

AUFTRAG / AGB - Sachverständige

(Allgemeine Auftragsbedingungen zum Sachverständigenauftrag)

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(bitte Handschriftlich ergänzen, Umfang, Objektadresse(n), Objektart, Baujahr Gebäude, Flurnummer, etc.)

Der vertragliche Umfang der Immobilienbewertung der beauftragten Leistung erfolgt in der Aufgabenstellung als

- | | |
|---|--|
| ☐ GA - Verkehrswertgutachten (gem. §194 BauGB) | ☐ WI - Wertindikation* |
| ☐ KPA - Gutachten zur Kaufpreisaufteilung | ☐ GS - Gutachterliche Stellungnahme* |
| ☐ RND - Gutachten zur Restnutzungsdauer | ☐ PB - Portfolio- / Clusterbewertung* |
| ☐ sonstiges _____ | |

Das Bewertungsergebnis erfolgt auftragsgemäß als

- | | |
|--|--|
| ☐ Desktopbewertung (ohne Ortstermin)* | ☐ mit Ortstermin (zwingend bei Vollgutachten) |
| ☐ in Form einer mündlichen Mitteilung | ☐ einschließlich Schriftsatz (Mail / PDF) |

auf Basis von

- | | |
|--|--|
| ☐ Unterlagen des AG* | ☐ Vollständige Akteneinsicht des SV |
| ☐ Onlinedaten* | ☐ Auszug aus der Kaufpreissammlung |
| ☐ Flächenmaß gemäß den Unterlagen des AG* | ☐ Aufmaß vor Ort (externer Dienstleister) |

Die Bewertungsmethoden und weiter zu beschaffende Unterlagen kann der Auftragnehmer, soweit aus seiner Sicht sinnvoll oder erforderlich, nach freiem Ermessen zur Anwendung bringen. Die Vergütungsgrundlagen bleiben hiervon unberührt. Sofern das Wertermittlungsobjekt wirtschaftliche und/oder rechtliche und/oder tatsächliche Eigenschaften aufweist, die vom Auftrag und/oder den Bewertungsgrundlagen und/oder den Maßgaben des Auftraggebers abweichen und/oder weitere Eigenschaften bestehen, die vom Auftragnehmer nicht zu ermitteln und/oder nicht zu berücksichtigen waren, kann der Verkehrswert erheblich abweichen.

Es wird im Falle einer schriftlichen Ausfertigungen ein digital signiertes PDF erstellt (QES-Signatur). Ausfertigungen der Schriftsätze / Gutachten als physischer Ausdruck werden auf Anforderung gegen Nachweis für Aufwand und Materialkosten gesondert in Rechnung gestellt. Auch für sonstige schriftliche Arbeiten gelten die vereinbarten Abrechnungssätze. Sofern nichts anderes nachweisbar vereinbart wird, gilt für alle schriftlichen Unterlagen (z. B. Schriftverkehr, Gutachten usw.) die alte Rechtschreibung.

**Aufgrund der eingeschränkten Prüfungstiefe mit vertraglich eingeschränkter Haftung (s. Haftungserklärung „HV“)*

§ 2 Zweck des Gutachtens

Das beauftragte Werk dient ausschließlich:

- ☐ zur Vorbereitung eines Rechtsstreits sowie zur Verwendung im Gerichtsverfahren
- ☐ zur Vorlage in einem anhängigen gerichtlichen Verfahren
- ☐ zur Klärung, ob ein Rechtsstreit erforderlich werden könnte
- ☐ zur Vorlage im Zwangsversteigerungsprozess
- ☐ zur Vorlage beim Finanzamt
- ☐ zur Vorlage beim Betreuungsgericht
- ☐ zur Vorlage bei der Stiftungsaufsicht
- ☐ zum Zwecke einer Erbaueinandersetzung (betroffene Personen/Benutzerkreis _____)1
- ☐ zum Zwecke des Kaufs
- ☐ zum Zwecke des Verkaufs (Anzahl des erwarteten Personen-/Benutzerkreis _____)2
- ☐ zur eigenen Vermögensübersicht des / der AG (nur interne Verwendung)

