

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



§ 1 Geltung

Die Rechtsbeziehung der Bernd Fischer Immobiliengutachten (Auftragnehmer und Sachverständiger, im folgenden Sachverständiger) zum Auftraggeber bestimmt sich nach den folgenden Bedingungen. Davon abweichende Geschäfts-

bedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn der Sachverständige diese ausdrücklich schriftlich anerkennt. Dies gilt auch für Folgeaufträge und bei ständigen Geschäftsbeziehungen.

§ 2 Gegenstand des Auftrags

Gegenstand dieses Auftrages ist ausschließlich, die im Formblatt „Auftrag zur Verkehrswertermittlung“ schriftlich fixierte Aufgabe. Aufträge sind für den Sachverständigen erst verbindlich, wenn

und soweit diese schriftlich bestätigt wurden (Vertragsschluss). Änderungen, Ergänzungen und sonstige Abreden bedürfen ebenfalls der Schriftform; dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

§ 3 Durchführung des Auftrags

Der Auftrag ist unparteiisch und nach bestem Wissen auszuführen. Der Sachverständige ist bei der Durchführung des Auftrages keiner Weisung durch Dritte unterworfen; insbesondere der Auftraggeber darf dem Sachverständigen hinsichtlich der Art und Weise der Durchführung des Auftrages keine Weisungen erteilen.

den Sachverständigen nach eigenem Ermessen die zum Zwecke der Auftragserfüllung erforderlichen Auskünfte und Erhebungen bei Beteiligten, Behörden (insbesondere Grundbuchämter, Gutachterausschüsse, Baubehörden) sowie sonstigen Dritten einzuholen. Falls erforderlich, ist dazu dem Sachverständigen eine besondere Vollmacht auszustellen.

Zur Erfüllung des Auftrages ist der Sachverständige berechtigt, die notwendigen Besichtigungen und Untersuchungen vorzunehmen und zu dokumentieren (insbesondere Zeichnungen und Fotos anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen) ohne dass es hierzu einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Der Auftraggeber bevollmächtigt hiermit

Der Auftrag wird entsprechend den anerkannten Regeln unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Auftragsannahme bestehenden Vorschriften ausgeführt.

Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer sämtliche Informationen erteilen, die dieser zur sachgemäßen Erbringung der Leistungen benötigt.

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen

Der Umfang der von dem Auftragnehmer zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt.

Ergibt sich bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrages, dass Änderungen und Erweiterungen dieses Auftragsumfanges erforderlich sind, wird vor einer weiteren Tätigkeit des Auftragnehmers der geänderte Auftragsumfang sowie die Änderungen der Vergütung schriftlich vereinbart.

Sollte keine Einigung zustande kommen und ein Festhalten am Vertrag dem Auftraggeber im Hinblick auf Erweiterung des Auftrages unzumutbar sein, kann er den Vertrag kündigen.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen sämtliche zur Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte kostenlos und rechtzeitig zur Verfügung stehen bzw. ist der Sachverständige mit Auftragserteilung ermächtigt diese Unterlagen und Auskünfte gegen Kostenerstattung einzuholen. Der

§ 5 Urheberrechtsschutz

Der Sachverständige ist und bleibt Urheber des Gutachtens. Im Rahmen der vereinbarten Zweckbestimmung darf der Auftraggeber das Gutachten verwenden und auch an Dritte, die insoweit

Dem Auftragnehmer steht auch in diesem Fall die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, ohne Vereinbarung eine angemessene Vergütung zu.

Soweit der Sachverständige Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Sachverständige keinen bestimmten Erfolg, sondern ausschließlich Dienstleistungen schuldet und es allein im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistungen sich daraus ergebende notwendige Entscheidungen zu treffen.

Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Bewertungsobjekten jederzeit zu verschaffen.

bestimmungsgemäß mit den Feststellungen des Gutachters in Berührung kommen, weiterleiten. Eine Weitergabe des Gutachtens an sonstige, außerhalb dieses Vertragsverhältnisses stehende

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



Personen ist nicht gestattet. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.

§ 6 Honorar

Die Vergütung der erbrachten Leistungen durch den Sachverständigen richtet sich nach dem vereinbarten Honorarsatz. Ist kein Honorarsatz vereinbart, so gilt für den entsprechenden Auftrag die Honorierung gemäß der Honorarrichtlinie des Sachverständigen (in der letzten aktuellen Fassung).

