

Auftrag

Zwischen

Herr / Frau / Firma _____

Vorname _____

Nachname _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

als Auftraggeber und Herrn Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Alexander J. Mayrhofer (Prinzenstraße 50, 41065 Mönchengladbach) als Auftragnehmer wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages (vgl. beiliegende Leistungs- und Honorartabelle)

Erstattung eines/einer

- schriftlichen Vollgutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
- schriftlichen Kompaktgutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB
- schriftlichen Kurzgutachtens über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB
- Beratungsleistung

des bebauten/unbebauten Grundstücks bzw. Wohn- oder Teileigentums

Straße _____

PLZ / Ort _____

Gemarkung, Flur, Flurstück _____

zum Wertermittlungsstichtag _____

Anzahl der Ausfertigungen _____

Die Wertermittlung/die Beratung ist nach Möglichkeit unter Zugrundelegung des

- Sachwertverfahrens
- Ertragswertverfahrens
- Vergleichswertverfahrens

zu ermitteln.

§ 2 Zweck des Gutachtens / der Beratung

Das Gutachten / die Beratung dient der

- Beleihung durch ein Kreditinstitut bzw. zur Vorlage bei einem Kreditinstitut
- Regelung von Erbangelegenheiten
- Vorbereitung des Verkaufs des Bewertungsobjektes
- Vorbereitung des Kaufs des Bewertungsobjektes
- Vorlage beim Finanzamt
- sonstiges: _____

§ 3 Honorar

Die Honorierung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage

- der beiliegenden Leistungs- und Honorartabelle
- JVEG (Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz)
- des erforderlichen Zeitaufwandes gem. Stundensatz der beiliegenden Honorartabelle



§ 4 Zahlungsvereinbarungen

Die Entrichtung des Honorars an den Auftragnehmer ist:

- in Höhe des Rechnungsbetrages sofort fällig und somit bei Übergabe des Gutachtens in bar an den Sachverständigen bzw. dessen Vertreter zu begleichen.
- bei Zusendung des Gutachtens per Nachnahme zu begleichen. Die Kosten für die Zusendung per Nachnahme trägt der Auftraggeber.
- per Rechnungslegung bei Übergabe des Gutachtens mit einem Zahlungsziel von 7 Tagen nach Rechnungsdatum zu begleichen.
- Die Parteien vereinbaren weiterhin die unverzügliche Leistung eines angemessenen Vorschusses in Höhe von _____ € bei Abschluss des Vertrages bzw. spätestens zum Ortstermin.

§ 5 Angaben zum Bewertungsgegenstand

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer alle ihm bekannten, eingetragenen und nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wie beispielsweise Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Baulasten, Überbauten, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht), etc. mit. Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung/der Beratung davon aus, dass weitere Besonderheiten nicht bestehen und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden und die Wertermittlung / die Beratung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie deren Nutzungen unterstellen soll. Die vom Auftraggeber dem Auftragnehmer nicht mitgeteilten nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der zuvor beschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

§ 6 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich mit der Unterschrift damit einverstanden, dass die Daten gemäß Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. anonymisiert weitergegeben werden dürfen. Der Auftragnehmer versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des Auftraggebers oder des Eigentümers möglich sind.

§ 7 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen (Hilfskräfte) die Schäden durch das Gutachten / die Beratung vorsätzlich oder grob fahrlässig gem. § 839a BGB verursacht haben.