§ 3 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Sachverständigen alle notwendigen Unterlagen und Informationen, die für die Vertragserfüllung notwendig oder geeignet sind, unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren obliegt es dem Auftraggeber, den Auftragnehmer von allen Vorgängen und Umständen, die für seine Tätigkeit von Bedeutung sein können, rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Das Gutachten wird auf den Angaben des Auftraggebers und auf den übergebenen und/oder behördlichen Unterlagen und Informationen aufgebaut. Aus Zeit- und Kostengründen ist der Sachverständige nicht gehalten, die Richtigkeit, Vollständigkeit und Rechtswirksamkeit der übergebenen Unterlagen und Informationen oder den Vollzug vorgelegter Verträge (z. B. Mietvertrag u. v. a. m.) zu überprüfen.

Der Auftraggeber erklärt und der Auftragnehmer unterstellt, dass alle Unterlagen und Informationen vollständig, richtig und rechtswirksam bzw. vollzogen sind. Der Auftraggeber versichert, dass er über weitere Unterlagen, die für die fachliche Beurteilung des Auftragsgegenstandes von Bedeutung sein können, nicht verfügt. Diese Angaben werden vom Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft, eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Der Auftraggeber stellt den Sachverständigen diesbezüglich von der Haftung frei.

Die Grundstücksgröße wird nicht geprüft, sondern vom Grundbuch übernommen. Aus der Zuordnung des Grund und Bodens zu bestimmten Entwicklungsstufen/Grundstücksqualitäten und den Einschätzungen zum Bauzustand können keine Ansprüche — auch nicht gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden — hergeleitet werden. Mögliche Planungsschäden werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht untersucht, sie sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des erschließungs- und abgabenbeitragsrechtlichen Zustandes basiert die Bewertung auf den Informationen des Auftraggebers bzw. auf den Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind oder auf vorgelegten Unterlagen. Auftragsgemäß werden diese Angaben vom Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft, eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und

1 Angabe als Zahl. Die Rechte an Karten und Bildern sind ggf. gesondert zu lizenzieren

2 Angabe als Zahl. Eine Veröffentlichung ist nur mit gesonderter Vereinbarung und Erweiterung der Lizenzrechte an Karten und Bildern nach vorheriger Vereinbarung des Benutzerkreises möglich

des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und Auskünften und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Baugrund und Bausubstanz werden nicht beurteilt. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Vorhandene Abdeckungen von Wand, Boden- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen stichprobenartig und nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Im Gutachten werden normal tragfähiger Baugrund, richtige Beschaffenheit, Übereinstimmung mit dem Soll-Zustand, Gebrauchstauglichkeit und Funktionssicherheit unterstellt. Möglicherweise vorhandene Einrichtungen, Einbauten, Geräte, mieterseitige Anlagen und/oder Einbauten u. a. m. sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und müssen erforderlichenfalls besonders berücksichtigt werden. Dies soll auch für den Fall gelten, wenn sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und/oder des Gebäudes im Sinne von § 94 BGB sind. Davon abweichende Gegebenheiten und deren Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Möglicherweise vorhandene Bodenschätze werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, ggf. sind diese zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Bodenschätze vorhanden sind.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass bezüglich des zu bewertenden Objekts alle Pflichten infolge § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz eingehalten werden. Brandschutztechnische Vorschriften werden nicht geprüft. Jegliche brandschutztechnischen Belange sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens und in jedem Falle zusätzlich zu berücksichtigen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich z. B. Genehmigungen, Abnahmen, Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und/oder der Baugenehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht und/oder der verbindlichen Bauleitplanung, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzungen baulicher Anlagen erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen werden in dieser Wertermittlung vorausgesetzt.

Die baulichen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden beschrieben. Möglicherweise auftretende Abweichungen in Teilbereichen sind nicht werterheblich. Fachliche Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden, Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie zerstörende Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Vorhandene Baumängel und Bauschäden werden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Die Baubeschreibung dient lediglich der Wertermittlung und stellt, im Gegensatz zu einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar.