Die vollständige Vergütung ist unverzüglich nach Abnahme der Leistung fällig sowie unverzüglich nach Eingang der Rechnung ohne Abzüge zahlbar. Als Abnahme gilt die digitale Übersendung des Gutachtens. Erfolgt die Übersendung des

§ 7 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden nur, soweit ihm eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung nachgewiesen werden kann.

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt, es wird nach bestem Wissen erstellt, eine Haftung gegenüber Dritten wird

Eine andere Art der Verwendung, eine Veröffentlichung oder eine Textänderung oder Textkürzung wie auch Weitergabe des Gutachtens ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Gutachtens in gedruckter Form, dann gilt als Abnahme der vermutete Tag der Zustellung gemäß der üblichen Postlaufzeiten.

Vorbehaltlich der Geltendmachung eines Schadens oder mangelhaften Leistung durch den Auftraggeber, kann der Auftragnehmer bei Zahlungsverzug die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz für Verbraucher, ansonsten in Höhe von 8 %-Punkten p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend machen.

jedoch weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens oder Teilen daraus an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen erfolgen.

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die aufgrund des Gutachtens entstehen. Er stellt den Gutachter entsprechend von Haftungsansprüchen Dritter frei.

Für einfache Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige, außer im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nur, sofern wesentliche Vertragspflichten (Kardinalpflichten) verletzt wurden.

Die Haftung ist begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden, maximal jedoch bis zu einem Höchstbetrag von 500.000 €. im Schadensfall. Hierfür unterhält der Sachverständige eine ausreichende,

auf die Deckungssumme begrenzte Berufshaftpflichtversicherung, vor. Die Haftung für mittelbare und unvorhersehbare Schäden, insbesondere Produktions- und Nutzungsausfälle, entgangenen Gewinn, ausgebliebene Einsparungen und Vermögensschäden aufgrund von Ansprüchen Dritter, ist ausgeschlossen.

§ 8 Gewährleistung

Soweit der Auftragnehmer Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Auftragnehmer keinen bestimmten Erfolg, sondern ausschließlich Dienstleistungen schuldet

Unberührt bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Soweit die Haftung nach den vorstehenden Regelungen ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Sachverständigen.

Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung vom Sachverständigen ausgeschlossen. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert wird in Anlehnung an die Grundsätze der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung durchgeführt

und es alleine im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistungen sich daraus ergebende notwendige Entscheidungen zu treffen.

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



Ansonsten kann der Auftragnehmer bei Auftreten von Mängeln innerhalb der Gewährleistung zunächst vom Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen. Die Nacherfüllung erfolgt nach Wahl des Auftragnehmers durch Mängelbeseitigung (Nachbesserung) oder durch Neuherstellung (Nachlieferung). Falls und erst wenn die Nacherfüllung fehlschlagen sollte, hat der Auftraggeber das Recht nach seiner Wahl, Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags zu verlangen. Weitere Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen.

Bei einer nur geringfügigen Vertragswidrigkeit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftraggeber jedoch kein Rücktrittsrecht zu. Sofern der Auftragnehmer die in einem Mangel liegende Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, ist der Auftraggeber ebenfalls nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

§ 9 Verjährung

Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher (§ 13 BGB) handelt verjähren Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche des Auftraggebers nach Ablauf eines Jahres. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit oder Freiheit sowie für Schadensersatzansprüche, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen

Beanstandungen sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen in Textform anzuzeigen.

Ein Anspruch auf Schadenersatz bleibt bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften unberührt. Für den Fall, dass einzelvertragliche Vertragsbestimmungen abgeschlossen sind, gehen diese vor.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nach Erhalt unverzüglich auf erkennbare Mängel zu prüfen.

Offensichtliche Mängel sind dem Sachverständigen innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Gutachtens schriftlich anzuzeigen, andernfalls erlischt sein Gewährleistungsanspruch. Zeigt sich ein offensichtlicher Mangel später, so ist dieser dem Sachverständigen ebenfalls unverzüglich schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch.

Pflichtverletzung des Sachverständigen, dessen gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch gegen den Sachverständigen entstanden ist und der Auftraggeber von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen.

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Unternehmer (§ 14 BGB) handelt, verjähren Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche des Auftraggebers - mit Ausnahme von Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit oder Freiheit - nach Ablauf eines

Jahres nachdem der Auftraggeber von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen, spätestens aber innerhalb von einem Jahr nach Abnahme des Werkes.

