

# Christoph Peters \* Anlage zum Gutachtauftrag

## Auftragsbedingungen für Sachverständigentätigkeit

1. Rechte und Pflichten von Sachverständiger und Auftraggeber richten sich nach den Vorschriften über den Werkvertrag des BGB. Die Sachverständige ist befugt, untergeordnete Tätigkeiten an Mitarbeiter zu delegieren. Ist die Hinzuziehung anderer Fachleute (z.B. Schadensgutachter, Architekt) erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung im Namen und für Rechnung des Auftraggebers nach vorheriger Rücksprache.

2. Der Auftraggeber stellt dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung, insbesondere über bekannte Mängel, baurechtlich nicht genehmigte Bauteile und andere wertbeeinflussende Umstände.

3. Die Haftung der Sachverständigen ist auf € 250.000 beschränkt, auch im Verschuldensfalle. Bei nicht versicherbaren Schäden beschränkt sich die Haftung auf den Honorarbetrag. Im Falle grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz haftet die Sachverständige uneingeschränkt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ebenso ausgeschlossen wie eine Haftung für nicht erkennbare, verdeckte oder verschwiegene Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücksgegebenheiten. Ein Bewertungsgutachten ist kein Gutachten zur Feststellung von Bauschäden und Baumängeln. Die Baubeschreibung von Gebäuden stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Bauakte oder (in Hamburg) aus der Akte der Hamburger Feuerkasse. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernimmt der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens keine Gewähr. Der bauliche Zustand des Hauses ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben. Im Rahmen des Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, daß - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das Gebäude nicht mit Schwamm und/oder Hausbock befallen war oder ist. Es werden von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen wie z.B. von Wasserhähnen, Herden, Heizung, Fensterverschlüssen u.ä. vorgenommen. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontaminierung des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen des Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Im Gutachten wird daher - soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen. Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z.B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u.a.). Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung wird keine Gewähr dafür übernommen, daß derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, wird diesbezüglich von einem unbelasteten Gebäude ausgegangen, ohne daß jedoch auch hierfür im Rahmen des Gutachtens eine Gewähr übernommen wird. Soweit der Sachverständige für die Bewertung von einer planungsrechtlich möglichen, anstelle der tatsächlich vorhandenen Bebauung ausgehen muß, wird keine Gewähr dafür übernommen, daß die für die Bewertung zugrunde gelegte Bebauung auch tatsächlich genehmigt wird, sofern nicht ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vorliegt. Raumgrößen, Wohnflächen und umbauter Raum sind den vorhandenen Unterlagen entnommen oder überschlägig aus Plänen herausgemessen worden. Sie dienen lediglich der Beschreibung und erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, soweit der Auftrag nicht ausdrücklich auf eine verbindliche Feststellung derartiger Größen erteilt wurde.

4. Kündigt der Sachverständige wegen eines vom Auftraggeber gesetzten wichtigen Grundes das Auftragsverhältnis, so steht ihm das volle Honorar zu. Erteilt der Auftraggeber dem Sachverständigen Weisungen, die mit dessen Verpflichtung zur Unparteilichkeit und Objektivität nicht in Einklang zu bringen sind, berechtigt dies den Sachverständigen zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Wird das Gutachten auf Wunsch des Auftraggebers nicht fertiggestellt, so steht dem Sachverständigen ein angemessener Teil des Honorars, mindestens ein Drittel, zu.

