

Auftrag für ein Wertermittlungsgutachten

Zwischen
Herr / Frau / Firma

Vorname

Nachname

Straße

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

als Auftraggeber

und Herrn Dipl.-Betw. (FH) Marcello Kolmberger LL.M. Univ. (Münchener Str. 9, 85540 Haar bei München) als Auftragnehmer wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Erstattung eines

- schriftlichen, ausführlichen Gutachtens über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
- schriftlichen Kurzugachtens über den Verkehrswert in Anlehnung an die ImmoWertV
- Bedarfswertermittlung für steuerliche Zwecke nach dem BewG

des bebauten/unbebauten Grundstücks bzw. Teileigentums

Straße

PLZ / Ort

Gemarkung, Flur, Flurstück

zum Wertermittlungsstichtag

Anzahl der Ausfertigungen

Die Wertermittlung ist nach Möglichkeit unter Zugrundelegung des

- Sachwertverfahrens
- Ertragswertverfahrens
- Vergleichswertverfahrens

zu ermitteln.

Hinweis:

Bei der Beauftragung eines schriftlichen Kurzugutachtens erfolgen **keine** Abfragen bei Ämtern und Behörden. Weiterhin bleiben ggf. wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen **unberücksichtigt**.

§ 2 Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten dient der

- Regelung von Erbangelegenheiten, Vermögensauseinandersetzungen etc.
- Vorbereitung des Verkaufs des Bewertungsobjektes
- Vorbereitung des Kaufs des Bewertungsobjektes
- Vorlage beim Finanzamt (z.B. für Zwecke der Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer)
- sonstiges: _____

§ 3 Honorar

Die Honorierung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage

- der beiliegenden Honorartabelle (vgl. Anlage)
- nach StBVV (Steuerberatervergütungsverordnung) für ausschließlich steuerliche Zwecke
- des erforderlichen Zeitaufwandes gem. Stundensatz der beiliegenden Honorartabelle

§ 4 Zahlungsvereinbarungen

Die Entrichtung des Honorars für die Gutachtenerstellung an den Auftragnehmer ist:

- per Rechnungslegung bei Übergabe des Gutachtens mit einem Zahlungsziel von 8 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 Bewertungsgrundstück

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 davon aus, dass weitere Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden und die Wertermittlung 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 Sachverständigen 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 Sachverständige 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 vorsätzlich oder grob fahrlässig analog § 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 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		
Katasterauszug / Flurkarte		
maßstäbliche Bauzeichnungen wie Grundrisse, Schnitte, Ansichten		
Massen- und Flächenberechnung		
Mietzusammenstellung und Mietverträge		
Baubeschreibung		
Baugenehmigung		
Anliegerbescheinigung		
Baulastenauskunft		
Altlastenauskunft		
Typbezeichnung und technische Beschreibung von Heizungsanlagen, elektr. Anlagen wie Liftanlagen, Telekommunikationsanschlüsse etc.		
Energieausweis		
Kaufverträge		
Rechnungen über Modernisierungsmaßnahmen		

§ 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 Salvatorische Klausel

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

Ort und Datum

Ort und Datum

Unterschrift des Auftraggebers

Unterschrift des Auftragnehmers

Anlagen:

Vollmacht des Auftraggebers für den Auftragnehmer

Vollmacht des Eigentümers für den Auftragnehmer

Honorartabelle

Vollmacht des Auftraggebers

(nur wenn der Eigentümer gleichzeitig auch Auftraggeber ist)

Herr Dipl.-Betw. (FH) Marcello Kolmberger LL.M. Univ. und seine Mitarbeiter/Hilfskräfte werden hiermit bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z. B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalsbuch, etc.) und bei allen Behörden und zweckdienlichen Stellen zum Zwecke der Gutachtenerstellung über meinen/unseren Grundbesitz Einblick zu nehmen und sich ggf. Kopien/Abschriften davon erstellen lassen zu dürfen.

Ort und Datum

Ort und Datum

Unterschrift des Auftraggebers

Unterschrift des Auftragnehmers

Vorname und Name in Blockschrift

Vollmacht des Eigentümers

(nur wenn der Eigentümer nicht gleichzeitig auch Auftraggeber ist)

Herr Dipl.-Betw. (FH) Marcello Kolmberger LL.M. Univ. und seine Mitarbeiter/Hilfskräfte werden hiermit bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z. B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalsbuch, etc.) zum Zwecke der Gutachtenerstellung über meinen/unseren Grundbesitz Einblick zu nehmen und sich ggf. Kopien/Abschriften davon erstellen lassen zu dürfen.

