

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks

1) Auftragsgegenstand

Hiermit beauftrage ich die Bernd Fischer Immobiliengutachten mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB und der Erstattung eines Vollgutachtens in schriftlicher Form.

2) Angaben zum Bewertungsobjekt:

- | | | |
|-------------|--|--|
| Grundstück: | <input type="checkbox"/> bebaut | <input type="checkbox"/> Privatwirtschaftlich |
| | <input type="checkbox"/> unbebaut | <input type="checkbox"/> Gewerblich |
| Bebaut mit: | <input type="checkbox"/> Ein- / Zweifamilienhaus | <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung |
| | <input type="checkbox"/> Reihenhause | <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte |
| | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus | <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus |
| | <input type="checkbox"/> Bauernhof | <input type="checkbox"/> Gewerbeobjekt |

Bewertungsobjekt Straße und Hausnummer

Bewertungsobjekt PLZ und Ort

Amtsgericht (Grundbuchamt), Gemarkung, Blatt

Flur, Flurstück(e)

3) Angaben zum Eigentümer / Auftraggeber (Rechnungsempfänger):

Eigentümer (Name, Vorname)

Auftraggeber (nur, wenn nicht mit Eigentümer identisch)

Eigentümer (Adressdaten, Telefon, E-Mail)

Auftraggeber (Adressdaten, Telefon, E-Mail)

Auftragsberechtigung (z. B. Erbe, Betreuer)

Nachweis Berechtigung beigelegt

Vollmacht Berechtigung beigelegt

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks

4) Auftragsanlass

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Immobilienkauf/-verkauf | <input type="checkbox"/> für gütliche Wertaufteilung |
| <input type="checkbox"/> Erbschaft <input type="checkbox"/> Schenkung | <input type="checkbox"/> für (möglichen) Rechtsstreit |
| <input type="checkbox"/> Scheidung <input type="checkbox"/> Betreuung | <input type="checkbox"/> für Gerichtsverfahren |
| <input type="checkbox"/> Finanzamt | <input type="checkbox"/> für öffentliche Verwaltung (z.B. Finanzamt, Betreuungsgericht) |
| <input type="checkbox"/> Vermögensübersicht | |
| <input type="checkbox"/> Immobilienfinanzierung | |

Sonstiges (bitte Angaben, falls nichts anderes zutreffend ist)

5) Wertermittlungsstichtag*

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Der Tag der Objektbesichtigung gilt in diesem Sinne sowohl als Wertermittlungs- als auch als Qualitätsstichtag, soweit nichts abweichendes ausdrücklich vereinbart wurde.

- Wertermittlungsstichtag soll der zeitnahe Tag der Besichtigung sein (Normalfall)

- Abweichender Wertermittlungsstichtag(e)

Datum

- Wesentlich zurückliegender Wertermittlungsstichtag**

Datum

- Vom Wertermittlungsstichtag abweichender Qualitätsstichtaggestichtag***

Datum

*) Der Wertermittlungsstichtag ist das Datum, auf das sich der ermittelte Verkehrswert der Immobilie bezieht.

**) i. d. R. Länger als drei Jahre zurückliegend

***) Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem die Eigenschaften und der Zustand der Immobilie zugrunde gelegt wird (z.B. Bauzustand, Modernisierungen)

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks

6) Berücksichtigung von Rechte / Lasten / Sonstiges

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wegerecht | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | <input type="checkbox"/> Nießbrauchrecht |
| <input type="checkbox"/> Leitungsrecht | <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht | <input type="checkbox"/> Pflegeverpflichtung |
| <input type="checkbox"/> Baulasten | <input type="checkbox"/> Wohnrecht | <input type="checkbox"/> Wohnungsförderung |
| <input type="checkbox"/> Altlasten | <input type="checkbox"/> Denkmalschutz | <input type="checkbox"/> Gemeinbedarf |
| <input type="checkbox"/> Überbau* | <input type="checkbox"/> Mehrere unterschiedliche Teilkörper** | |
| <input type="checkbox"/> Mehrere werttragende bauliche Anlagen auf dem Grundstück*** | | |
| <input type="checkbox"/> Erschwerte Bedingungen bei der Durchführung des Ortstermin**** | | |

Sonstiges

*) Liegt vor, wenn bei der Errichtung eines Gebäudes Teile davon über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück ragen und damit fremdes Eigentum in Anspruch nehmen (§ 912 ff. BGB).

