

Klaus P. Lemmer

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Edelrather Weg 156
D – 51375 Leverkusen

Telefon: 0214 / 85 55 90, Telefax: 0214 / 855 5911, Internet: www.wertermittlung.com

Auftrags- und Vertragsbedingungen für Verkehrswertgutachten

Die Erstattung von Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 Baugesetzbuch erfolgt grundsätzlich unter Anwendung bzw. Berücksichtigung der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsverordnung – WertV).

Zwischen dem Auftraggeber und dem Sachverständigen gilt im Einzelnen als vereinbart:

1. Objektbezeichnung:

Gegenstand des Vertrags und der Verkehrswertermittlung, insbesondere Katasterbezeichnung, Grundbuchbezirk und Grundbuchbezeichnung sowie Eigentümer, nebst der Art der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung / Nutzung sowie etwaige besondere Eigenschaften des Grundstücks sind im Auftrag näher zu bezeichnen.

2. Wertermittlungsstichtag:

Maßgeblich für den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der vom Auftraggeber bezeichnete Wertermittlungsstichtag.

3. Verwendungszweck:

Die beabsichtigte Verwendung des Gutachtens (z.B. Ermittlung des Kauf- oder Verkaufspreises, Erbregelung, Finanzierung und Beleihung etc.) wird vom Auftraggeber vorgegeben. Dementsprechend ist die Verwendung des Gutachtens nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Dem Auftraggeber wird empfohlen, nicht alleine den abschliessend festgestellten Wert des Grundstücks, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen. Die zur Wertermittlung verwendeten Daten werden aus diesem Grunde im Gutachten nachvollziehbar dargestellt und erforderlichenfalls in Anlagen weiter erläutert.

4. Honorar:

Die Honorierung des Auftragnehmers (Grundhonorar) erfolgt gemäß § 33 HOAI, auf der Grundlage der anliegenden Honorartafel zu § 34 Abs. 1 u. 2 HOAI, nach dem unbelasteten Wert (Wert unter Ausnahme von Baumängeln und Bauschäden sowie von sonstigen Wertminderungen) zum oberen Satz der Schwierigkeitsstufe; bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Wert von über 300 T€ nach dem Mittelwert aus dem unteren Satz der Normalstufe und des oberen Satzes der Schwierigkeitsstufe – bzw. bei Vorliegen der in § 34 Abs. 5 Ziff. 1 bis 3 HOAI genannten Schwierigkeiten nach der Schwierigkeitsstufe oberer Satz.

Bei Wertermittlungen für mehrere Stichtage erfolgt die Honorierung der ersten Wertermittlung gemäß dem vorbeschriebenen Satz. Die zweite Wertermittlung für dasselbe Objekt zu einem anderen Wertermittlungsstichtag wird mit 40-70 % (40 % wenn gleicher Zustand - 70 % wenn wesentliche Zustandsunterschiede) des Honorars für das Erstgutachten honoriert.

Das Grundhonorar darf jedoch die Höchstsätze der Schwierigkeitsstufe gemäß der beiliegenden Honorartafel zu § 34 HOAI nicht überschreiten.

Sofern dem Sachverständigen die nachfolgend beschriebenen zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen nicht vom Auftraggeber bereitgestellt werden können und deshalb vom Sachverständigen beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese und auch sonstige Zusatzleistungen nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen gerechnet:

| | | |
|----------------------------------|-----|--------|
| - für die Sachverständigenstunde | EUR | 110,00 |
| - für die Hilfskraftstunde | EUR | 45,00 |
| - für die Schreibkraftstunde | EUR | 30,00 |

Diese Vereinbarung betrifft a) Vergütungen bei gerichtlicher Beweisaufnahme und b) folgende grundsätzlich vom Auftraggeber bereitzustellende Unterlagen, soweit diese nicht ausdrücklich vom Sachverständigen beschafft werden:

1. aktuelle Liegenschaftskarte (Flurkarte)
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
3. aktueller Grundbuchauszug
4. Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte)
5. Baubeschreibung
6. Wohn-/Nutzflächenberechnung, Ermittlung des Brutto-Rauminhalts
7. aktuelle Mietverträge, Mietvertrags- und Nebenkostenzusammenstellung

Pauschalierter Aufwendungsersatz in Höhe von jeweils EUR 100,00 bei Erfordernis:

- a) der Feststellung von Grundlagen zur planungsrechtlichen Beurteilung des Grundstücks
- b) von Ermittlungen zur Prüfung und Dokumentation der bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten.