§ 8 Erfüllungsort

Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers (wie beispielsweise die rechtzeitige Erstattung des sachmangelfreien Gutachtens) und für die Leistungen des Auftraggebers (Zahlungs- und ggf. Mitwirkungspflicht) ist der Geschäftssitz des Auftragnehmers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

§ 9 Mitwirkungspflicht

Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei der Erbringung der folgenden, im Rahmen der Gutachtenerstellung bzw. der Beratung erforderlichen Leistungen mitzuwirken (Mitwirkungspflicht):

Unterlagen	Die Beschaffung der folgenden Unterlagen soll durch den Auftragnehmer erfolgen:	Die Beschaffung der folgenden Unterlagen soll durch den Auftraggeber erfolgen und bis zu folgendem Termin an den Auftragnehmer übergeben werden:
Grundbuchauszug		
maßstäbliche Bauzeichnungen wie Grundrisse, Schnitte, Ansichten		
Massen- und Flächenberechnung		
Mietzusammenstellung und Mietverträge		
Baubeschreibung		
Baugenehmigung		
Anliegerbescheinigung		

Baulastenauskunft		
Altlastenauskunft		
Rechnungen über Sanierungs- Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen		
weitere erforderliche Unterlagen...		

§ 10 Nebenabreden

Mit den unter § 1 – 9 getroffenen Vereinbarungen erkläre ich mich einverstanden. Mündliche Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Auch der Verzicht auf die Schriftform bedarf der Schriftform.

§ 11 besondere Vereinbarungen

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, so wird dadurch die Gültigkeit des gesamten Vertrages nicht berührt.

Ort und Datum
Unterschrift des Auftraggebers

Ort und Datum
Unterschrift des Auftragnehmers

Anlagen:

- Vollmacht des Auftraggebers für den Auftragnehmer
- Vollmacht des Eigentümers für den Auftragnehmer
- Leistungs- und Honorartabelle

Vollmacht des Auftraggebers

(nur wenn der Eigentümer gleichzeitig auch Auftraggeber ist)

Herr Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Alexander Mayrhofer und seine Mitarbeiter/Hilfskräfte werden hiermit bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z. B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalbuch, etc.) zum Zwecke der Gutachtenerstellung / der Beratung über meinen/unseren Grundbesitz Einblick zu nehmen und sich ggf. Kopien/Abschriften davon erstellen lassen zu dürfen.

Ort und Datum
Unterschrift des Auftraggebers

Ort und Datum
Unterschrift des Auftragnehmers

Vollmacht des Eigentümers

(nur wenn der Eigentümer nicht gleichzeitig auch Auftraggeber ist)

Herr Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Alexander Mayrhofer und seine Mitarbeiter/Hilfskräfte werden hiermit bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z. B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalbuch, etc.) zum Zwecke der Gutachtenerstellung / der Beratung über meinen/unseren Grundbesitz Einblick zu nehmen und sich ggf. Kopien/Abschriften davon erstellen lassen zu dürfen.

Ort und Datum
Unterschrift des Eigentümers

Ort und Datum
Unterschrift des Auftragnehmers

Leistungs- und Honorartabelle für den Bereich der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

• Allgemeines

Alle angegebenen Honorare verstehen sich als **Bruttobeträge** (inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19 %). Eine ggf. gesetzlich vorgegebene Änderung der Umsatzsteuer wird bei der Rechnungslegung berücksichtigt.

Einteilung der Immobilienarten:

- Kat. I: Bodenwertermittlung, Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
 Kat. II: Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, einfache Wohn- und Geschäftshäuser (mit i.d.R. einem Ladenlokal im EG und Wohnungen in den Obergeschossen)
 Kat. III: komplexere Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, einfache Gewerbeimmobilien wie Lager- und Produktionshallen mit geringem Büroflächenanteil
 Kat. IV: komplexere Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, die nicht in Kategorie I bis III eingeordnet werden können

Inhalt der Gutachten und Umfang der Tätigkeiten:

	Vollgutachten	Kompaktgutachten	Kurzugutachten
Umfang	ca. 80 Seiten inkl. Anlagen	ca. 40 Seiten inkl. Anlagen	ca. 10 Seiten inkl. Anlagen
Objektbesichtigung (innen und außen)	x	x	x
ausführliche Lage- und Objektbeschreibung	x		
kurze Objekt- und Lagebeschreibung		x	x
Erläuterung von Fachbegriffen	x		
Aufführen von Richtlinien- und Verordnungstexten	x		
Berücksichtigung von Rechten und Belastungen (Wegerechten, Leitungsrechten, Wohnungsrechte, Erbbaurechte, Baulasten, ...)	x	x	
Fotodokumentation der Objektbesichtigung	x	x	
Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren, wenn die Datenqualität und -quantität dies zulassen	x	x	x
ausführliche Herleitung und Begründung der Bewertungsansätze	x	x	
Eignung zur Vorlage beim Finanzamt oder zur Verwendung vor Gericht	x	(ggf. möglich)	
Immobilienarten der Kat. I	x	x	x
Immobilienarten der Kat. II	x	x	x
Immobilienarten der Kat. III	x	x	
Immobilienarten der Kat. IV	x		

Der Umfang der Tätigkeit kann ggf. auf Wunsch auch individuell mit dem Auftraggeber abgestimmt werden. Sollten Rechte und Belastungen zusammenfallen wie beispielsweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sich auf die gleiche Teilfläche eines Grundstücks beziehen, so wird der angegebene Zuschlag nur einmal erhoben. Wenn nach der Erstellung eines Kurz- oder Kompaktgutachtens die Erstellung eines ausführlichen Verkehrswertgutachtens (Vollgutachtens) oder Kompaktgutachtens erforderlich sein sollte, wird das Honorar für die Erstellung des ersten Gutachtens auf das Honorar für den Nachfolgauftrag unter Beibehaltung des Wertermittlungsstichtages angerechnet.

Zur Gutachtenerstellung sind folgende aktuelle (nicht älter als 3 Monate) **Unterlagen** erforderlich und dem Auftragnehmer zur Verfügung zu stellen:

- Grundbuchauszug, ggf. mit Eintragungsbewilligungen zu Eintragungen in Abteilung II
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
- Wirtschaftsplan sowie Beschlüsse und Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Baulastenauskunft, ggf. mit Plänen

- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation (Erschließungskosten, Kanalanschlußgebühren, weitere Abgaben nach dem KAG, ...)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnittzeichnungen), bestenfalls genehmigt
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Massenermittlungen (Umbauter Raum, Bruttorauminhalt)
- bei wohnwirtschaftlicher Nutzung: Mietaufstellung mit Angabe der Nettokaltmieten und Größen (Wohnflächen) je Wohneinheit
- bei gewerblicher Nutzung: Gewerbemietverträge
- Erbbaurechtsvertrag
- Auskünfte zu Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Lärmschutz, ...
- Angabe der durchgeführten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre vor Wertermittlungsstichtag (i.d.R. Tag der Objektbesichtigung) und ggf. Nachweis durch Rechnungslegung
- ggf. weitere erforderliche Unterlagen

Falls die erforderlichen Unterlagen nicht vorhanden sind, können diese auch durch den Auftragnehmer gegen Aufpreis beschafft bzw. erstellt werden. Hierzu ist jedoch eine Vollmacht des Objekteigentümers erforderlich.

• **Kurzgutachten** (überschlägige Verkehrswertermittlung in Anlehnung an § 194 BauGB)

Art der Tätigkeit	Honorarbasis Kurzgutachten in €
überschlägig Ermittlung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung von ggf. vorhandenen Rechten und Lasten und ohne Recherche bei Ämtern und Behörden und Erstellung eines Kurzgutachtens für die Objektarten der Kat. I und II	pauschal 850,-

Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis Kurzgutachten:

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
Ermittlung des überschlägigen Verkehrswertes zu einem weiteren Stichtag	Zuschlag 20 % je Stichtag
Änderung eines bereits erstellten Kurzgutachtens auf einen anderen Stichtag	Abschlag 30 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, ...)	0,60 €/Km

• **Beratungsleistung - Gutachtenkontrollen:**

Art der Tätigkeit	Honorar
telefonische oder schriftliche Beratungsleistungen zu Themen der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung	178,50 €/Stunde
Gutachtenkontrollen von Verkehrswertgutachten und Beleihungswertgutachten	178,50 €/Stunde
Fahrtkosten, die im Rahmen der Beratungsleistungen anfallen (Fahrt zum Kunden bei persönlichen Terminen, Ortsterminen, ...)	0,60 €/Km