**) Liegt vor, wenn ein Gebäude aus klar voneinander abgegrenzten Bauabschnitten besteht, die sich in Form, Funktion oder Konstruktion unterscheiden, aber zusammen eine bauliche Einheit bilden.

***) Liegt vor, wenn mehre eigenständige Bauwerke vorhanden sind, die jeweils einen eigenen Beitrag zum Gesamtwert der Liegenschaft leisten.

****) Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z. B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr).

7) Honorar

Das Honorar wird in Abhängigkeit des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstands ohne Berücksichtigung wertmindernder Positionen gemäß unserer Honorarrichtlinie in der aktuell gültigen Fassung nach Fertigstellung des Gutachtens ermittelt. Bei Festpreisangeboten gilt der vereinbarte Festpreis.

Die Honorierung erfolgt gemäß:

- Honorarrichtlinie (vgl. Anlage 2)
- Festpreis (exkl. Zusatzleistungen, exkl. Nebenkosten)

vereinbarter Festpreis in EUR

- Festpreis

vereinbarter Festpreis in EUR

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks



8) Nebenkosten

Die Nebenkosten werden entsprechend der Honorarrichtlinie abgerechnet (vgl. Anlage 2). Es sei denn, es wurde ein Festpreis inkl. Nebenkosten vereinbart. Das Gutachten wird elektronisch versendet. Sofern ein gedrucktes Exemplar gewünscht wird:

Ich wünsche neben dem elektronischen ein gedrucktes Gutachtenexemplar*

Anzahl der gedruckten Gutachtenexemplare

*) Kostenpflichtig gemäß Honorarrichtlinie

9) Anzahlung

Der Auftraggeber leistet eine Anzahlung in Höhe von:

- Vollgutachten: 1.000 €
- Kurzgutachten: 500 €
- keine Anzahlung

Die Anzahlung ist innerhalb von 7 Tagen nach Auftragsbestätigung zu überweisen.

10) Beginn der Leistung / Auftragsbearbeitung

Aufträge sind erst verbindlich, wenn und soweit diese schriftlich bzw. durch Unterschrift des Auftragnehmers bestätigt wurden (Auftragsannahme), sowie frühestens nach dem Ablauf der Widerrufsfrist*, es sei denn der Auftraggeber (Verbraucher) verzichtet ausdrücklich auf sein Widerrufsrecht. Dann beginnt der Sachverständige mit der Bearbeitung des Auftrages mit Eingang der Anzahlung auf dem Konto des Sachverständigen, sofern eine vereinbart wurde.

*) Das gesetzliche Widerrufsrecht von 14 Tagen gilt ausschließlich für Verbraucher (§§ 355 ff. BGB, EU-Verbraucherrechte-Richtlinie).

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks

11) Leistungszeit

Der Auftraggeber wird die vereinbarte Leistung erbringen bis:
Datum

Nachdem der Auftraggeber alle verfügbaren Unterlagen bereitgestellt hat, wird der Auftragnehmer die fehlenden
 Unterlagen beschaffen und mit dem Auftraggeber einen Ortstermin vereinbaren. Nach Eingang aller benötigten Unterlagen und Durchführung des Ortstermins wird für die Fertigstellung der vereinbarten Leistung eine Leistungszeit:
Tagen

12) Abnahme / Zahlung

Die vollständige Vergütung ist unverzüglich nach Abnahme der Leistung fällig und spätestens bei Rechnungsstellung ohne Abzüge zahlbar. Als Abnahme gilt die digitale Übersendung des Gutachtens, oder der vermutete Tag der postalischen Zustellung. Mehrere Auftraggeber sind dem Auftragnehmer als Gesamtschuldner zur Zahlung der Vergütung nach dieser Vereinbarung verpflichtet.

13) Unterlagen für die Leistungserbringung

Der Auftraggeber trägt dafür Sorge, dass dem Sachverständigen alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags erforderlichen Auskünfte und Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig gegeben bzw. zur Verfügung gestellt werden. Objektangaben (falls vorhanden):

Baujahr

Wohn-/Nutzfläche

Grundstücksfläche

(Wohn-)Einheiten

Benötigte Unterlagen (zutreffendes ankreuzen):

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktueller Katasterauszug / -plan
- Energieausweis
- Bauunterlagen mit Baubeschreibung/-genemigung und Grundriss, ggf. Gebäudeschnitt und Ansichten