Ort und Datum

Ort und Datum

Unterschrift des Auftraggebers

Unterschrift des Auftragnehmers

Vorname und Name in Blockschrift

Honorartabelle für den Bereich der Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Alle angegebenen Beträge verstehen sich als Nettobeträge ohne Umsatzsteuer. Die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 % und die Auslagen wie Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse sind entsprechend hinzuzurechnen.

• Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens:

unbelasteter Verkehrswert in €	Art der Immobilie			
	Kat. I	Kat. II	Kat. III	Kat. IV
	Honorarbasis in €			
bis 250.000,-	2.000,-	2.400,-	2.800,-	3.200,-
bis 350.000,-	2.400,-	2.880,-	3.360,-	3.840,-
bis 500.000,-	2.900,-	3.480,-	4.060,-	4.640,-
bis 750.000,-	3.400,-	4.080,-	4.760,-	5.440,-
bis 1.000.000,-	3.900,-	4.680,-	5.460,-	6.240,-
bis 2.000.000,-	4.500,-	5.400,-	6.300,-	7.200,-
bis 3.000.000,-	5.200,-	6.240,-	7.280,-	8.320,-
bis 4.000.000,-	6.200,-	7.440,-	8.680,-	9.920,-
bis 5.000.000,-	7.200,-	8.640,-	10.080,-	11.520,-
bis 7.500.000,-	9.500,-	11.400,-	13.300,-	15.200,-
bis 10.000.000,-	11.500,-	13.800,-	16.100,-	18.400,-
über 10.000.000,-	Einzelvereinbarung			

Definition der Art der Immobilie:

- Kat. I: Bodenwertermittlung, Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
- Kat. II: gewerbliches Teileigentum, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, einfache Wohn- und Geschäftshäuser (i.d.R. 1 Ladenlokal im EG und Wohnungen in den Obergeschossen)
- Kat. III: komplexere Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, einfache Gewerbeimmobilien wie Lager- und Produktionshallen
- Kat. IV: komplexere Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, die nicht in Kategorie I bis III eingeordnet werden können

Zuschläge/Abschläge zur Honorarbasis:

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 Ämtergänge	125,- €/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 Nießbrauchrecht	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 %
Fahrtkosten, die im Rahmen der Gutachtenerstellung entstehen (Fahrt zu Ortsterminen, zu Ämtern und Behörden, ...)	0,70 €/Km

Sollten Rechte und Belastungen zusammenfallen wie beispielsweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sich auf die gleiche Teilfläche eines Grundstücks beziehen, so wird der Zuschlag nur einmal erhoben.

• Verkehrswertermittlung und Erstellung eines Kurzgutachtens in Anlehnung an den Verkehrswert gem. § 194 BauGB:

Art der Tätigkeit	Honorarbasis Kurzgutachten in €
überschlägig Ermittlung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung von ggf. vorhandenen Rechten und Lasten bzw. ohne Recherche bei Ämtern und Behörden und Erstellung eines Kurzgutachtens für die Objektarten der oben aufgeführten Kat. I und II	pauschal 800,-

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, ...)	0,70 €/Km

Sollte nach der Erstellung eines Kurzgutachtens die Erstellung eines ausführlichen Verkehrswertgutachtens erforderlich werden, wird das Honorar für die Erstellung des Kurzgutachtens auf das Honorar des ausführlichen Verkehrswertgutachtens bei Beibehaltung des Wertermittlungsstichtages angerechnet.

• **Beratungsleistungen:**

Art der Tätigkeit	Honorar
telefonische oder schriftliche Beratungsleistungen zu Themen der Verkehrswertermittlung	150,- €/Stunde
Steuerrechtliche Beratungen u. a. in Zusammenhang mit Bedarfswerten, Schenkungsteuer, Erbschaftsteuer, Einkommensteuer, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Gutachtenkontrollen von Verkehrswertgutachten für steuerliche Zwecke	160,- €/Stunde
Fahrtkosten, die im Rahmen der Beratungsleistungen anfallen (Fahrt zum Kunden bei persönlichen Terminen, Ortsterminen, ...)	0,70 €/Km

• **Objektbegehungen und überschlägige Kaufpreisüberprüfung:**

Art der Tätigkeit	Honorar
Objektbegehung und überschlägige Kaufpreisüberprüfung sowie schriftliche Ausarbeitung des Begehungsprotokolls und schriftliche, überschlägige Marktwertermittlung	125,- €/Stunde
Änderung eines bereits erstellten Protokolls auf einen anderen Stichtag	Abschlag von 30 % auf das ursprüngliche Honorar
Fahrtkosten, die im Rahmen der Begehung (Fahrt zu Ortsterminen, ...) anfallen	0,70 €/Km