



Rolf Schubert & Kollegen · Mottenkaul 4, 50769 Köln

Mottenkaul 4 · D-50769 Köln

Telefon +49(0)221/740 94 64

Telefax +49(0)221/740 94 71

E-Mail info@ImmoWert-RS.de

Web www.ImmoWert-RS.de

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_ Auftragsdatum \_\_\_\_\_

Auftrag-Nr.: \_\_\_\_\_

Köln, den \_\_\_\_\_

Auftraggeber, Name, Adresse, Kontaktdaten

## Zusatzvereinbarung über den Leistungsumfang bei der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert

Sehr geehrte(r) Auftraggeber(in),

Sie haben mir den Antrag zur Wertermittlung zugeschickt und die Honorar-Vereinbarung gegengezeichnet sowie eine Vollmacht erteilt. Unsere Sachverständigensozietät ist bereit, Ihren Auftrag verantwortlich durchzuführen. Deshalb ist vor Beginn der Ausarbeitung des gewünschten Gutachtens noch eine schriftliche Abstimmung über den von Ihnen gewünschten konkreten Leistungsumfang meiner Tätigkeit herbeizuführen. Die nachfolgenden Angaben werden, sofern zweckdienlich, im Gutachten als auftragsbezogene Vorbemerkungen aufgenommen:

### 1 Vorbemerkungen:

#### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens: Zu bewerten  ist das  sind die  un-  bebaute(n) Grundstück(e)

Art der Bebauung: \_\_\_\_\_

Adresse  des  der Bewertungsobjekt(e/s): \_\_\_\_\_

Auftraggeber, Mit Vertrag vom \_\_\_\_\_ beauftragt

Auftragsdatum: \_\_\_\_\_  
als Auftraggeber \_\_\_\_\_  
als Vertreter der \_\_\_\_\_

den Sachverständigen mit der ...

Auftragsinhalt, Verwendungszweck: Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB über das vorstehend benannte Grundstück zum Zweck \_\_\_\_\_

### Datenschutzvereinbarung

Der Sachverständige ist verpflichtet, die Vorschriften der EU-Datenschutz Grundverordnung sowie das aktuelle Bundesdatenschutzgesetz einzuhalten. Wir erheben personenbezogene Daten, weil andere Rechtsvorschriften dies verlangen § 4 (1) BDSG, im Übrigen mit Ihrem hiermit erteilten Einverständnis.  ja  nein.

Wertermittlungsstichtag: | \_\_\_\_\_

Qualitätsstichtag: | \_\_\_\_\_

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Objektbesichtigung fand statt am: | \_\_\_\_\_

Auftragsergebnis: Verkehrswert nach § 194 BauGB

- Vom Zustand am - Bewertungsstichtag abweichender Zustand: Z.B.  Bewertung eines Neubaus im fertig gestellten Zustand oder  Wert nach abgeschlossener  Sanierung /  Modernisierung oder  Wert ohne die Berücksichtigung von Belastungen etc.

Liegenschaftsbuch: | \_\_\_\_\_

(Gemarkung, Flur, Flurstücke, Grundbuchblatt)

Anzahl bestellter  
Ausfertigungen: | \_\_\_\_\_

Der Auftraggeber wird dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen, seine fachlichen Schlussfolgerungen, seine Bewertungen oder das Ergebnis des Gutachtens verfälschen können.

Gewünschte Wertermittlungsmethoden:

- Sachwert  Ertragswert  Vergleichswert  Verkehrs- (Marktwert)  Beleihungswert,  Andere: | \_\_\_\_\_

Beim Vergleichsverfahren fallen für gezielte Einzelauskünfte aus der Kaupreissammlung erhebliche zusätzliche Kosten an.

Erhebungen sollen auch zu Folgendem erfolgen:

Sie können einzelne Prüfkriterien abwählen. Gleichzeitig entbinden Sie damit den Sachverständigen von seiner Haftung für Wertminderungen, die wegen der Unterlassung der diesbezüglichen Überprüfung nicht erkannt wurden.

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Bauplanungsrecht   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | aktuelle Flurkarte   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | ggf. vorhandene Baulasten  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | ggf. Einstufung als Denkmal  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | ggf. vorhandene Kontaminierung des Grundstücks<br>(Abfrage im Altlastenkataster)   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | ggf. noch ausstehende Anliegerkosten oder Abgaben nach KAG   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Beschaffung oder Überprüfung des vorgelegten Grundbuchauszugs  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | <input type="checkbox"/> Überprüfung der angegebenen, bzw.<br><input type="checkbox"/> Ermittlung der Wohnfläche / Nutzfläche  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Überprüfung des angegebenen, bzw. Ermittlung des Bruttorauminhalts   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Anfertigung von Grundriss und / oder Schnittzeichnungen  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Auswertung und Zusammenstellung der vorgelegten Mietverträge<br><input type="checkbox"/> der Nebenkosten   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Darstellung und ggf. Ermittlung der Kosten eines Instandsetzungsstaus  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Energie-Ausweis  |
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            | Dichtheitsprüfung, Prüfung erledigt am   _____   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | Überprüfung der Legalität der vorhandenen Bausubstanz und Übereinstimmung mit der erteilten Baugenehmigung (baurechtliche Due-Diligence)   |
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | Überprüfung der Einhaltung der aktuellen Brandschutzbestimmungen, der Einhaltung der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder eines nachträglich veränderten Gebäudes gültigen Wärmeschutz- und Schallschutz-Vorschriften sowie der Vorschriften der Bauberufsgenossenschaft (bautechnische Due-Diligence) |
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | Steuer- und / oder vertragsrechtliche Due-Diligence  |

Bei einigen Objektarten sind zusätzliche Unterlagen für eine zutreffende Bewertung unbedingt erforderlich.

### **Erforderliche Unterlagen:**

- Bei allen Vermietungen:  entfällt  
 Seit Inkrafttreten der ImmoWertV ist es zwingend erforderlich, die Mietverträge einzusehen und auszuwerten. Der Sachverständige muss im Gutachten ausdrücklich darauf hinweisen, wenn die Verträge nicht vorliegen oder nicht vorgelegt werden können.
  - Mietverträge einschließlich letzter Anpassung. oder
  - Aufstellung der Mietverhältnisse:  werden nachgereicht.
 (Lage im Objekt, Mietername, Beginn des Mietverhältnisses, Höhe der Netto-Kaltmiete, Datum der letzten Erhöhung, Höhe der Nebenkosten, Kautions, In der Miete enthaltene Zuschläge für Schönheitsreparaturen, Möblierung, Einbauten, Sonstiges.)
  - Nebenkostenabrechnungen – möglichst der letzten 2 Jahre
  - Anschrift und Kontaktdaten des Hausverwalters
  
- Bei ETW (und TE):  entfällt
  - Teilungserklärung und Aufteilungsplan
  - Nebenkostenabrechnungen – möglichst der letzten 2 bis 3 Jahre
  - Wirtschaftsplan
  - Anschrift und Kontaktdaten des WEG-Verwalters
  - Beschluss-Sammlung
  
- Bei Wohn- und Wohnungsrechten, Nießbrauchrechten, Pflegeverpflichtungen, Altenteils-Regelungen und Reallasten:  entfällt
  - Kopien der zugrundeliegenden Verträge und letzte Anpassungsvereinbarung
  - Geburtsdatum und ggf. Sterbedatum der Berechtigten
  - Kopie der Sterbeurkunde, wenn das Recht löschar wäre
  
- Bei Erbbaurechten:  entfällt
  - Kopien der zugrundeliegenden Verträge und letzte Anpassungsvereinbarung
  - Anschrift und Kontaktdaten des Grundstückseigentümers (Erbbaurechts-Ausgeber)
  
- Bei sonstigen im Bestandsverzeichnis oder in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen:  entfällt  
 Kopien der zugrundeliegenden Eintragungsurkunden
  
- Bei Denkmälern:  entfällt
  - Einstufungsbescheid
  
- Bei konzessionspflichtigen Gewerben:  entfällt
  - Kopie der Konzession
  
- Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau:  entfällt
  - Die Verträge über die Gewährung öffentlicher Mittel,
  - Berechnung der Kostenmiete und
  - ggf. Bescheid zur Nachbindungsfrist
  
- Wenn der Auftraggeber als Betreuer bestellt ist:  entfällt
  - Kopie des Betreuer-Ausweises

Viele dieser Informationen stellen wesentliche Eingangsdaten für eine Wertermittlung dar und ihre Nichtberücksichtigung könnte das Bewertungsergebnis verfälschen. Sofern einzelne dieser Umstände ausdrücklich nicht ermittelt werden sollen, versichert der Auftraggeber, dass derartige Umstände nicht vorliegen bzw. seine diesbezüglichen Angaben der Wahrheit entsprechen. Der Sachverständige ist insofern von seiner Haftung ausdrücklich befreit.

**Abgrenzungsvereinbarungen:**

Insbesondere die geologische, bautechnische, baurechtliche, steuerrechtliche und vertragsrechtliche Due-Diligence sind durch den Bestellungstenor eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nicht abgedeckt, teilweise sogar untersagt (siehe Rechtsberatungsgesetz). Hierfür ist die separat zu honorierende Hinzuziehung der für diese Aufgaben speziell bestellten Sonderfachleute erforderlich.

Diese Wertermittlung wird unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht im Detail überprüft. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser Mängel oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden. Siehe dazu Urteil des OLG Schleswig vom 06.07.2007 – 14 U 61/06, DS 2008, S. 32 und Urteil des OLG Dresden vom 06.06.2007 – 13 U 289/07, GuG 2008, S. 53.

Vereinbarungsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefenden Untersuchungen über die Standsicherheit, die Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften oder der zum Zeitpunkt der Erstellung oder eines ggf. nachfolgenden Umbaus geltenden Wärmeschutz- oder Schallschutzvorschriften durchgeführt. Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen betreffen Sonderfachgebiete, für die es eigene Sachverständige gibt. Sie können und dürfen von einem Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Rahmen seines fachlichen Bestellungstenors nicht beurteilt werden.

**Zahlungsvereinbarung:**

Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus diesem Gutachtenauftrag beruht.

Die Vergütung der gutachterlichen Leistung wird mit dem Zugang der Rechnung, spätestens jedoch innerhalb einer Woche nach Zugang der Rechnung fällig. Gemäß § 286, Abs. 3 BGB tritt 30 Tage nach Rechnungsdatum automatisch Zahlungsverzug mit den gesetzlich vorgesehenen Folgen ein. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 10 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB und Mahnkosten erhoben.

Das gesiegelte Original-Gutachten wird unverzüglich nach Zahlungseingang an den Auftraggeber übersandt.

**Haftungsvereinbarung**

Der unterzeichnende Sachverständige ist Partner in der Partnergesellschaft Rolf Schubert & Partner - Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - mit Sitz in Köln. Die Partnerschaft ist beim Amtsgericht Essen unter Registernummer PR 2017 eingetragen. Der Auftraggeber beauftragt den unterzeichnenden Partner federführend mit der Bearbeitung des Gutachtens. Der unterzeichnende Partner haftet im Rahmen seiner Vermögenshaftpflichtversicherung alleine für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen. Alle anderen Partner, die nicht an der Erledigung dieses Auftrags beteiligt sind, werden von der persönlichen Haftung ausgeschlossen.

Sollte der beauftragte Sachverständige durch Krankheit oder andere dringende Gründe an der Fertigstellung dieses Gutachtens gehindert sein, bieten wir an, die federführende Erledigung auf einen der anderen Partner zu übertragen. Eine solche Änderung des Vertrags bedarf der vorherigen schriftlichen Anzeige durch die Partnerschaft und Zustimmung seitens des Auftraggebers. In einem solchen Fall geht die Haftung dann auf den dann federführend tätigen Partner über.

Im Übrigen wird die Haftung des Sachverständigen auf die in § 839 a BGB festgelegten Tatbestände, der vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Erstattung eines unrichtigen Gutachtens beschränkt. Der Auftraggeber oder Dritte müssen dem Sachverständigen vor Geltendmachung eines Schadens die ausreichende Gelegenheit geben, das unrichtige Gutachten zu berichtigen. Gutachtennutzer dürfen das Gutachten bei Zweifeln an seiner Richtigkeit nicht verwenden oder an Dritte weiterreichen. Erkennt der Gutachter die Unrichtigkeit der Angaben des Auftraggebers, Eigentümers oder von Auskunftspersonen in Verwaltungen nicht, so kann ihm daraus keine Haftung für ein im Ergebnis unrichtiges Gutachten vorgeworfen werden. Die Ersatzpflicht tritt auch nicht ein, wenn der Verletzte es vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.

**Schlussbestimmungen:**

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, wird davon die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung soll die Regelung gelten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Beide Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch solche zweckentsprechenden Bestimmungen zu ersetzen.

Dieser Zusatzvereinbarung wird erst wirksam, nachdem das vom Auftraggeber unterschriebene Exemplar beim Sachverständigen eingegangen ist.

\_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_  
Rolf Schubert Unterschriften des/r Auftraggeber