§ 10 Kündigung

Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Die außerordentliche Kündigung ist für ihre Wirksamkeit in Textform zu erklären. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund jederzeit von beiden Parteien gekündigt werden. Wichtige Gründe sind bspw. die Versagung der notwendigen Mithilfe durch den Auftraggeber, Verweigerung des Zutritts zum Objekt oder der Versuch der unzulässigen Einwirkung auf den Sachverständigen.

Wird der Vertrag durch einen wichtigen Grund, den der Sachverständige nicht zu vertreten hat, gekündigt, steht dem Sachverständigen eine Vergütung der bis dahin erbrachten Teilleistungen zu. Kündigt der Sachverständige den Vertrag, bleibt der Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug der ersparten Aufwendungen/Leistungen, bestehen.

§ 11 Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

Erfüllungsort ist der Sitz des Sachverständigen, soweit der Auftraggeber Unternehmer ist.

Für Verträge mit Verbrauchern gilt: Es bleibt bei den gesetzlichen Regelungen zum Erfüllungsort und Gerichtsstand.

Ist der Auftraggeber Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Sitz des Sachverständigen.

Es gilt deutsches Recht. Gegenüber Verbrauchern mit gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland bleiben zwingende Verbraucherschutzvorschriften des Aufenthaltsstaates unberührt.

Anlage 1 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstattungen



§ 13 Schlussbestimmungen

Sollte eine dieser Bestimmungen der AGB unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben, wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem ursprünglich vereinbarten Inhalt möglichst nahe kommt. Hierbei verpflichten sich beide Parteien zusammenzuwirken.

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025



- Gültig für Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB -

Vorbemerkung:

Die Honorare für Verkehrswertgutachten werden auf Grundlage des erforderlichen Arbeitsaufwands, der Komplexität des Bewertungsobjekts, der Art des Gutachtens sowie der zu berücksichtigenden Besonderheiten bemessen. Die Honorargestaltung orientiert sich an der in der Sachverständigenpraxis üblichen Vergütung für Verkehrswertermittlungen.

Auf Wunsch erstellen wir ein individuelles Festpreisangebot für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks, um dem Auftraggeber eine klare und verbindliche Kostenbasis mit Planungssicherheit zu ermöglichen.

V-1) Anwendungsbereich

Diese Honorarrichtlinie gilt für die Berechnung der Entgelte für Verkehrswertermittlungen nach § 194 BauGB für bebaute und unbebaute Grundstücke.

V-2) Vereinbarung des Honorars und Nebenkosten:

Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen oder mündlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung auf der Basis dieser Honorarrichtlinie treffen. Die genannten Honorare verstehen sich als Endpreise. Ein gesonderter Ausweis der Umsatzsteuer erfolgt gemäß § 19 UStG nicht.

Sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, gelten die in dieser Richtlinie genannten Honorarsätze und Nebenkostenpauschalen als vereinbart.

V-3) Basishonorar gemäß Honorartabelle

Das Basishonorar richtet sich nach dem ermittelten Verkehrswert des bebauten oder unbebauten Grundstücks.

- Die Basishonorare für die Wertermittlung von **unbebauten Grundstücken** ist dem Abschnitt **V-9** zu entnehmen.
- Die Basishonorare für die Wertermittlung von **bebauten Grundstücken** ist dem Abschnitt **V-10** zu entnehmen.

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025



Beim Vorhandensein von Besonderheiten oder aufwandserhöhenden Eigenschaften (Abschnitt V-11) sind entsprechende Zuschläge zum Basishonorar gemäß Abschnitt V-9 bzw. V-10 zu berücksichtigen.

Übersteigt der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des für die Wertermittlung maßgeblichen Wertermittlungsverfahrens (Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert) den endgültigen Verkehrswert aufgrund objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Abschläge für Rechte, Belastungen, Baumängel oder -schäden), richtet sich das Honorar nach dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert. Wertminderungen infolge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wirken sich somit nicht honorarmindernd aus.

V-4) Bemerkung zu Rechten / Lasten / Sonstiges:

Beim Zusammentreffen mehrerer Rechte sind die einzelnen Zuschläge zu addieren, sofern keine Gemeinsamkeiten bestehen. Gemeinsamkeiten liegen z. B. bei einem kombinierten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf derselben Teilfläche vor; in diesem Fall wird der Zuschlag nur einmal berücksichtigt.

