die entsprechenden Honoraransätze in €.

Diese zweite hier vorgestellte Tabelle zeigt den Übergang vom DM-Land ins €-Land. Werte, die ab Beginn des kommenden Jahres für dann anfallende Wertermittlungsstichtage ermittelt werden, müssen in € ausgewiesen werden. Grundlage hier ist nun die Wertangabe in €. Zusätzlich neben den €-Beträgen werden die Honoraransätze mit den entsprechenden DM-Beträgen ausgewiesen. Auch hier werden Zwischenwerte linear interpoliert.

Die Mehrzahl der Sachverständigen schätzt ihre Leistung so ein, dass der »von-Wert« der Normalstufe nicht der Mindest-Maßstab für ihre

Normalstufe

Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert
€	DM	DM	DM	€	€	€
25.565	440	505	569	225	258	291
50.000	632	701	771	323	359	394
75.000	855	952	1.050	437	487	537
100.000	1.062	1.180	1.299	543	604	664
125.000	1.250	1.388	1.526	639	710	780
150.000	1.418	1.571	1.723	725	803	881
175.000	1.500	1.667	1.835	767	853	938
200.000	1.682	1.869	2.056	860	956	1.051
250.000	1.817	2.015	2.212	929	1.030	1.131
300.000	1.911	2.122	2.333	977	1.085	1.193
350.000	2.095	2.323	2.550	1.071	1.188	1.304
400.000	2.247	2.490	2.732	1.149	1.273	1.397
450.000	2.361	2.627	2.893	1.207	1.343	1.479
500.000	2.476	2.750	3.024	1.266	1.406	1.546
750.000	2.578	2.864	3.151	1.318	1.465	1.611
1.000.000	3.057	3.398	3.740	1.563	1.738	1.912
1.250.000	3.474	3.869	4.264	1.776	1.978	2.180
1.500.000	3.874	4.301	4.727	1.981	2.199	2.417
1.750.000	4.232	4.702	5.171	2.164	2.404	2.644
2.000.000	4.610	5.118	5.627	2.357	2.617	2.877
2.250.000	4.909	5.449	5.989	2.510	2.786	3.062
2.500.000	5.224	5.789	6.354	2.671	2.960	3.249
3.000.000	5.586	6.203	6.820	2.856	3.172	3.487
3.500.000	6.165	6.846	7.528	3.152	3.501	3.849
4.000.000	6.748	7.475	8.203	3.450	3.822	4.194
4.500.000	7.293	8.115	8.936	3.729	4.149	4.569
5.000.000	7.984	8.908	9.832	4.082	4.555	5.027
7.500.000	8.504	9.449	10.393	4.348	4.831	5.314
10.000.000	11.160	12.399	13.638	5.706	6.340	6.973
12.500.000	13.830	15.281	16.732	7.071	7.813	8.555
15.000.000	16.312	18.111	19.910	8.340	9.260	10.180
17.500.000	18.324	20.343	22.361	9.369	10.401	11.433
20.000.000	20.628	22.808	24.988	10.547	11.662	12.776
22.500.000	22.038	24.503	26.967	11.268	12.528	13.788
25.000.000	24.111	26.884	29.656	12.328	13.746	15.163
25.564.594	26.292	29.373	32.453	13.443	15.018	16.593
	26.779	29.930	33.081	13.692	15.303	16.914