In der beauftragten Wertermittlung werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Dabei wird für Mängel und Schäden, die üblicherweise nicht unmittelbar beseitigt werden oder deren Beseitigung mit unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre, ein diesbezüglicher Wertabschlag pauschal geschätzt. Zur fachlichen Untersuchung und genaueren Beurteilung vorhandener Baumängel und/oder Bauschäden ist die Einholung eines Bausachverständigengutachtens erforderlich. Das Wertermittlungsgutachten geht davon aus, dass das Ergebnis des Bausachverständigengutachtens zu keiner anderen Beeinträchtigung des Wertes der baulichen Anlagen führen würde.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Aussagen über Rechte, Lasten,

Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden, Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit sie im Gutachten aufgeführt werden, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass Kontaminationen nicht bestehen (eine mögliche Beeinflussung der Gesundheit der Bewohner und Anwohner wird nicht berücksichtigt), Grund- und Schichtenwassereinflüsse nicht bestehen und keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Insoweit stützt sich meine Bewertung auf Annahmen. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu überarbeiten.

Eine Berücksichtigung der Subrosions- oder Erosionsproblematik erfolgt nicht, evtl. vorhandene Beeinflussungen sind vom Auftraggeber selbst zusätzlich zu berücksichtigen. Eine möglicherweise vorhandene Radon-Belastung wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und ist ggf. zusätzlich anzurechnen.

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer die ihm bekannten nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten, Altlastenverdacht, Kontaminationen in Böden und/oder Gebäuden und/oder baulichen Anlagen usw.) sowie alle weiteren möglicherweise wertbeeinflussenden Gegebenheiten des Objektes und des Umfeldes mit.

Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung davon aus, dass nicht mitgeteilte Sachverhalte sowie mögliche Besonderheiten des Objektes und des Umfeldes nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden und die Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen soll.

Die vom Auftraggeber dem Auftragnehmer nicht mitgeteilten nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden sowie sonstigen wertrelevanten Gegebenheiten bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer von jeglicher Offenlegung von Befundtatsachen frei.

Gemäß geltender Rechtsprechung können Auskünfte von Amtspersonen nicht als verbindlich gewertet werden. Bei einer Verwendung solcher Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden. Dies ist vom Auftraggeber erforderlichenfalls zusätzlich zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

In der Bewertung wird von den Nettokaltmieten entsprechend den übergebenen Unterlagen bzw. den Angaben des Auftraggebers ausgegangen. Der Zahlungsfluß der Mieten wird nicht überprüft. Da die künftige Mietpreisentwicklung noch unklar ist, kann beim Ertragswertverfahren nur von geschätzten marktüblich erzielbaren Grundstücksroherträgen ausgegangen werden. Es besteht Unsicherheit über den anzusetzenden Liegenschaftszins. Ausgegangen wird von vergleichbaren Liegenschaftszinssätzen, die in freier Würdigung angepasst werden. Sollten sich diese Annahmen nicht bestätigen, ist der Verkehrswert ggf. entsprechend zu korrigieren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Ich weise vorsorglich darauf hin - auch aus haftungsrechtlichen Gründen -, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ermittelt wurde, kein relevanter Mietspiegel vorliegt und auch nicht erkennbar ist, wie hoch die Miete künftig sein wird, sofern im Gutachten hierzu nicht gesondert Stellung genommen wird.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Erfahrungssätze, die sich aus der (ImmoWertV) ergeben, bzw. pauschal geschätzt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete zu zahlen sind. Das Gutachten wird ggf. auf Prognosen (z. B. Leerstand, Mindermieten, Mehrmieten usw.) aufgebaut. Das Ergebnis gilt daher nur unter Vorbehalt des Eintritts dieser prognostizierten Daten.

Auftragsgemäß sollen vom Sachverständigen hinsichtlich aller vorbeschriebenen Umstände und Sachverhalte (Angaben zum Bewertungsgrundstück) keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt sowie vorgenannte Sachverhalte nicht überprüft werden. Insoweit stützt sich das Gutachten auf Annahmen. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen.

Bei Anwendung von Vergleichsverfahren erfolgt — u. a. wegen Haftung und Datenschutz — eine teilanonymisierte Offenlegung der Daten. Eine Offenlegung der Daten ist ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist mit einer teilanonymisierten Offenlegung einverstanden.