V-5) Aktualisierung eines eigenen, vor höchstens drei Jahren erstellten Gutachtens:

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

V-6) Stundensatz:

Der Stundensatz für Sachverständigenleistungen beträgt 185 EUR. Dieser Stundensatz gilt auch für Zusatzleistungen wie die Beschaffung erforderlicher Unterlagen, die Erstellung oder Ergänzung von Plänen oder Skizzen, die Berechnung von Wohn- oder Nutzflächen sowie sonstige Tätigkeiten.

V-7) Nebenkosten und Zusatzleistungen:

Anfahrten zur Objektbesichtigung werden innerhalb unserer Standorte Nürnberg und Marktredwitz pauschal mit 20 EUR (Nürnberg) und 10 EUR (Marktredwitz) berechnet. Für Anfahrten außerhalb von Marktredwitz und Nürnberg und innerhalb von Oberfranken, Mittelfranken und der Oberpfalz wird eine Pauschale von 40 EUR berechnet. Darüber hinausgehende Anfahrten zur Objektbesichtigung innerhalb Bayerns werden mit 0,65 EUR pro gefahrenen Kilometer ab dem nächstgelegenen Standort berechnet.

Nebenkosten und Auslagen (z. B. Grundbuchauszüge, Marktberichte) werden gesondert berechnet – entweder in tatsächlich angefallener Höhe (gegen Nachweis) oder in vereinbarter Pauschale.

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025

Auf Wunsch kann das Verkehrswertgutachten optional durch einen Sachverständigen der QM-Akademie überprüft werden. Die QM-Akademie ist ein staatlich anerkannter Bildungsträger, der bundesweit Fachausbildungen und Weiterbildungen für Sachverständige im Bau- und Immobilienbereich anbietet und über ein angeschlossenes Gutachtenbüro verfügt. Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen einer bestehenden Partnerschaft. Für diese optionale Leistung wird ein Pauschalhonorar von 250 EUR berechnet.

Grundsätzlich wird das Gutachten elektronisch übersandt. Wird eine gedruckte Version des Gutachtens beauftragt, fallen Kosten in Höhe von 25 € pro Exemplar an.

V-8) **Anzahlung:**

Der Auftraggeber leistet eine Anzahlung in Höhe von 1.000 EUR. Außer, es ist etwas abweichendes ausdrücklich vereinbart. Die Anzahlung ist mit Rechnungsstellung innerhalb von 7 Arbeitstagen fällig.

V-9) **Honorartabelle für unbebaute Grundstücke:**

Basishonorar für **unbebaute Grundstücke** ist der Verkehrswert. Bei der Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist der marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert als Ausgangswert zur Honorarermittlung stattdessen heranzuziehen.

Verkehrswert bzw. marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bis	Honorar
150.000 €	1.610 €
200.000 €	1.680 €
250.000 €	1.750 €
300.000 €	1.820 €
350.000 €	1.890 €
400.000 €	1.960 €
450.000 €	2.030 €
500.000 €	2.100 €
550.000 €	2.170 €
600.000 €	2.240 €
650.000 €	2.310 €
700.000 €	2.380 €
750.000 €	2.450 €

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025

Verkehrswert bzw. marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bis	Honorar
800.000 €	2.520 €
900.000 €	2.660 €
1.000.000 €	2.800 €
1.250.000 €	2.940 €
1.500.000 €	3.220 €
1.750.000 €	3.360 €
2.000.000 €	3.500 €
2.500.000 €	3.850 €
3.000.000 €	4.200 €
4.000.000 €	4.900 €
5.000.000 €	5.600 €
6.000.000 €	6.300 €
7.000.000 €	7.000 €
8.000.000 €	7.700 €
9.000.000 €	8.400 €
10.000.000 €	9.100 €

V-10) Honorartabelle für bebaute Grundstücke:

Basishonorar für **bebaute Grundstücke** ist der Verkehrswert. Bei der Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist der marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert als Ausgangswert zur Honorarermittlung stattdessen heranzuziehen.