Schwierigkeitsstufe

Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert	Von-Wert	Mittelwert	Bis-Wert
€	DM	DM	DM	€	€	€
25.565	550	700	851	281	358	435
50.000	751	901	1.050	384	461	537
75.000	1.011	1.222	1.434	517	625	733
100.000	1.258	1.519	1.780	643	777	910
125.000	1.477	1.777	2.077	755	909	1.062
150.000	1.674	2.014	2.353	856	1.030	1.203
175.000	1.784	2.142	2.500	912	1.095	1.278
200.000	1.989	2.395	2.801	1.017	1.225	1.432
225.000	2.142	2.581	3.020	1.095	1.320	1.544
250.000	2.263	2.723	3.184	1.157	1.393	1.628
300.000	2.472	2.976	3.479	1.264	1.522	1.779
350.000	2.652	3.192	3.732	1.356	1.632	1.908
400.000	2.787	3.361	3.935	1.425	1.719	2.012
450.000	2.914	3.515	4.115	1.490	1.797	2.104
500.000	3.049	3.674	4.299	1.559	1.879	2.198
750.000	3.612	4.359	5.105	1.847	2.229	2.610
1.000.000	4.115	4.957	5.799	2.104	2.535	2.965
1.250.000	4.569	5.504	6.439	2.336	2.814	3.292
1.500.000	4.983	6.011	7.039	2.548	3.074	3.599
1.750.000	5.437	6.549	7.661	2.780	3.349	3.917
2.000.000	5.077	6.612	8.146	2.596	3.381	4.165
2.250.000	6.161	7.419	8.678	3.150	3.794	4.437
2.500.000	6.615	7.959	9.304	3.382	4.070	4.757
3.000.000	7.284	8.779	10.274	3.724	4.489	5.253
3.500.000	7.978	9.632	11.287	4.079	4.925	5.771
4.000.000	8.625	10.425	12.224	4.410	5.330	6.250
4.500.000	9.460	11.430	13.399	4.837	5.844	6.851
5.000.000	10.069	12.148	14.227	5.148	6.211	7.274
7.500.000	13.225	15.914	18.602	6.762	8.137	9.511
10.000.000	16.120	19.520	22.920	8.242	9.981	11.719
12.500.000	19.369	23.350	27.331	9.903	11.939	13.974
15.000.000	21.475	25.837	30.198	10.980	13.210	15.440
17.500.000	24.225	29.079	33.934	12.386	14.868	17.350
20.000.000	26.146	31.512	36.879	13.368	16.112	18.856
22.500.000	28.735	34.572	40.409	14.692	17.677	20.661
25.000.000	31.426	37.847	44.268	16.068	19.351	22.634
25.564.594	32.031	38.590	45.150	16.377	19.731	23.085

Leistung ist. Eine Leistung mittlerer Art, so das verständliche Argument, erfordert auch den Mittelsatz. So geht die Mehrzahl der Sachverständigen vom Mittelwert der Normalstufe als untere Grenze der Vergütung ihrer Leistung aus.

Daher wurde in beide Tabellen eine Spalte eingearbeitet, die die jeweiligen Mittelwerte ausweist – ermittelt durch lineare Interpolation.

Grundsätzliches berührt diese neue Tabelle also nicht. Das war auch nicht ihre Aufgabe. Anlass geben könnte sie aber schon, dass sich die Sachverständigen zu immer wieder auftauchenden Zweifelsfragen aus sachverständiger Sicht zu positionieren.

Welche Dinge wären als klärungsbedürftig anzusehen? Unterschiedlich beurteilt wird die Frage nach dem »Wert«, nach dem abzurechnen ist. Die HOAI drückt sich hier so aus:

§ 34 (2) Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird.

Häufig wird diese Aussage seitens der Auftraggeber, aber auch von Sachverständigen so ausgelegt, dass wie selbstverständlich davon ausgegangen wird, unter der Bezeichnung »Wert« sei der Verkehrswert zu verstehen, der sich nach allen Ermittlungen des Sachverständigen letztendlich ergibt. Das könnte in den Fällen plausibel sein, in denen ein Gutachten ohne Besonderheiten erstattet wird. Also ein Renditeobjekt ohne Reparaturrückstau, ein Sachwertobjekt im Neubau- oder gar Planungszustand etc.

Fragen ergeben sich, was in den Fällen als Abrechnungsgrundlage zu wählen ist, in denen der Verkehrswertausweis erst nach Abzug zu berücksichtigender Beeinträchtigungen zu bestimmen ist. Was ist, wenn z. B. ein Abzug von wertbeeinflussenden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln ist, wenn eine Berücksichtigung von Kosten unterschiedlichen Umfangs zur Beseitigung von Bauschäden, etc.?

Ein Beispiel mag das verdeutlichen. Der Autor hatte für einen zurückliegenden Zeitpunkt den Wert eines großflächigen Industrieareals zu bestimmen, Jahre, nachdem die seinerzeit, zum Stichtag vorhandene und noch genutzte Bebauung schon abgebrochen war. Ihm stellte sich ein abgeräumtes, baureifes Grundstück dar, das mit erheblichen Kosten (Abbruch etc.) baureif gemacht worden war. Sein Auftrag war aber, den »alten« Zustand vor Abbruch und Neuorientierung zu bewerten, zu einem

Zeitpunkt, als das Industrieunternehmen an diesem Standort noch ungebrochen produziert. Es war also erforderlich, anhand zugänglicher Unterlagen den ehemaligen Zustand darzustellen, den Herstellungs-, davon abhängig der Zeitwert der baulichen Anlagen bzw. Ertragswerte zu bestimmen, danach unter Marktgesichtspunkten über Abbrucherfordernisse zu entscheiden, Abbruchkosten zu beziffern, und schließlich alles in den Kontext einer marktangepassten Verkehrswertaussage zu bringen. Im Ergebnis lag der Verkehrswert nicht höher als ein Erinnerungswert von DM 1,00 (der Wertermittlungsstichtag lag vor dem Inkrafttreten des BbodSchG, entsprechende Ländervorschriften lagen nicht vor, niedriger konnte er nicht werden).