Da die Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen nicht eindeutig geregelt und strittig ist, wird hiermit die DIN 283 (alt) bzw. die Wohnflächenverordnung als verbindliche Berechnungsgrundlage festgelegt, falls diese Flächen durch den Sachverständigen zu ermitteln sind. Im Einzelfall kann nach sachverständigem Ermessen auf eine marktübliche, von den vor genannten Berechnungsmethoden abweichende Flächenberechnung zurückgegriffen werden (z.B. . Dies ist vom AN zu begründen.

Der Auftraggeber versichert hiermit, dass mit vorstehend aufgeführten Bewertungsgrundlagen, Vorgaben, Bedingungen, Besonderheiten und Ausnahmen der Wertermittlungszweck erfüllt wird. Möglicherweise weitere bestehende wertbeeinflussende Grundstückseigenschaften sollen vom Sachverständigen nicht ermittelt und/oder nicht berücksichtigt werden.

§ 4 Honorar

1. Das Honorar wird wie folgt vereinbart:

☐ **nach Aufwand auf Nachweis**

oder³

☐ **als Pauschale gemäß LVS-Bayern**

Das Honorar für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, Gebäuden und anderen Bauwerken oder von Rechten bzw. Lasten an Grundstücken bemisst sich bei Beauftragung als Pauschale, sofern nachfolgend nichts anderes aufgeführt ist, nach der „Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung“ (Landesverband Bayern der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, siehe „Anlage LVS“).

³ Auswahl eindeutig ankreuzen, nicht zutreffendes bitte streichen

1.1 Objektfaktoren im Falle von Pauschalaufträgen (Einzelfaktoren, Aufzählung nicht abschließend):

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - keine Besonderheiten (= 1,0) | ☐ vereinbart |
| - Gemischte Nutzungen im Objekt ($\geq 1,1$) | ☐ vereinbart |
| - Feststellung der Roheinnahmen ($\geq 1,1$) | ☐ vereinbart |
| - Feststellung der Bewirtschaftungskosten ($\geq 1,1$) | ☐ vereinbart |
| - Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Sonderimmobilien ($\geq 1,4$) | ☐ vereinbart |
| - Erbbaurechte ($\geq 1,5$) | ☐ vereinbart |
| - Umlegungen und Enteignungen ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Steuerliche Bewertungen ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Besondere Unfallgefahren, starker Staub oder Schmutz oder sonstige nicht unerhebliche Erschwernisse bei der Durchführung des Auftrages ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Wertermittlungen für Gebäude und Bauwerke, die zum Zeitpunkt der Wertermittlung älter als 10 Jahre sind ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Stichtage in der Vergangenheit ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Besondere Eilbedürftigkeit ($\geq 1,2$) | ☐ vereinbart |
| - Aktualisierung eines früheren Gutachtens ($\geq 0,8$) | ☐ vereinbart |
| - _____ | ☐ vereinbart |
| - _____ | ☐ vereinbart |

Der Gesamtfaktor ergibt sich aus der Multiplikation der Einzelfaktoren

- 1.2 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 % wenn gleicher Zustand - 70 % wenn wesentliche Zustandsunterschiede) des Honorars für das Erstgutachten honoriert.
2. Der Bürofaktor berücksichtigt die Personal- und Kostenstruktur des Sachverständigenbüros sowie die regionalen Verhältnisse vor Ort. Der Bürofaktor ist der bürobezogene Multiplikationsfaktor für den landesweit gleichen Basis-Stundensatz in Höhe von 150,- € zuzüglich Mehrwertsteuer und wird für den **Standort München mit 1,2** vereinbart. Der Büro-Stundensatz des Auftragnehmers ergibt sich aus: Basis-Stundensatz x Bürofaktor = **210,- € (abgerundet)**
3. Für sonstige Wertermittlungen, Prüfungen, Informationen, auch für Mietwertgutachten gilt, sofern nichts anderes vereinbart ist, Honorar nach dem Zeitaufwand. Für Leistungen, die nach Zeitaufwand berechnet werden, ist neben den ggf. erforderlichen besonderen Aufwendungen und Nebenkosten je angefangene Stunde ein Zeithonorar gemäß Honorar-Richtlinie bei einem Grund-Mindest-Honorar von 420,- € zu vergüten.
4. Der Sachverständige ist berechtigt, entsprechend seinem Ermessen angestellte Sachverständige und Hilfskräfte seines Büros einzusetzen. Dabei wird sich der Sachverständige bemühen, diesbezüglichen Wünschen der Auftraggeber weitgehend Rechnung zu tragen.