Verkehrswert bzw. marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bis	Honorar
150.000 €	2.300 €
200.000 €	2.400 €
250.000 €	2.500 €
300.000 €	2.600 €
350.000 €	2.700 €
400.000 €	2.800 €
450.000 €	2.900 €
500.000 €	3.000 €
550.000 €	3.100 €
600.000 €	3.200 €

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025



Verkehrswert bzw. marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bis	Honorar
650.000 €	3.300 €
700.000 €	3.400 €
750.000 €	3.500 €
800.000 €	3.600 €
900.000 €	3.800 €
1.000.000 €	4.000 €
1.250.000 €	4.200 €
1.500.000 €	4.600 €
1.750.000 €	4.800 €
2.000.000 €	5.000 €
2.500.000 €	5.500 €
3.000.000 €	6.000 €
4.000.000 €	7.000 €
5.000.000 €	8.000 €
6.000.000 €	9.000 €
7.000.000 €	10.000 €
8.000.000 €	11.000 €
9.000.000 €	12.000 €
10.000.000 €	13.000 €

Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung, gültig ab September 2025



V-11) Berücksichtigung von Besonderheiten:

Besonderheit	Zuschlagssatz	Hinweis
Stichtage		
Pro zusätzlichen Wertermittlungsstichtag	+ 15 %	Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag erfolgt der Zuschlag nur einmal pro Datum
Pro zusätzlichen Qualitätsstichtag	+ 15 %	
Wesentlich zurückliegende Stichtage (i. d. R. länger 3 Jahre)	+ 20 % bis + 40 %	In Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und / oder der Schwierigkeit der Datenbeschaffung
Rechte / Lasten / Sonstiges		
Wegerecht	+ 10 %	
Leitungsrecht	+ 10 %	
Erbbaurecht	+ 15 %	
Wohnungsrecht	+ 15 %	
Nießbrauchrecht	+ 15 %	
Pflegeverpflichtung	+ 20 % bis + 50 %	
Überbau	+ 15 %	
Mehrere werttragende bauliche Anlagen auf dem Grundstück	+ 10 % bis + 30 %	Je nach Schwierigkeit und Anzahl
Mehrere unterschiedliche Teilbaukörper	+ 10 % bis + 30 %	Je nach Schwierigkeit und Anzahl
Baulasten / Denkmalschutz / Gemeinbedarf / Wohnungsförderung	+ 10 % bis + 30 %	Je nach Schwierigkeit und Anzahl
Besondere Schwierigkeiten oder widrige Umstände bei der Durchführung eines Ortstermins	+ 25 %	Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr)

Hinweise zum Datenschutz

Der Auftragnehmer erklärt, dass die personenbezogenen Daten aus diesem Vertrag sowie die weiteren personenbezogenen Daten, die der Auftraggeber im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages (Angaben zu Immobilieneigentum, ggf. Kontodaten usw.) bereitstellt, von ihm zum Zweck der Durchführung dieses Vertrages im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO verarbeitet werden und die Bereitstellung der Daten für die Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

Eine zusätzliche ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist nicht erforderlich, kann aber gem. Anlage zu diesem Vertrag abgegeben werden. Eine Weitergabe der personenbezogenen Daten erfolgt in der Regel nicht. Allerdings werden die personenbezogenen Daten in der vorhandenen Wertermittlungssoftware sowie ggf. weiterer Softwareanwendungen erfasst und verarbeitet.

Eine Weitergabe der bereitgestellten personenbezogenen Daten kann dann erfolgen, wenn das in Auftrag gegebene Gutachten an Dritte, z.B. ein Kreditinstitut, Immobilienmakler, Hausverwalter, Energieberater, Notar, Mitauftraggeber auf Anweisung des Auftraggebers weitergegeben werden soll. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens kann die Hinzuziehung weiterer Stellen erforderlich werden, so dass personenbezogene Daten an Architekten, Bauleiter, Handwerker, Bauämter, weitere Behörden, Grundbuchamt, Katasteramt, Statiker, Fotografen, Immobilienmakler, Hausverwalter, Miteigentümer der Immobilie und Mitauftraggeber weitergegeben werden.

Die personenbezogenen Daten werden zur Durchführung des Gutachtenauftrages und danach im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gespeichert und danach gelöscht. Der Auftragnehmer weist darauf hin, dass anonymisierte Daten zu statistischen Zwecken erfasst, weitergegeben und ausgewertet werden, ohne dass ein Rückschluss auf den Auftraggeber möglich ist.

Der Auftraggeber hat das Recht,

- a) Auskunft über die beim Auftragnehmer verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen,
- b) Berichtigung dieser Daten zu verlangen,
- c) die Löschung der verarbeiteten Daten zu verlangen und
- d) der weiteren Verarbeitung der Daten zu widersprechen

ANLAGE 4

Hinweis: Die nachfolgende Widerrufsbelehrung findet ausschließlich Anwendung für Verbraucher nach § 13 BGB.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht – Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Bernd Fischer Immobiliengutachten, Carl-Orff-Weg 23, 95615 Marktredwitz, Tel. 09231 – 879 20 49, E-Mail: Kontakt@Fischer-Immobiliengutachten.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. Brief per Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs – Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Dazu berechnen wir die bis dahin erbrachten Dienstleistungen minutengenau mit dem vereinbarten Stundensatz in Höhe von 160 €/h zuzüglich 19 % MwSt ab (190,40 €/h brutto.).