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks

- Berechnung zur Wohn-/Nutzfläche, Bruttogrundfläche, sowie Grundstücksgröße
- Angaben zu den wesentlichen Modernisierungen in den letzten 15 Jahren
- Angaben zu PKW-Stellplätzen: Außen-, Gragen-, Tiefgaragen-, Duplexstellplätze
- Angaben zum Denkmalschutz
- Auskunft Altlastenregister (bei aktueller oder vorheriger Nutzung durch Gewerbebetrieb)
- Auszug Baulastenverzeichnis (nicht geführt in Bayern)
- Angaben zur abgabenrechtlichen Situation, ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeträge (Tiefbauamt)
- Erbbaurechtsvertrag (Grundbuchamt)
 - Mietverträge mit Mietername, Höhe und Beginn der Miete (netto-kalt), Art des Mietvertrages (unbefristet, befristet, Staffelmiet- oder Indexmietvereinbarungen), Nebenkosten (3 Jahre), letzte Mieterhöhung (Datum und Höhe), Lage im Objekt, Kaution (Höhe, Anlageform, Nachweise), Angaben zu Mietrückständen oder laufenden Gerichtsverfahren.
- Bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer Mietbindung
- Übersicht zu den Bewirtschaftungskosten (inkl. Nicht umlagefähiger Kosten: Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)
 - Teilungserklärung (inkl. Aufteilungsplan), Beschlussammlung und Protokolle der letzten 3 Jahre mit Verwaltungsabrechnungen,
- Wirtschaftsplan, Sondernutzungsrechte (falls Objekt nicht vollumfänglich im Eigenbesitz)

Sonstige Unterlagen

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks



Sofern Unterlagen nicht durch den Auftraggeber bereitgestellt werden, beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer die Einholung der Unterlagen. Die dafür entstehenden Kosten werden dem Auftragnehmer gemäß der aktuell gültigen Honorarrichtlinie durch den Auftraggeber vergütet.

Der Auftraggeber ermöglicht dem Sachverständigen den Zutritt zum Bewertungsobjekt.

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer die ihm bekannten nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht) mit. Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung davon aus, dass die nicht mitgeteilten zuvor genannten Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen und Berechnungen 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 bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

14) Mitarbeit von Hilfskräften

Es wird vereinbart, dass Hilfskräfte vom Auftragnehmer auch über Vorbereitungsarbeiten hinaus eingesetzt werden dürfen. Art und Umfang der Mitwirkung von Hilfskräften werden im Gutachten offengelegt.

15) Besondere Qualifikationsanforderungen

Für bestimmte Verwendungen, insbesondere im Bereich der öffentlichen Verwaltung, können gesetzliche oder vertragliche Vorgaben eine bestimmte Qualifikation des Gutachters verlangen. Dazu zählen beispielsweise Zertifizierungen nach DIN EN ISO/IEC 17024 oder eine öffentliche Bestellung und Vereidigung. Es liegt in der Verantwortung der Auftraggeber, besondere Qualifikationsanforderungen im Auftrag ausdrücklich zu benennen.

Auftrag zur Verkehrswertermittlung eines bebauten / unbebauten Grundstücks



16) Vertragsbestandteile

16a) Allgemeine Geschäftsbedingungen (Anlage 1)

Für diesen Auftrag gelten ausschließlich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Auftragnehmers in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die AGB sind diesem Auftrag als Anlage 1 beigelegt und sind Bestandteil des Vertrages.

16b) Honorarrichtlinie (Anlage 2)

Für die Vergütung der Leistungen gilt ausschließlich die Honorarrichtlinie des Auftragnehmers in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Honorarrichtlinie ist diesem Auftrag als Anlage 2 beigelegt und ist Bestandteil des Vertrages. Abweichende oder ergänzende Vereinbarungen zur Honorierung finden keine Anwendung, es sei denn, ihrer Geltung wurde ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

16c) Datenschutzvereinbarung (Anlage 3)

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die hierfür maßgeblichen Informationen sind in den beigelegten Datenschutzvereinbarung enthalten. Diese sind Bestandteil des Vertrages.

16d) Widerrufsbelehrung für Verbraucher (Anlage 4)

16e) Verzichtserklärung auf das Widerrufsrecht für Verbraucher (Anlage 5)

Mit der Unterschrift bestätige ich, dass ich die genannten Vertragsbestandteile gelesen habe und akzeptiere.

Ort, Datum

Unterschrift (Auftraggeber 1)

Ort, Datum

Unterschrift (Auftraggeber 2)

Ort, Datum

Unterschrift (Auftragnehmer)