Bei Wohnungs- und Teileigentum zusätzlich erforderliche Unterlagen sind:

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- gültiger Wirtschaftsplan
- vorjährige Abrechnung des WEG-Verwalters

- Informationen zu Beschlüssen der Eigentümersammlung über Investitionen, Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

5. Nebenkosten:

Nach Massgabe des § 7 HOAI werden Nebenkosten (Schreibgebühren, Lichtpausen, Fotos, Porto, Telefon etc.) und Auslagen, sofern erforderlich, in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erstattet. Fahrtkosten werden mit 0,45 EUR je gefahrenen PKW-km und im Gutachten verwendete Fotos mit 1,50 EUR/Stück berücksichtigt. Das Gutachten wird regelmäßig in drei Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für die Unterlagen des Sachverständigen bestimmt; Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und mit 0,50 EUR je Seite, zuzügl. Fotokosten (Farbkopien 2,00 EUR/Stück) berechnet. Die Zustellung des Gutachtens an den Auftraggeber erfolgt durch Post-Express-Kurierdienst, wenn nicht anderes vereinbart ist.

Die Mehrwertsteuer wird in der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gesetzlichen Höhe auf Honorare (Ziffer 4) und Nebenkosten (Ziffer 5) in Rechnung gestellt.

6. Zahlungsverbarung:

Der Auftraggeber leistet auf Verlangen des Sachverständigen einen Vorschuss und entrichtet Abschlagszahlungen für nachgewiesene Teilleistungen. Honorare für Gutachten und Wertermittlungen sind mit Fertigstellung des Gutachtens fällig und zahlbar bei Übergabe. Wird das Gutachten auf dem Postwege (Post Express) inklusive Rechnung zugestellt, ist die Rechnung mit Zustellung des Gutachtens fällig und zahlbar innerhalb 8 Tagen.

7. Angaben zum Bewertungsgrundstück:

Der Auftraggeber versichert, dass ihm keine im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Grenzüerbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen. Altlasten) bekannt sind, insbesondere, dass ihm keine Ausgleichsbeträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten; ihm ist ferner nicht bekannt, ob Baulasten bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden. Die Wertermittlung soll die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen und davon ausgehen, dass keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt sind. Ein Energiebedarfsausweis i. S. d. § 13

Energieeinsparverordnung EnEV liegt nicht vor. Soweit jedoch Belange und Vorschriften der EnEV bei der Wertermittlung zu beachten sind bzw. Anwendung finden, sollen diese ohne eigenes Obligo vom Auftragnehmer nach freiem Ermessen Berücksichtigung finden. Hinsichtlich bestehender Mietverhältnisse sind aufgrund rechtlicher oder vertragsrechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher Eigenschaften keine Anlässe gegeben, die Abweichungen von den ortsüblichen Vergleichsmieten bedingen. Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden. Zubehör und wesentliche Bestandteile, i. S. d. §§ 93/94 BGB, z. B. Kücheneinrichtung, Schrankbauten etc., sind nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

8. Haftungsvereinbarung:

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem in Ziffer 2. des Auftrags angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden bei der Vorbereitung des Gutachtens sowie für Schäden, die bei der Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen vom Zugang des Gutachtens ab gerechnet zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 Nrn. 1 bis 3 BGB ausgeschlossen. Die Verjährung aller Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis beginnt mit der Abnahme des Gutachtens; sie beträgt ein Jahr bei Ansprüchen aus § 634, Nrn. 1 bis 3 BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadensersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

9. Rechte und Pflichten:

Der Auftragnehmer hat seine Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei zu erbringen; er unterliegt einer umfassenden Schweigepflicht. Sofern im Rahmen der Auftragsbearbeitung Kosten und Aufwendungen entstehen, die in keinem angemessenen Verhältnis zum Zweck des Gutachtens oder zum Objektwert stehen, hat der Sachverständige für weitere Leistungen die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

Hat der Auftragsgeber zur ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrags alle erforderlichen Auskünfte erteilt und Unterlagen zur Verfügung gestellt, so ist zur sachgemäßen Leistung die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns nur zulässig, wenn der Auftraggeber seine Einwilligung hierzu erteilt hat.

10. Datenschutz:

Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass die Daten gemäß Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. weitergegeben werden. Der Sachverständige versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des Auftraggebers oder des Eigentümers möglich sind. Fotos von Innenräumen – ausgenommen zur Dokumentation besonderer Bauteile oder besonderer wertbeeinflussender Umstände im Gutachten, z. B. bei Bauschäden – dienen nur der Auftragsbearbeitung und bedürfen hinsichtlich ihrer weiteren Verwendung grundsätzlich der Zustimmung des Auftraggebers.

11. Vollmacht:

Der Auftraggeber / Eigentümer bevollmächtigt den Sachverständigen und seine Mitarbeiter, in die amtlichen Register von Justizbehörde - Grundbuchamt - und Finanzamt - Bewertungsstelle -, das Liegenschaftskataster sowie die Unterlagen der Bauverwaltung zum Zwecke der Gutachtenerstellung über den vorbezeichneten Grundbesitz Einblick zu nehmen, Auszüge und Abschriften auf eigene Kosten zu bestellen und entgegenzunehmen sowie das Grundstück zu geschäftsüblichen Zeiten zu betreten.