Die folgenden Stundensätze beinhalten bereits den Bürofaktor gem. §3, Abs. 2:

- | | |
|--|---------------|
| - Stundensatz freie/r oder angestellte/r Sachverständige/r | 210,- € netto |
| - Stundensatz freie/r oder angestellte/r Architekt/in | 150,- € netto |
| - Stundensatz freie/r oder angestellte/r Architekt/in | 125,- € netto |
| - Stundensatz technische Angestellte | 96,- € netto |
| - Stundensatz Bürokräfte | 56,- € netto |
| - Stundensatz studentische Hilfskraft | 40,- € netto |

§ 5 Auslagenersatz

In dem zu verrechnenden Honorar sind die für den Sachverständigen erwachsenden allgemeinen Geschäftskosten inbegriffen, soweit sie nicht gemäß nachfolgenden Bestimmungen zu vergüten sind:

- 1 Reisekosten zur Erledigung des Auftrages werden wie folgt verrechnet:
 - Fahrtkilometer mit PKW 0,96 €/km
 - Bahn- und Flugreisen 1. Klasse einschließlich aller Zuschläge
 - Tage- und Abwesenheitsgeld 4 - 8 Stunden 20 €/Tag
 - mehr als 8 Stunden 40 €/Tag
 - Sonstige Reisekosten werden nach Aufwand im Sinne von § 28 der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung verrechnet.
 - Fahrtzeiten (PKW, Bahn, Flugzeug, etc.) werden gemäß Honorar-Richtlinie nach tatsächlichem Zeitaufwand zusätzlich in Rechnung gestellt.
- 2 Der Auftraggeber erstattet dem Sachverständigen alle bei der Ausführung des Auftrags entstandenen Postgebühren
- 3 Schreibarbeiten und Aufwendungen für
 - 3.1 Schreibarbeiten:
 - Abschriften/Ablichtungen/Kopien A 4 (s/w) je 0,15 €
 - Abschriften/Ablichtungen/Kopien A 4 (farbig) je 0,50 €
 - 3.2 Fotografische Arbeiten:
 - Aufnahmen 24 x 36 mm oder digital je 2,00 €
 - Abzüge oder Ausdruck bis 9 x 13 cm je 0,50 €
 - größere Formate nach Aufwand
 - 3.3 Vervielfältigungen:
 - Kopien siehe 3.1
 - Lichtpausen (extern) nach Aufwand
 - 3.4 Binden der Exemplare je 6,00 €
- 4 Hinweis zur digital signierten PDF-Datei mit qualifizierter elektronischer Signatur (QES, D-Trust):
 Die Datei ist druckfähig und im Rahmen der erteilten Aufgabenstellung lizenziert. Aus haftungsrechtlichen und lizenzrechtlichen Gründen ist sie passwortgeschützt. Mit der Nutzung, insbesondere mit der Weitergabe des Passwortes, übernimmt der Auftraggeber die volle Lizenzverantwortung sowie die Haftung für etwaige Drittschäden.
- 5 Sonstige Nebenkosten für Telefon, Haftpflichtversicherung, etc. mit 3 % der Rechnungssumme

§ 6 Erforderliche Unterlagen

Sollten dem Sachverständigen die nachfolgend beschriebenen zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen nicht vom Auftraggeber bereitgestellt und deshalb vom Sachverständigen beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese Zusatzleistungen nach Zeitaufwand gemäß Honorar-Richtlinie abgerechnet. Diese Vereinbarung betrifft folgende

grundsätzlich vom Auftraggeber kostenfrei bereitzustellenden Unterlagen:

- ☐ aktueller **Grundbuchauszug** ggf. Kopien der **Notarurkunde / Kaufvertrag**, bzw. Bewilligungsurkunden aus Abt II, oder (mit farbigen Anlagen)
- ☐ bei Erbpacht: den Erbpachtvertrag (mit farbigen Anlagen)
- ☐ **Bauzeichnungen** aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitte und Ansichten, usw. / mit Genehmigungsstempel)
- ☐ **Wohn-/Nutzflächenberechnung** nach DIN 283 Blatt 2 (Febr.'62), bzw. Wohnflächenverordnung,
- ☐ **Ermittlung der BGF**
- ☐ aktuelle **Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung**
- ☐ aktueller Auszug aus dem Baulastenbuch
- ☐ aktuelle Auskunft zum Denkmalschutz
- ☐ aktuelle Auskunft des Stadtplanungsamtes / Bauamtes
- ☐ ggf. aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster
- ☐ aktueller **Energieausweis**
- ☐ –
- ☐ Angaben zu vorgenommenen **Modernisierungen** (mind. 20 Jahre vor Stichtag)

bei Eigentumswohnungen:

- ☐ Kopie der **Teilungserklärung** (mit Anlagen in Farbe)
- ☐ **Aufteilungsplan** mit den gegenständlichen Geschossen (Keller, Tiefgarage, farbe)
- ☐ **Protokoll der Eigentümerversammlung** (mind. 3 Jahre vor Stichtag)
- ☐ **Wohngeldabrechnung** und **Wirtschaftsplan** mit Angaben zur Instandhaltungsrücklage (mind. 3 Jahre vor Stichtag)
- ☐ Angaben zu vorgenommenen **Modernisierungen** (mind. 15 Jahre vor Stichtag)

§ 7 Mehrere Auftraggeber

Mehrere Auftraggeber sind dem Auftragnehmer als Gesamtschuldner zur Zahlung der Vergütung nach dieser Vereinbarung verpflichtet.

§ 8 Mehrwertsteuer

Die gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19 %) ist in den Honoraren und Nebenkosten nicht enthalten und ist daher zusätzlich gesondert zu vergüten.

§ 9 Vorauszahlungen, Begleichung der Rechnung

Der Auftragnehmer ist auch ohne besondere Vereinbarung jederzeit berechtigt, angemessene Vorauszahlungen auf Vergütung und Auslagen vom Auftraggeber zu verlangen. Bis zum Eingang angeforderter Vorschüsse ist der Auftragnehmer berechtigt, die Leistung zu verweigern. Die schriftlichen Ausarbeitungen werden nach vorheriger vollständiger Begleichung der Kostenrechnung zugestellt (Vorleistungspflicht des Auftraggebers). Hierüber erhält der Auftraggeber eine gesonderte Fertigstellungsmitteilung. Nach Erledigung des Gutachtauftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung werden die zur Durchführung des Auftrags überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückgegeben.

§ 10 Haftung

Mit den vom AN zu erbringenden Leistungen wird der AN gleich nach Erhalt der vereinbarten Anzahlung beginnen. Bitte beachten Sie aber, dass für die Bearbeitung ggf. auch noch einzuholende Unterlagen/Auskünfte (auch von Ämtern und Behörden, deren Bearbeitungszeit nicht im Einflussbereich des AN liegt) benötigt werden, oder weitere Aufträge (z. B. von Gerichten, Staatsanwaltschaft, Polizei) bearbeitet werden müssen, und die Leistung somit in der Regel nicht sofort (u. U. nicht in den nächsten Wochen/Monaten) fertiggestellt werden kann. Ein bestimmter Fertigstellungstermin kann daher nicht zugesichert werden. Dessen ungeachtet sind wir selbstverständlich auch daran interessiert, Ihren Auftrag schnellstmöglich zu Ihrer Zufriedenheit auszuführen.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der Erfolg der vom Auftragnehmer (Sachverständigen) zu erbringenden Leistung in der Herstellung einer Sache (z. B. Gutachten, ...) i. S. d. § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB mit dem oben im Einzelnen beschriebenen vereinbarten Leistungsinhalt besteht.

Bei allen gegen den Sachverständigen gerichteten Schadensersatzansprüchen ist die Haftung des Sachverständigen bzw. seiner Erfüllungsgehilfen für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, soweit es nicht um Schäden geht, die an Körper, Leib und Gesundheit (körperliche Unversehrtheit) entstehen. Im Übrigen bleiben die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsvorschriften unberührt.

Die Verjährung für alle gegen den Sachverständigen gemäß § 634 BGB in Betracht kommenden Ansprüche richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB. Die Verjährung beginnt demgemäß mit der Abnahme der hergestellten Sache (z. B. Gutachten, ...). Die Abnahme und damit die mangelfreie Leistung des Sachverständigen (z. B. Gutachten, ...) gilt als erfolgt, falls der AG nicht binnen 30 Tagen nach Zugang der Ausarbeitung (z. B. Gutachten, ...) schriftlich widerspricht. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt zwei Jahre, soweit nicht auftragsgemäß Überwachungsleistungen i. S. d. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB mit einer fünfjährigen Verjährungsfrist zu erbringen sind. Offensichtliche Mängel (z. B. im Gutachten) hat der Auftraggeber dem Sachverständigen gegenüber innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Werkes (z. B. Gutachten) schriftlich zu rügen; andernfalls erlöschen die verschuldensunabhängigen Gewährleistungsrechte nach § 634 Nrn. 1 bis 3 BGB.

Dieser Sachverständigenvertrag begründet keine Schutzpflichten bzw. sonstige Schutzwirkungen zugunsten Dritter. Die vertragliche oder vertragsähnliche Haftung gegenüber Dritten ist — auch im Wege der Abtretung — ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, einen Dritten, dem er die Sache (z. B. Gutachten, ...) zugänglich macht oder der sonst auf unmittelbare oder mittelbare Veranlassung des

Auftraggebers Kenntnis des Gutachtens oder des Gutachtenergebnisses erhält, auf diesen Dritthaftungsausschluß hinzuweisen.

Soweit eine Schutzwirkung zugunsten Dritter unabhängig vom Parteiwillen angenommen wird, vereinbaren die Parteien, dass die analoge Anwendung des § 334 BGB nicht abbedungen ist und etwa in den Schutzbereich dieses Vertrages einbezogene Dritte sich diejenigen Einwendungen entgegenhalten lassen müssen, welche im Verhältnis der Parteien dieses Vertrages zueinander begründet sind.

Bestandteil dieses Vertrages ist eine gesonderte Haftungsvereinbarung. Ist der Auftraggeber nicht bereit, diese Vereinbarung abzuschließen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme der Ablehnung von diesem Vertrag zurückzutreten. Mündliche Auskünfte sind nur verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt worden sind.

§ 11 Kündigung

Auftraggeber und Sachverständiger können den Auftrag jederzeit aus wichtigem Grund kündigen. Eine Vergütung steht dem Sachverständigen dann in Höhe der bis zur Kündigung erbrachten Leistungen und angefallenen Nebenkosten zu. Kündigungen, Mängelrügen, Nachfristsetzungen und Mahnungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen.

§ 12 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist vertraulich und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung, Weitergabe, Kenntnisgabe oder Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Teile davon sowie eine Veröffentlichung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftragnehmers gestattet. Das Ergebnis der Sachverständigentätigkeit (z. B. Gutachten) soll gegenüber Dritten keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten; wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Der Sachverständige darf in seinem Werk (z. B. Gutachten) auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen. Wird das Gutachten mit meiner Zustimmung weitergegeben oder zur Kenntnis gegeben, verpflichten sich der Auftraggeber und dessen Vertreter, die vereinbarten Auftragsbedingungen auch für mögliche Ansprüche Dritter dem AN gegenüber zu vereinbaren. Hierfür hat der Auftraggeber besondere Sorge zu tragen.