Widerrufsformular

An
Bernd Fischer Immobiliengutachten
Carl-Orff-Weg 23
95615 Marktredwitz
E-Mail: Kontakt@Fischer-Immobiliengutachten.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

In Auftrag gegeben am:

Name Verbraucher:

Adresse Verbraucher:

Ort, Datum

Unterschrift

ANLAGE 5

Wie wirkt sich das nun auf Ihren Auftrag zur Wertermittlung aus?

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, eine Verkehrswertermittlung für Ihr bebautes oder unbebautes Grundstück (oder einen Teil davon) durch einen einfachen Auftrag, den Sie im Internet downloaden können, zu bestellen. Wir bieten passiv unsere Dienstleistung an, wir bedrängen Sie nicht und verpflichten Sie zu nichts. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Verbraucher den Gutachter in seinem Büro aufsucht und dort seinen Auftrag erteilt oder den Gutachter per Brief kontaktiert, um seinen schriftlichen Auftrag zu erteilen. Im Prinzip machen Sie auch nichts anders, wenn Sie den Auftrag im Internet downloaden, ihn ausfüllen und an uns versenden.

Damit nun nicht jeder Auftrag um 14 Tage verzögert wird, hat der Gesetzgeber Ihnen die Möglichkeit eingeräumt, auf Ihr Widerrufsrecht zu verzichten. Diese Möglichkeit ist im BGB § 356 (5) vorgesehen.

Verzichtserklärung auf das Widerrufsrecht

Einwilligungserklärung zum sofortigen Tätigwerden

Erklärung des Verbrauchers

Betrifft den von mir / uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

In Auftrag gegeben am:

Name Verbraucher:

Anschrift Verbraucher:

Ich / wir bestätigen folgende Dokumente erhalten zu haben:

- Auftrag / Vertrag AGB Honorarrichtlinie
 Datenschutzhinweise Widerrufsbelehrung Widerrufsformular

Einwilligungserklärung zum sofortigen Tätigwerden

Ich / Wir bin / sind einverstanden und verlange(n) ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB). Mir / Uns ist bekannt, dass ich / wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein / unser Widerrufsrecht verliere(n) (§ 356 Abs. 4 BGB).

- Ja Nein

Ort, Datum

Unterschrift

Produktdatenblatt

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 BauGB der Preis, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse voraussichtlich zu erzielen wäre.

1. Leistungsbeschreibung

Das Verkehrswertgutachten umfasst eine vollständige Markt-, Lage- und Objektbeschreibung. Es beinhaltet die Prüfung und Plausibilisierung aller relevanten Objektangaben, die Bewertung des baulichen Zustands sowie die Berücksichtigung rechtlicher Gegebenheiten. Grundlage sind die vorliegenden Unterlagen, die Erkenntnisse aus der Besichtigung und die marktüblichen Daten zum Wertermittlungsstichtag.

Die Lagebeschreibung umfasst die Marktregion, die mikrostandörtlichen Einflussfaktoren und die infrastrukturelle Einbindung. Die Objektbeschreibung enthält Angaben zu Grundstück, Gebäude, Nutzung, Ausstattung und Modernisierungsstand. Rechtliche Besonderheiten wie Baulasten, Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Vorgaben fließen ein, soweit sie vorliegen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den in der ImmoWertV vorgesehenen Verfahren. Je nach Immobilienart und Datenlage werden das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren angewendet. Die Auswahl richtet sich nach der üblichen Nutzung der jeweiligen Immobilienart und der Verfügbarkeit geeigneter Marktdaten. Die Herleitung der Berechnungsgrößen erfolgt nachvollziehbar und auf Grundlage der anerkannten Regeln der Wertermittlung.

Baulicher Zustand, Modernisierungsbedarf und Instandhaltungsrückstände werden sachgerecht berücksichtigt, entweder über marktübliche Abschläge oder über die Restnutzungsdauer. Erkenntnisse aus der Besichtigung fließen vollständig in die Bewertung ein. Das Ergebnis wird abschließend plausibilisiert und in einem strukturierten Gutachten dokumentiert, ergänzt durch Fotos, Pläne und weitere Anlagen.