5. Als Honorar gelten die Sätze der untenstehenden Tabelle als vereinbart. Im Normalfall gilt der Wert der Normalstufe als vereinbart. Eine Einordnung in die Schwierigkeitsstufe erfolgt **insbesondere** in den folgenden Fällen:

- besondere Fragestellungen über den Verkehrswert/Mietwert hinaus.
- Erbbaurecht, Erbbauzins
- zusätzliche und weit zurückliegende Wertermittlungsstichtage
- Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (z.B. Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauchrecht, Wegerecht, Leibrentenberechnung), Baulasten und sonstige Belastungen, soweit sie zu bewerten sind
- bei Umlegungen und Enteignungen
- bei allen Mietschätzungen und Schiedsgutachten (Obergrenze Schwierigkeitsstufe)
- Aufnahme umfangreicher Bauschäden und Mängel
- Kaufpreisaufteilung für das Finanzamt (Mittelwert Schwierigkeitsstufe – maßgebend sind die Anschaffungskosten)

Eine Einordnung unterhalb der Normalstufe kommt in Betracht, wenn das Grundstück unbebaut ist oder der Auftraggeber auf eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes verzichtet. Berechnungsgrundlage bei Verkehrswertgutachten ist der Schätzwert, werden mehrere Werte ermittelt, der höchste Wert. Für Grundstücksanteile oder Grundstücke mit Belastungen gilt, daß der Wert des Ganzen, unbelasteten und unvermieteten Grundstücks zugrunde gelegt wird. Bei Erbbaurechten wird der Verkehrswert unter Einschluss des vollen Bodenwerts, also ohne Berücksichtigung der Besonderheiten beim Bodenwertanteil des Erbbaurechts, zugrunde gelegt. Bei baulichen Schäden und Mängeln wird der Minderungsbetrag dem ermittelten Verkehrswert zur Berechnung des Honorars hinzugerechnet. Wird ein Auftrag über mehrere Objekte erteilt, so gilt die Bewertung jedes Objekts als einzelner Auftrag, der einzeln abgerechnet wird. Für Gutachten zur Feststellung vom Miet- und Pachtwerten wird das 20-fache des Jahres- bzw. das 240-fache des Monatsbetrages zugrunde gelegt (Nettokaltmieten). Das **Mindesthonorar** beträgt in der Normalstufe **€ 1.500,00**. Bei allen Mietgutachten wird grundsätzlich die Obergrenze der Schwierigkeitsstufe berechnet. Ist kein entsprechender Wert festzustellen, wird nach Zeitaufwand abgerechnet (**Stundensatz € 90,00**). Nach Stundenaufwand werden auch Arbeiten berechnet, die nicht unmittelbar mit der Erstattung des Gutachtens zusammenhängen (z.B. Anfertigen von Aufmaßen, Zeichnungen etc.).

6. Auf das nach o.g. Grundsätzen ermittelte Honorar werden die Kosten und Auslagen wie Fahrgeld, Fotos, Fotokopien, Papier, Bindemappen, Porto, Kosten der Telekommunikation mit pauschal 5 % (ab einem Grundhonorar von € 5.000,00 3 %) zugeschlagen. Behördengebühren (z.B. f. Grundbuchauszüge, Flurkarten, Anliegerbescheinigungen, sonstige Bescheinigungen, Einsicht und Ausleihen von Bauzeichnungen, Gebühren für die Ermittlung von Vergleichsgrundstücken

und Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuß, Ermittlung von Vergleichsmieten) werden gesondert gegen Nachweis in Rechnung gestellt. Bei Objekten außerhalb Hamburgs werden die Fahrzeit und die Fahrkosten zusätzlich mit € 1,00/km berechnet. Bis zu 4 Ausfertigungen des Gutachtens werden ohne Mehrkosten geliefert. Werden weitere Ausfertigungen gewünscht, werden diese mit € 1,00/Seite berechnet. Soll das Gutachten auch als PDF geliefert werden, so betragen die Kosten hierfür pauschal € 30,00. Die **nachträgliche** Herstellung des Gutachtens als PDF wird mit € 75,00 berechnet. Soweit es der Sachverständige für erforderlich hält, zur Erfüllung des Auftrags konkrete Vergleichsobjekte beim Gutachterausschuß ermitteln zu lassen, so wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Mindestgebühr des Gutachterausschusses Hamburg für diese Auskünfte ca. € 410,00 beträgt.