• **Beratungsleistung - Objektbegehungen und überschlägige Kaufpreisüberprüfung:**

Art der Tätigkeit	Honorar
Objektbegehung und überschlägige Kaufpreisüberprüfung sowie schriftliche Ausarbeitung des Begehungsprotokolls und schriftliche, überschlägige Marktwertermittlung	178,50 €/Stunde
Änderung eines bereits erstellten Protokolls auf einen anderen Stichtag	Abschlag von 30 % auf das ursprüngliche Honorar
Fahrtkosten, die im Rahmen der Begehung (Fahrt zum Ortsterminen, ...) anfallen	0,60 €/Km

• **Vollgutachten** (Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB)

unbelasteter Verkehrswert in €	Art der Immobilie			
	Kat. I	Kat. II	Kat. III	Kat. IV
	Honorarbasis in €			
bis 250.000,-	2.400,-	2.860,-	3.330,-	3.810,-
bis 350.000,-	2.860,-	3.430,-	4.000,-	4.570,-
bis 500.000,-	3.450,-	4.140,-	4.830,-	5.520,-
bis 750.000,-	4.050,-	4.860,-	5.660,-	6.470,-
bis 1.000.000,-	4.650,-	5.570,-	6.500,-	7.430,-
bis 2.000.000,-	5.360,-	6.430,-	7.500,-	8.570,-
bis 3.000.000,-	6.200,-	7.430,-	8.660,-	9.900,-
bis 4.000.000,-	7.380,-	8.850,-	10.330,-	11.840,-
bis 5.000.000,-	8.570,-	10.280,-	12.000,-	13.710,-
bis 7.500.000,-	11.300,-	13.570,-	15.830,-	18.090,-
bis 10.000.000,-	13.690,-	16.420,-	19.160,-	21.900,-
über 10.000.000,-	Einzelvereinbarung			

• **Kompaktgutachten** (Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB)

Die Honorarbasis für ein Kompaktgutachten liegt bei 60 % des Honorars für ein Vollgutachten.

• **Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis bei Voll- und Kompaktgutachten:**

Art der Tätigkeit	Zuschlag/Abschlag zur Honorarbasis
Ermittlung des Verkehrswertes zu einem weiteren Stichtag	Zuschlag 20 % je Stichtag
Änderung eines bereits erstellten Gutachtens auf einen anderen Stichtag ohne erneute Recherche bei Ämtern und Behörden	Abschlag 30 %
Beschaffung von Unterlagen und Informationen zur Gutachtenerstellung wie beispielsweise Grundbuchauszug, Flurkarte, Eintragungsbewilligungen, Bauzeichnungen, ... sowie Erstellung eines Aufmaßes und Amtergänge, ...	178,50 €/Stunde
Berücksichtigung eines Wegerechts	Zuschlag von 20 % je Recht
Berücksichtigung eines Leitungsrechts	Zuschlag von 20 % je Recht
Berücksichtigung eines Wohnungsrechts	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Nießbrauchsrecht	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Überbaus	Zuschlag von 30 % je Recht
Berücksichtigung eines Erbbaurechts	Zuschlag von 40 % je Recht
Weitere Rechte und Belastungen wie beispielsweise Baulasten, Altlasten, ...	Zuschlag von 20 % je Recht
erschwerte Arbeitsbedingungen bei der Gutachtenerstellung wie Schmutz (Stichwort Messiehaus), Sicherheit (Stichwort Einsturzgefahr) oder Gefahrenabwehr	Zuschlag 20 %
zusätzliche Ermittlung eines Beleihungswertvorschlages nach § 16 PfandBG und § 3 BelWertV	Zuschlag 50 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, zu Ämtern und Behörden, ...)	0,60 €/Km

Die Leistungs- und Honorartabelle wurde zur Kenntnis genommen.

 Ort und Datum
 Unterschrift des Auftraggebers