2. Lieferzeit

Nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und Durchführung der Objektbesichtigung beträgt die übliche Bearbeitungszeit für ein Verkehrswertgutachten etwa zwei bis vier Wochen. Bei komplexen Objekten oder umfangreichen Unterlagenanforderungen kann die Bearbeitungszeit abweichen. Eine beschleunigte Erstellung ist nach vorheriger Abstimmung möglich.

Produktdatenblatt

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



3. Immobilienarten

Das Verkehrswertgutachten kann für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Standardimmobilien erstellt werden. Dazu gehören Wohnimmobilien wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen. Ebenso werden Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte und kleinere Gewerbeimmobilien bewertet. Bei unbebauten Grundstücken erfolgt die Bewertung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben und der marktüblichen Nutzungsmöglichkeiten.

4. Verwendungszwecke

Das Verkehrswertgutachten kann insbesondere für folgende Anlässe verwendet werden:

- **Kauf oder Verkauf** einer Immobilie
- **Finanzierung oder Umschuldung**
- **steuerliche Zwecke**
- **Wertaufteilung bei Erbschaft, Scheidung, Schenkung**
- **Vermögensaufstellung**
- **Betreuungsverfahren**
- **Rechtsstreit, zur Vorlage bei Gericht**

Hinweis: Einseitig beauftragte Gutachten gelten in der Regel als Parteiengutachten und ersetzen kein gerichtliches Sachverständigengutachten.

5. Ablauf

Der Ablauf zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens erfolgt in mehreren Schritten. Zunächst werden Bewertungsanlass und Objekt abgestimmt und darauf basierend ein individuelles Angebot erstellt. Mit Annahme des Angebots erfolgt die Auftragserteilung. Anschließend werden die für die Bewertung erforderlichen Unterlagen angefordert. Sobald diese vollständig vorliegen, wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Parallel oder im Anschluss werden die Unterlagen geprüft und ausgewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt die Wertermittlung nach den in der ImmoWertV vorgesehenen Verfahren. Das Ergebnis wird in einem strukturierten Gutachten zusammengefasst und dem Auftraggeber übergeben.

a. Auftrag und Bestätigung

Der Auftrag wird nach der Klärung des Bewertungsanlasses und der Objektbeschreibung sowie auf Grundlage des anschließend erstellten Angebots erteilt. Er umfasst den vereinbarten Leistungsumfang und die Durchführung der Wertermittlung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben. Im Auftrag sind zudem die für die Gutachtenerstattung benötigten Unterlagen aufgeführt, die vom Auftraggeber bis zur Besichtigung bereitzustellen sind. Auf Wunsch können die erforderlichen Unterlagen auch durch den Sachverständigen angefordert werden, was zu zusätzlichen Kosten führen kann. Änderungen oder Ergänzungen zum Bewertungsanlass, zum Objekt oder zum Leistungsumfang sind rechtzeitig und vor Auftragsbestätigung mitzuteilen, andernfalls kann eine Anpassung des Auftrags zu zusätzlichen Kosten führen. Der vom Auftraggeber unterschriebene Auftrag ist per E-Mail an kontakt@fischer-immobiliengutachten.de oder auf dem Postweg zu senden. Nach Eingang des Auftrags erhält der Auftraggeber den gegengezeichneten Auftrag und eine Auftragsbestätigung per E-Mail.

b. Terminvereinbarung und Unterlagen

Nach Eingang des unterschriebenen Auftrags und der Auftragsbestätigung wird ein Termin für die Besichtigung vereinbart. Die bis zur Besichtigung benötigten Unterlagen sind vorab einzureichen, sofern sie nicht bereits mit dem Auftrag übermittelt wurden. Unterlagen, die erst später verfügbar sind, können nachgereicht werden. Werden Unterlagen vom Auftraggeber nicht selbst bereitgestellt, ist für die Anforderung durch den Sachverständigen eine entsprechende Vollmacht erforderlich. Die Anforderung fehlender Unterlagen bei Behörden, Ämtern oder Dritten erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch und stellt eine kostenpflichtige Zusatzleistung dar. Der Sachverständige prüft die Unterlagen im Vorfeld der Besichtigung und klärt bei Bedarf Rückfragen mit dem Auftraggeber.

a. Objektbesichtigung

Die Besichtigung dient der Aufnahme des baulichen Zustands und der Feststellung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts. Sie umfasst eine Innen- und Außenbesichtigung und dokumentiert die örtliche Situation sowie den Zustand der Immobilie u. a. durch Fotos. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den erforderlichen Zugang zum Objekt zu ermöglichen und Dritte, beispielsweise Mieter, rechtzeitig über den Termin zu informieren. Bei Objekten mit vielen Einheiten reicht es aus, wenn neben Gemeinschafts- und Technikräumen eine Auswahl an Räumen besichtigt werden kann, die die jeweils typische Ausstattung widerspiegelt.