Legte man den Buchstaben der HOAI so aus, dass der ausgewiesene Verkehrswert Maßstab der Honorarberechnung sein soll, hätte vom Auftraggeber gefordert werden können, dass eine solche Arbeit (von mehreren Mann-Monaten) auf den Verkehrswert von DM 1,00 bezogen sein müsse. Bei Ansatz der Tabelle (abweichende Vereinbarungen mit Stundenansätzen etc. einmal hintangestellt) mit dem Mindesthonorar der HOAI wäre, auch bei Ansatz der Schwierigkeitsstufe, ein Honorar von höchstens DM 850,00 abzurechnen gewesen. Das wäre billig, aber sicher nicht Recht gewesen. Welchen »Wert« hatte der Sachverständige als Grundlage für seine Beurteilung zu bestimmen? Er hatte in diesem Fall zunächst den Ertragswert, ggf. den Herstellungswert der Gebäude zu ermitteln. Danach hatte er die Abzüge zu bestimmen, die sinnvoller Weise bei einer zutreffenden Marktbeurteilung angesetzt werden mussten. Nur logisch erscheint, dass der jeweilige, vom Sachverständigen erarbeitete Ausgangswert der Untersuchungen, nicht aber der gekürzte Endwert derjenige »Wert« ist, den die HOAI der Honorarermittlung zugrunde legt. Eine andere Art der Abrechnung wäre unbillig.

Ähnlich auch der Fall eines z. B. mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhauses. Der Vergleichs- bzw. Ertragswert ist zu ermitteln, dieser führt nach Anpassung an den Markt zum unbelasteten Verkehrswert. Anschließend ist durch zusätzliche sachverständige Leistungen die Bestimmung des durch die Belastung geminderten Verkehrswerts begründet darzulegen. Soll nun dieses Gutachten mit dem so geminderten Verkehrswert niedriger vergütet werden als die Verkehrswertermittlung des unbelasteten Grundstücks? Wer in einem derartigen

Fall einer Grundstücksbelastung, der häufig vorkommt, die Meinung vertritt, der Sachverständige solle nach dem Ausweis des durch Belastungen geminderten Verkehrswerts honoriert werden, wird in Erklärungsnot kommen.

Typisch ist auch der Fall des durch einen vorhandenen Reparaturrückstau zum Teil erheblich beeinflussten Verkehrswerts. Wer meint, ein schadensfreies Bauwerk erbringe so den vollen Honoraranspruch, ein schadensbehaftetes aber einen zum Teil deutlich geringeren, muss sich überlegen, ob seine Meinung mit den Gesetzen der Logik in Einklang steht.

Aus sachverständiger Sicht ist festzuhalten, dass der Ordnungsgeber nicht gemeint haben kann, dass Mehrleistungen ein Minderhonorar auslösen. Der Text »...Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird« kann sich nur auf die Erhebungsgrundlage beziehen, nicht auf ein durch zusätzliche sachverständige Tätigkeit zu ermittelndes, geringeres Ergebnis. Diese Diskussion mit dem vorstehend dargelegten Ergebnis ist in der Literatur bislang nicht hinreichend geführt. Und dies zum Schaden der Sachverständigen. Es wäre an der Zeit, hier Klarheit zu schaffen. Auch steht die schlüssige Klärung der Frage offen, ob ein Nicht-Ingenieur und Nicht-Architekt der Höchst- bzw. Mindestpreisvorschrift der HOAI unterworfen ist. Die herrschende und die Mindermeinung sind in der Literatur dargelegt. Unterschiedliche Auffassungen sind von beiden Seiten begründet. Eine höchstrichterlich Entscheidung dahingehend, ob ein Wertermittlungs-Sachverständiger, der alles andere als zwingend ein Angehöriger der Ingenieurberufe sein muss, der HOAI-Regelung für diese spezielle Tätigkeit als Wertermittler unterworfen ist, liegt bislang nicht vor. Entscheidungen beziehen sich regelmäßig auf typische Ingenieur- bzw. Architektenleistungen. Welchen Anteil das Architekten- und Ingenieurwissen an Wertermittlungsgutachten hat, darüber hat sich die Auffassung in den letzten 20 Jahren deutlich in Richtung Wirtschafts- und besonders rechtliche Kenntnisse gewandelt. Fördert das Einbinden der Wertermittlungstätigkeit in den Architekten- und Ingenieurberuf zeitgemäße Anforderungen?

Es ist an der Zeit, im Interesse der Sachverständigen darauf zu dringen, derartiges zur Diskussion zu stellen.]

Roland R. Vogel