

AUFTRAGSBLATT

Erstellung eines Marktwertgutachtens

Auftragnehmer

DZ Immobilien + Treuhand GmbH
Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: 0251 / 20 840 - 410
www.dz-immobilien-treuhand.de

Auftragseingang am:
Auftrags-Nr.:

Auftrag (ankreuzen und nachfolgend ausfüllen)

Marktwertgutachten - Erstbewertung

Marktwertgutachten - Aktualisierung

Nr. Vorgängerauftrag: _____

Auftraggeber

Unternehmen/Name: _____

Anschrift: _____

Kontaktperson beim Auftraggeber:

Herr/Frau _____ Tel./Fax: _____

Ihr Aktenzeichen: _____ E-Mail: _____

Bewertungsgegenstand

Objektart: _____

Objektanschrift: _____

Grundbuch von: _____ GB-Blatt-Nr.: _____

Flur: _____ Flurstück(e): _____

Eigentümer: _____

Kontaktperson für Objektbesichtigung

Herr / Frau _____ Unternehmen: _____

Telefon-Nr.: _____ E-Mail: _____

Sonstiges zum Auftrag

Erledigung erwünscht bis _____

Besonderheiten _____

Unterlagen / Honorar

Zur Erstellung des Marktwertgutachtens sind die erforderlichen Dokumente und Informationen gemäß dem "Hinweisblatt Objektunterlagen" bei Auftragserteilung vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellen. Die Rechnungslegung erfolgt gemäß den aktuellen Regelungen im "Hinweisblatt Honorarermittlung". Es gelten die **Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Immobilienbewertungen der DZ I+T** vom 1.2.2017.

A. Grundsätze der Honorarermittlung

1. Grundlage für die Honorarberechnung ist der im beauftragten Wertgutachten ermittelte Marktwert des zu bewertenden Objektes und die aktuellen **Basis-Honorarsätze für Erstbewertungen bzw. Aktualisierungen** (siehe Punkt B). Wertbeeinflussende Rechte/Belastungen oder Abschläge bleiben dabei unberücksichtigt.
2. Bei einem Marktwert unter 500.000 Euro werden die **Basis-Honorarsätze** der Honorarstufe von 500.000 Euro zugrunde gelegt. Bei Zwischenwerten wird das Honorar durch Interpolation zwischen den benachbarten Honorarstufen ermittelt.
3. **Voraussetzungen für die Abrechnung als Aktualisierung:** Die DZ I+T hat bereits ein Wertgutachten für das Bewertungsobjekt erstellt. Der Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens liegt nicht länger als 4 Jahre zurück. Die Grundstücks- und Gebäudesituation hat sich im Wesentlichen nicht verändert. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor (z.B. mehr als 4 Jahre zurückliegender Wertermittlungsstichtag, geänderte Grundstücks- und Gebäudesituation) wird das Honorar sachgemäß angepasst (bis maximal Honorar für Erstbewertung).
4. Bei **Betreiber-/Spezialimmobilien** (Hotels, Pflegeheime, Einkaufszentren, Event-/Freizeitimmobilien, Tankstellen, landwirtschaftliche Objekte etc.) wird bei einem Marktwert bis 5 Mio. Euro ein Zuschlag von 500 Euro (bzw. 250 € bei Aktualisierungen) und bei einem Marktwert über 5 Mio. Euro ein Zuschlag von 10 % des Basis-Honorars berücksichtigt.
5. Bei **Grundstücksrechten bzw. -belastungen** (Erbbaurecht, Wohnrecht, etc.) wird bei einem Marktwert bis 2 Mio. Euro ein Zuschlag von 300 Euro (bzw. 150 € bei Aktualisierungen) und bei einem Marktwert über 2 Mio. Euro ein Zuschlag von 10 % des Basis-Honorars berücksichtigt.
6. **Fahrtkosten** sind grundsätzlich im Basis-Honorarsatz enthalten. Nur bei sehr hoher Eilbedürftigkeit der Objektbesichtigung (≤ 8 Werktage nach Auftragseingang) werden üblicherweise Fahrtkosten mit 0,50 €/km abgerechnet.
7. Sind vom Gutachter erforderliche **Objektunterlagen selbst zu beschaffen** (z.B. durch Einsicht beim Bauaktenarchiv, Objektaufmaß, Kopier-/Druckaufwand, etc.), die grundsätzlich vom AG bereitzustellen sind, wird der erforderliche Aufwand (Auslagen und Zeitaufwand mit Stundensatz 140 € bzw. Tagessatz 1.100 €) zusätzlich berücksichtigt. Ggf. ist eine Vollmacht zur Akteneinsicht bei Behörden zur Verfügung zu stellen.
8. Sind kostenpflichtige **objektbezogene Research-Daten** (z.B. Auswertung aus der Kaufpreissammlung bei unbebauten Grundstücken, Angebots-/Bedarfsanalysen bei Sozialimmobilien) für die Erstellung des Gutachtens erforderlich, werden die angefallenen Auslagen üblicherweise umgelegt.
9. **Sonderleistungen** durch Fachingenieure (z.B. Untersuchungen bei Altlastenverdacht) müssen separat beauftragt werden und sind nicht im Honorar enthalten.
10. Das erstellte Gutachten wird dem Auftraggeber gebundener **Ausfertigung und als PDF-Datei** zur Verfügung gestellt.
11. Von den vorgenannten Punkten **abweichende Honorarvereinbarungen** sind im Auftragsformular in Schriftform festzuhalten.

B. Aktuelle Basis-Honorarsätze (zzgl. Mwst.)

Marktwert (ohne Abschläge)	Wertgutachten Erstbewertung	Wertgutachten Aktualisierung
500.000 €	1.600 €	1.300 €
1.000.000 €	2.100 €	1.400 €
2.000.000 €	3.000 €	1.500 €
5.000.000 €	5.000 €	2.500 €
10.000.000 €	7.800 €	3.900 €
15.000.000 €	10.000 €	5.000 €
25.000.000 €	13.000 €	6.500 €
50.000.000 €	15.000 €	7.500 €
100.000.000 €	17.000 €	8.500 €

Für die Erstellung eines Wertgutachtens sind die nachfolgenden Unterlagen **vom Auftraggeber möglichst in digitaler Form** zur Verfügung zu stellen. Bitte im Auftrag vermerken, falls ausgehändigte Original-Papierunterlagen an den Auftraggeber wieder zurückgesendet werden sollen.

Mindestunterlagen

1. Grundbuchauszug
⇒ **aktueller Stand** Bestandsverzeichnis, Abteilung I, II und III (erhältlich beim Amtsgericht / Grundbuchamt)
⇒ wichtig: Flurstücks-Nrn. im Bestandsverzeichnis stimmen mit der Liegenschaftskarte überein
⇒ inkl. Infos zu den ggf. vorhandenen Eintragungen in Abt. II (zugrundeliegende Verträge)
2. Liegenschaftskarte / Flurkarte
⇒ **aktueller Stand** mit vollständigem Grenzverlauf und Gebäudebestand (erhältlich beim Katasteramt / Vermessungsamt)
⇒ wichtig: Übereinstimmung mit den Flurstücks-Nrn. im Grundbuch-Bestandsverzeichnis
3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Bauamt) entweder mit Bescheinigung der Baulastfreiheit oder Angaben zu vereinbarten Baulasten (belastende oder begünstigende Baulasten)
⇒ inkl. Kopie der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungserklärung sowie der privatrechtlich zugrundeliegenden Vereinbarung
4. Auskunft aus dem Altlasten-/Umweltkataster
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Umweltamt) entweder mit Bescheinigung, dass keine Eintragungen im Kataster vorhanden sind oder mit Angaben zu den bestehenden Eintragungen (aufgrund historischer oder aktueller Nutzungen)
⇒ inkl. der ggf. bereits vorliegenden Bodenuntersuchungen/ Altlastengutachten, o.ä.
5. Auskunft zu Erschließungs-/Straßenausbaukosten
⇒ **aktuelle schriftliche Auskunft** der zuständigen Behörde (z.B. Bauamt) inwieweit keine oder offene Forderungen bezüglich Erschließungsbeiträgen/Straßenausbaukosten bestehen
6. Bauunterlagen
⇒ **Bauanträge/Baugenehmigungen**
⇒ inkl. Auszug aus den zugrundeliegenden Bauantragsunterlagen, insbesondere
- **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- **Wohn-/Nutzflächenberechnungen**
- **BGF/BRI/UR-Berechnungen, Maß der baulichen Nutzung**
- **Lageplan zum Bauantrag**
- **Stellplatznachweis**
- **Projekt-/Baubeschreibung**
⇒ Sollten die Unterlagen dem Eigentümer bzw. Antragsteller nicht mehr vorliegen, so sind i.d.R. Kopien beim Bauaktenarchiv der Stadtverwaltung erhältlich.

Zusätzliche Unterlagen

7. bei vermieteten / verpachteten Objekten
⇒ **vollständige Mietliste** inkl. Datum/Stand sowie Angaben je Mieteinheit, insbesondere: Mietfläche, Nettokaltmiete, Staffelmieten, Betriebskostenumlage, Mietbeginn, Mietende, Indexierung, Verlängerungsoptionen, Sollmieten bei Leerstandsflächen
⇒ bei Sozialwohnungen: **Angabe der Mietbindungsfrist, Förderverträge, etc.**
⇒ bei Gewerbeobjekten: **vollständige Mietverträge inkl. Nachträge**
⇒ **Angaben zu den nicht umlagefähigen Betriebs-/Nebenkosten** wg. mietvertraglicher Vereinbarungen (Kostenpositionen je Einheit und Jahr)
8. bei Erbbaurechten
⇒ vollständiger **Erbbaurechtsvertrag** inkl. aller Nachträge
⇒ Nachweis der **letzten Erbbauzinsanpassung und Angabe des aktuellen Erbbauzinses**
9. bei Wohn-/Teileigentum
⇒ **Teilungserklärung und Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung**
10. bei Spezial-/ Betreiberimmob.
⇒ z.B. bei Hotels, APH, landwirtschaftlichen Objekten **ggf. weitere Unterlagen** erforderlich
11. falls vorhanden
⇒ **Grundstückskaufvertrag**
⇒ **Wertermittlungsgutachten / Due-Diligence-Analysen anderer Sachverständiger**
⇒ **Kostenaufstellungen bei erfolgten Investitionen in den letzten Jahren**
⇒ **Gebäudeenergieausweis**
12. sonstiges
⇒ ggf. weitere vorliegende wichtige Infos zu Grundstück und Gebäude

Vollmacht für Unterlagen

Ggf. wird eine **Vollmacht zur Akteneinsicht / Informationsbeschaffung bei Behörden benötigt**. Die Vollmacht wird bei Bedarf **separat angefordert**.

§ 1 Geltung

Die Rechtsbeziehung der DZ Immobilien + Treuhand GmbH zum Auftraggeber bestimmt sich nach den folgenden Bedingungen. Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn die DZ Immobilien + Treuhand GmbH dieses ausdrücklich schriftlich anerkennt.

§ 2 Gegenstand des Auftrages

Gegenstand dieses Auftrages ist ausschließlich die gegenüber der DZ Immobilien + Treuhand GmbH schriftlich fixierte Aufgabe. Soweit im Nachfolgenden der Begriff Gutachten verwendet wird, ist damit jegliche beauftragte Dienstleistung (z.B. Gutachten zur Erstbewertung, Gutachten zur Aktualisierung, Stellungnahmen, Bautenstandsberichte, etc.) gemeint.

§ 3 Durchführung des Auftrages

Der Auftrag ist unparteiisch und nach bestem Wissen auszuführen. Die DZ Immobilien + Treuhand GmbH ist bei der Durchführung ihres Auftrages keiner Weisung durch Dritte unterworfen; insbesondere der Auftraggeber darf der DZ Immobilien + Treuhand GmbH hinsichtlich der Art und Weise der Durchführung des Auftrages keine Weisungen erteilen. Zur Erfüllung des Auftrages ist die DZ Immobilien + Treuhand GmbH 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 die DZ Immobilien + Treuhand GmbH 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 der DZ Immobilien + Treuhand GmbH eine besondere Vollmacht auszustellen.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass der DZ Immobilien + Treuhand GmbH sämtliche zur Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte kostenlos und rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die DZ Immobilien + Treuhand GmbH 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, der DZ Immobilien + Treuhand GmbH den Zutritt zu den Objekten jederzeit zu verschaffen.

§ 5 Urheberrechtsschutz

Die DZ Immobilien + Treuhand GmbH behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. 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. Eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung wie auch Weitergabe des Gutachtens ist nur mit schriftlicher Einwilligung durch die DZ Immobilien + Treuhand GmbH gestattet.

§ 6 Honorar

Die Vergütung der erbrachten Leistungen durch die DZ Immobilien + Treuhand GmbH richtet sich nach den ausgehändigten Honorarbestimmungen der DZ Immobilien + Treuhand GmbH in der jeweilig aktuellen Fassung. Abweichungen davon sind schriftlich festzuhalten. Das vereinbarte Honorar wird mit Abnahme des Werkes (Gutachten) fällig. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

§ 7 Aufrechnung

Gegen Ansprüche der DZ Immobilien + Treuhand GmbH kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden.

§ 8 Haftung

- 1) DZ Immobilien + Treuhand GmbH haftet unbegrenzt für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit oder Freiheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der DZ Immobilien + Treuhand GmbH, deren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 2) DZ Immobilien + Treuhand GmbH haftet zudem für Schäden, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) durch die DZ Immobilien + Treuhand GmbH, deren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Zu den wesentlichen Vertragspflichten der DZ Immobilien + Treuhand GmbH gehört insbesondere die fachlich richtige, sorgfältige und gewissenhafte Erstellung des Gutachtens auf Basis der ihr im Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen. Die Haftung nach Satz 1 ist auf die vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden begrenzt.
- 3) Jede sonstige vertragliche oder gesetzliche Haftung der DZ Immobilien + Treuhand GmbH ist ausgeschlossen.
- 4) Mit Ausnahme der Haftung nach Absatz 1 ist die Haftung der DZ Immobilien + Treuhand GmbH wegen eines durch Fahrlässigkeit verursachten Schadens beschränkt auf einen Höchstbetrag von EUR 1 Mio. pro Schadensfall.
- 5) Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für eigene Schäden und für Schäden Dritter, die aufgrund des Gutachtens entstehen. Er stellt den Sachverständigen entsprechend von jeglichen eigenen Haftungsansprüchen und von Haftungsansprüchen Dritter frei.

§ 9 Gewährleistungsrechte

- 1) Ist das Gutachten mangelhaft, so kann der Auftraggeber zunächst nur die Nacherfüllung verlangen. Sollte die Nacherfüllung fehlschlagen, kann der Auftraggeber von dem Vertrag zurücktreten, mindern oder Schadensersatz verlangen, soweit dieser nicht nach § 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgeschlossen ist.
- 2) Der Auftraggeber hat das Gutachten auf Mängel zu prüfen. Offensichtliche Mängel müssen der DZ Immobilien + Treuhand GmbH spätestens 14 Tage nach Zugang des Gutachtens schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt sein Gewährleistungsanspruch. Zeigt sich ein offensichtlicher Mangel später, so muss der DZ Immobilien + Treuhand GmbH der Mangel unverzüglich schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch.

§ 10 Verjährung

- 1) 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 Pflichtverletzung der DZ Immobilien + Treuhand GmbH, deren gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch gegen die DZ Immobilien + Treuhand GmbH entstanden ist und der Auftraggeber von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen.
- 2) 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 den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen, spätestens aber innerhalb von zwei Jahren nach Abnahme des Werkes.

§ 11 Kündigung

- 1) Auftraggeber und DZ Immobilien + Treuhand GmbH können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
- 2) Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. die Rücknahme der öffentlichen Bestellung durch die zuständige Bestellungsbehörde oder ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
- 3) Wichtige Gründe, die die DZ Immobilien + Treuhand GmbH zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers, Versuch unzulässiger Einwirkung des Auftraggebers auf die DZ Immobilien + Treuhand GmbH, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann; Schuldnerverzug des Auftraggebers; Vermögensverfall des Auftraggebers. Wenn die DZ Immobilien + Treuhand GmbH nach Auftragsannahme feststellt, dass ihr die zur Erledigung des Auftrages die notwendige Sachkunde fehlt, ist ebenso ein wichtiger Grund gegeben.
- 4) Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
- 5) Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den die DZ Immobilien + Treuhand GmbH zu vertreten hat, so steht ihr eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistungen nur insoweit zu, als diese für den Auftraggeber objektiv verwendbar sind.
- 6) In allen anderen Fällen behält die DZ Immobilien + Treuhand GmbH den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen.
- (7) Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die von der DZ Immobilien + Treuhand GmbH noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

- 1) Erfüllungsort ist Münster.
- 2) Ist der Auftraggeber ein Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist der Gerichtsstand Münster. Dies gilt ebenfalls, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat.
- 3) Es gilt ausschließlich deutsches Recht, auch wenn der Auftraggeber seinen Firmensitz im Ausland hat.

§ 13 Streitbelegungsverfahren

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

§ 14 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung nichtig sein oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen unberührt. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für diese Schriftformklausel.

Münster, 01.02.2017