Produktdatenblatt

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



Zur Plausibilisierung der angegebenen Wohn- und Nutzflächen werden einzelne Raummaße stichprobenartig überprüft. Eine Wohnflächenberechnung sowie die Erstellung oder Aktualisierung von Grundrissen können bei Bedarf als kostenpflichtige Zusatzleistungen beauftragt werden.

Kann der vereinbarte Besichtigungstermin nicht wie geplant stattfinden, weil seitens des Auftraggebers Ansprechpartner nicht erscheinen oder der Termin nicht mindestens 24 Stunden vorher abgesagt wurde, werden die angefallenen Anfahrtskosten sowie der zeitliche Aufwand gemäß Honorarrichtlinie in Rechnung gestellt. Ein neuer Termin ist anschließend zu vereinbaren.

a. Gutachtenerstellung

Sobald alle erforderlichen Informationen vorliegen, wird das Verkehrswertgutachten erstellt. Auf Wunsch kann das Verkehrswertgutachten optional durch einen Sachverständigen der QM-Akademie überprüft werden. Die QM-Akademie ist ein staatlich anerkannter Bildungsträger, der bundesweit Fachausbildungen und Weiterbildungen für Sachverständige im Bau- und Immobilienbereich anbietet und über ein angeschlossenes Gutachtenbüro verfügt. Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen einer bestehenden Partnerschaft.

a. Versand und Rechnung

Die Leistung und die Rechnung werden standardmäßig als PDF-Dateien per E-Mail an die Auftraggeber übermittelt. Ein postalischer Versand gedruckter Unterlagen ist kostenpflichtig gemäß Honorar und erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch.

6. Leistungsabgrenzung und Ausschlusskriterien

Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und ohne das Verschieben von Gegenständen. Flächen- und Mietpreisangaben dienen ausschließlich der Leistungserbringung und sind nicht zur Durchsetzung von Ansprüchen geeignet. Die Leistungen beinhalten kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- oder Schadengutachten. Bauschäden, Mängel sowie Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau werden nur insoweit erfasst, wie sie offensichtlich erkennbar sind. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie technischer Installationen (z. B. Heizung, Elektro, Wasser) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Untergrundes und möglicher Altlasten erfolgt ausschließlich zerstörungsfrei, offen erkennbar und auf Basis vorliegender Unterlagen.

Produktdatenblatt

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



Bei Hinweisen auf Altlasten oder gesundheitsgefährdende Stoffe wird das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung benötigt. Leistungen können nicht erbracht werden, wenn wesentliche Unterlagen fehlen. Eine Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigungen oder vergleichbare Sachverhalte ist nicht Bestandteil der Leistung. Nutzerspezifische Anlagen und Zubehör werden wertmäßig nicht erfasst. Die Leistungen beinhalten keine Unternehmensbewertung.

7. Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

In einigen Regionen sind Bodenrichtwerte nicht kostenfrei verfügbar und müssen objekt-spezifisch erworben werden. Bei der Bewertung bestimmter Objektarten – insbesondere unbebauter Grundstücke, Eigentumswohnungen und Siedlungshäuser – kann eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erforderlich sein. Erforderliche Auskünfte werden nach fachlichem Ermessen eingeholt; die hierfür anfallenden Gebühren werden an die Auftraggeber weiterberechnet.

8. Rechtsgrundlagen

Die Leistungen basieren auf den jeweils aktuellen gesetzlichen und fachlichen Regelwerken, insbesondere:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
4. Bauordnungen der Länder
5. Pfandbriefgesetz (PfandBG)
6. Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
7. Wohnflächenverordnung (WoFlV)
8. Gebäudeenergiegesetz (GEG)
9. Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 02.12.2020 zur Berücksichtigung von Sachverständigengutachten beim Nachweis eines niedrigeren Grundbesitzwerts
10. BMF-Schreiben vom 22.02.2023 zur Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer