

Sachverständigenvertrag

Aktenzeichen:

Bewertungsobjekt

Objektbezeichnung:

Anschrift:

Katasterbezeichnung: Gemarkung:

Flur:

Flurstück-Nr.

Eigentümer/Erbbauberechtigter

Name: _____

Anschrift: _____

Auftraggeber

Name: _____

Anschrift: _____

Auftragnehmer:

GUTACHTERBÜRO ECHELMEYER

Dipl.- Betriebswirt

Mark-Oliver Echelmeyer

Heiduferweg 62 - 44229 Dortmund

Tel.:+49 (0) 231 / 226 920-8 - Fax:+49 (0) 231 / 226 920-7

Mobil:+49 (0) 178 / 33 650 22

e-mail: info@immobilien-wert.org

Auftrag:

Verkehrs- /Marktwert gem. § 194 BauGB, ImmoWertV

Auftraggeber und Auftragnehmer schließen nachfolgenden Sachverständigenvertrag über die Erstattung eines Verkehrswert,- Marktwertgutachtens zu dem oben benannten Bewertungsobjekt.

Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird ausschließlich zu folgendem Zweck benötigt:

An den vom Sachverständigen erbrachten Leistungen behält er, sofern sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insofern darf das im Rahmen dieses Auftrages gefertigte Gutachten inklusive aller Anlagen nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Kopie bzw. Weitergabe an Dritte darf nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

Unterlagen und Auskünfte

Folgende Grundstücks- und Gebäudeunterlagen werden obligatorisch für die Wertermittlung benötigt und vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- aktueller Grundbuchauszug
- aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Liegenschaftsbuch)
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- aktueller Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Gebäudezeichnungen und Schnitte
- Flächenberechnungen der baulichen Anlagen / Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI)
- ursprüngliche Baubeschreibung und Nachweis der baurechtlichen Genehmigung
- bestehende Verträge (z. B. Miet-, Pacht-, Erbbaurechts-, Kauf-, Nutzungsverträge)

Sollten gegebenenfalls weitere Unterlagen von Nöten sein, werden diese gesondert angefordert. Sofern Unterlagen, die zur Wertermittlung benötigt werden, nicht vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt werden können, wird sich der Sachverständige um die Beschaffung bemühen. Die hierdurch entstehenden Kosten und Gebühren wird der Auftraggeber dem Sachverständigen erstatten.

Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer bis zum Ortstermin schriftlich über alle ihm bekannten Lasten und Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen. Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung davon aus, dass die nicht mitgeteilten zuvor genannten Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten wie beim Ortstermin vorgefunden baurechtlich genehmigt sind. Demzufolge wird bei der Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellt.

Nicht offensichtliche Bauschäden bzw. Baumängel bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, sofern der Auftraggeber den Auftragnehmer nicht ausdrücklich darauf hinweist. Der Auftragnehmer wird diesbezüglich keine Untersuchungen anstellen. Insbesondere werden im Rahmen der Wertermittlung weder die Baustoffe auf Schädlingsbefall noch das Dach auf Dichtigkeit überprüft.

Vergütung

nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Die Honorierung des Auftragnehmers erfolgt gem. § 34 HOAI, nach dem Wert zum Honorarsatz Normalstufe, mittlerer Satz bzw. beim Vorliegen der in § 34 Abs. 5 Ziff. 1 HOAI genannten Schwierigkeiten nach der Schwierigkeitsstufe, mittlerer Satz (Fassung HOAI 2002).

Die Honorierung des Auftragnehmers erfolgt nach Zeitaufwand. Es werden folgende Stundensätze vereinbart:

- 85,00 € je Arbeitsstunde des Sachverständigen
- 40,00 € je Arbeitsstunde des Mitarbeiters

Nach vorläufiger Abschätzung werden für das Gutachten ca. _____ Stunden benötigt.

Die im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung entstehenden Nebenkosten werden wie folgt abgerechnet:

- Fahrtkosten je gefahrenem Kilometer..... 0,51 €
- Fotokopien je Seite DIN A4 0,51 €
- Fotos je Stück 2,00 €
- Telefon und Porto pauschal 25,00 €
- Gebühren und Auslagen in Höhe der jeweils anfallenden Kosten

Die Honorierung des Auftragnehmers erfolgt pauschal: _____

Auf das Honorar und die Nebenkosten wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zusätzlich in Rechnung gestellt.

Es wird ein Abschlag von 500,00 € vereinbart, der zum Ortstermin zur Zahlung fällig ist und in der Endabrechnung entsprechend berücksichtigt wird. Die weitere Gutachtenerstellung erfolgt erst nach Eingang der Abschlagszahlung. Die Vergütung ist mit Übergabe des Gutachtens und der Rechnung sofort – ohne weiteren Abzug – fällig.

Zeitplan

Der Sachverständige ist bemüht das Gutachten bis spätestens 3 Wochen nach Abschluss der Recherchearbeiten (Vorlage aller benötigten Unterlagen und erfolgtem Ortstermin) zu erstellen. Wenn nichts anderes vereinbart ist, gilt das Datum des Ortstermins auch als Stichtag für die Wertfeststellung hinsichtlich des Verkehrs- / Marktwerts (Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag).

Das Gutachten wird in _____ - facher Ausfertigung unmittelbar nach Fertigstellung an den Auftraggeber übersandt.

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige haftet dem Auftraggeber gegenüber nur für Schäden aufgrund vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzungen. Die gilt auch für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. Alle weiteren Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Für den Fall der Haftung wegen grob fahrlässiger Pflichtverletzung wird die Haftung der Höhe nach auf 250.000.- € höchstens jedoch 10 % des ermittelten Wertes begrenzt.

Bei Vorlage eines mangelhaften Gutachtens kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nacherfüllung verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Anspruch auf Nacherfüllung. Alle Ansprüche verjähren 3 Jahre nach Gutachtendatum, sofern nicht frühere Verjährungsfristen gelten. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Vollmacht

Der Sachverständige und seine Mitarbeiter werden bevollmächtigt, in alle amtlichen Register (z. B. Grundbuch, Kataster, Baulastenverzeichnis, Altlastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalbuch, Bauakte) zum Zwecke der Gutachtenerstellung Einblick zu nehmen und das Bewertungsobjekt zu betreten.

Auftraggeber: (Ort, Datum, Stempel
Unterschrift)

Auftragnehmer: (Ort, Datum, Stempel
Unterschrift)