7. Zu den o.g. Kosten kommt die Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe.

8. Honorar und Auslagen sind bei Ablieferung des Gutachtens fällig. Der Sachverständige ist berechtigt, eine angemessene Vorauszahlung zu verlangen.

9. Mehrere Auftraggeber haften für das Honorar als Gesamtschuldner. Dies gilt auch für den Fall, daß ein Auftraggeber zugleich in Vollmacht für andere Miteigentümer tätig wird.

10. Bei **Schiedsgutachten** ist der Sachverständige verpflichtet, den Auftrag auch dann durchzuführen, wenn eine der Parteien keinen Auftrag erteilt. Für das Honorar des Sachverständigen haften sie als Gesamtschuldner, auch wenn im Mietvertrag eine Teilung der Kosten des Schiedsgutachtens vereinbart ist. Kann eine Besichtigung des Objekts, egal aus welchem Grund, nicht durchgeführt werden, berechtigt dies den Sachverständigen zur fristlosen Kündigung des Auftrags. Bis dahin entstandener Aufwand ist vom Auftraggeber zu vergüten.

11. Wird der Sachverständige im Zusammenhang mit der Ausführung des Gutachtauftrages von einem Gericht als Zeuge oder Sachverständiger geladen, ist der Auftraggeber verpflichtet, ihm den Unterschiedsbetrag zwischen dem o.g. Stundensatz nebst Fahrkosten und der vom Gericht zuerkannten Entschädigung zu zahlen.

12. Die Sachverständige ist aus Gründen des Datenschutzes nicht berechtigt, Vergleichsobjekte, die ihm von Kollegenfirmen oder von behördlichen Stellen zur Verfügung gestellt wurden, mit voller Anschrift im Gutachten zu nennen. Mit der Anonymisierung dieser Daten ist der Auftraggeber ausdrücklich einverstanden. Sollte das Gutachten – insbesondere ein Mietgutachten – aus Gründen der Anonymisierung von Vergleichsobjekten oder wegen einer nicht ausreichenden Zahl von ermittelten Vergleichsobjekten vor Gericht verworfen oder als unzureichend angesehen werden, so stehen dem Auftraggeber deswegen keine Minderungsansprüche oder Rückforderungsansprüche des Honorars gegen den Sachverständigen zu. Der Sachverständige wird den Auftraggeber rechtzeitig darauf hinweisen, wenn die Zahl oder Art der zu ermittelnden Vergleichsobjekte unzureichend sein wird. Der Auftraggeber kann dann den Auftrag kündigen, der bis dahin entstandene Arbeitsaufwand ist dem Sachverständigen zu vergüten.

13. Die Sachverständige ist berechtigt, das Gutachten für wissenschaftliche Zwecke zu verwerten und ohne Namen und genaue Objektbezeichnung zu veröffentlichen.

**Honorar** (alle Angaben sind ohne gesetzliche Mehrwertsteuer dargestellt)

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
bis 150.000,00	1.500,00
200.000,00	1.600,00
250.000,00	1.700,00
300.000,00	1.800,00
350.000,00	1.900,00
400.000,00	2.000,00
450.000,00	2.100,00
500.000,00	2.200,00
750.000,00	2.500,00
1.000.000,00	2.800,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
1.250.000,00	3.100,00
1.500.000,00	3.400,00
1.750.000,00	3.700,00
2.000.000,00	4.000,00
2.250.000,00	4.300,00
2.500.000,00	4.600,00
3.000.000,00	5.000,00
3.500.000,00	5.400,00
4.000.000,00	5.700,00
4.500.000,00	6.100,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert €	Honorar bis €
5.000.000,00	6.500,00
7.500.000,00	8.400,00
10.000.000,00	10.100,00
12.500.000,00	11.800,00
15.000.000,00	13.500,00
17.500.000,00	15.200,00
20.000.000,00	16.900,00
22.500.000,00	18.600,00
25.000.000,00	20.300,00
über 25.000.000,00	22.000,00

Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. <https://www.bvs-ev.de/uploads/media/BVS-Honorarrichtlinie.pdf>