§ 13 Vorauszahlungen

Sachverständigenleistungen sind, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, vorschußpflichtig. Demgemäß wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer vor Fortführung seiner Tätigkeit einen Honorarkostenvorschuß von einsteilen:

(brutto, einschl. 19% Mehrwertsteuer)

durch Überweisung auf das Konto

IBAN: DE08 7016 9464 0000 8663 00
BIC: GENODEF1M07
bei der Genossenschaftsbank eG München

zur Verfügung zu stellen (etwaige Überzahlungen werden unverzüglich zurückerstattet). Weitere, angemessene Vorauszahlungen auf Vergütung und Auslagen erfolgen entsprechend dem Bearbeitungsstand.

§ 14 Datenschutz

Der Auftraggeber willigt mit seiner Unterschrift ein, dass der Auftragnehmer personenbezogene Daten erhebt und zum Zwecke der Vertragsabwicklung, elektronisch speichert, verarbeitet und nutzt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte zu privaten oder gewerblichen Zwecken wird ausgeschlossen.

Für die Richtigkeit und für die Zulässigkeit der Datenerhebung und -nutzung sowie für die Wahrung der Rechte der Betroffenen i. S. d. Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist und bleibt der Auftraggeber verantwortlich. Der Auftraggeber ist die „verantwortliche Stelle“ i. S. d. Art. 4 Abs. 7 DSGVO für die Erhebung, Verarbeitung und/oder Nutzung der personenbezogenen Daten. Er ist für die Wahrung der Betroffenenrechte nach Art. 12 bis 21 DSGVO verantwortlich. Dem Auftraggeber obliegen die Informationspflichten nach Art. 33, 34 DSGVO. Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer unverzüglich zu informieren, wenn er bei der Prüfung der Auftragserfüllung Fehler oder Unregelmäßigkeiten bzgl. datenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt.

Des Weiteren erklärt sich der Auftraggeber mit seiner Unterschrift damit einverstanden, dass die Daten gemäß DSGVO und Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken

§ 15 Inanspruchnahme als Zeuge

Wird der Auftragnehmer als außergerichtlich beauftragter Sachverständiger in einem Rechtsstreit von einem Gericht, der Staatsanwaltschaft oder der Polizei als (sachverständiger) Zeuge in Anspruch genommen, so hat er gegenüber dem Auftraggeber Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen der vertraglichen Vergütung einschließlich der Nebenkosten zu den hier vereinbarten Sätzen und der Vergütung, die er nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) von der Staatskasse erhält.

§ 16 Haftpflichtdeckung

Der Auftragnehmer versichert, dass er bei schuldhaften Pflichtverletzungen gegen eine etwaige Haftpflicht (Vermögensschäden) mit einer Deckungssumme bis zu 500.000 EUR versichert ist.

In Einzelfällen kann eine höhere Haftungssumme vereinbart werden. In einem solchen Fall hat sich der Auftraggeber bereit zu erklären, die dann zusätzlich anfallende Versicherungsprämie in Höhe eines zu vereinbarenden Betrages zu übernehmen. Von diesem Angebot hat der Auftraggeber im vorliegenden Fall keinen Gebrauch gemacht.

§ 17 Verbraucherinformationen

Wir weisen Verbraucher hiermit auf die Existenz der Europäischen Online-Streitbeilegungs-Plattform hin, die für die Beilegung von Streitigkeiten genutzt werden kann, ohne dass ein Gericht eingeschaltet werden muss. Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden. Wir sind nicht verpflichtet und bereit an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

§ 18 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort ist die berufliche Hauptniederlassung des Auftragnehmers, hier: München. Soweit die Voraussetzungen nach § 38 ZPO vorliegen, richtet sich der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag nach dem beruflichen Sitz des Auftragnehmers. Dies gilt auch, wenn über die Wirksamkeit dieses Vertrags gestritten wird. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Das gilt auch für die Aufhebung dieser Vereinbarung. Sind einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam, wird davon die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll dann die Regelung gelten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Beide Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zweckentsprechende Bestimmungen zu ersetzen.

Sonstige Vereinbarungen

(bei Bedarf handschriftlich ergänzen)

(Ort, Datum, Unterschrift des Auftraggebers 1)

(Ort, Datum, Unterschrift des Auftraggebers 2)

München,

(Ort, Datum, Unterschrift des Auftragnehmers)

