



Auftrags- und Vertragsbedingungen

sowie Vergütung für gutachterliche Tätigkeiten

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand ist die Erstattung von Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 Baugesetzbuch oder vereinfachter Wertermittlungsverfahren.
- (2) Die Erstattung von Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches erfolgt grundsätzlich unter Anwendung bzw. Berücksichtigung der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sowie den daraus abgeleiteten Richtlinien (Ertragswertrichtlinie – EW-RL, Vergleichswertrichtlinie – VW-RL, Sachwertrichtlinie – SW-RL sowie Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 06 nebst Anlagen)
- (3) Die Wertermittlung bezieht sich auf den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken und die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und andere Vermögensvor- und -nachteile.

Das Verkehrswertgutachten beinhaltet vorbereitend eine umfangreiche behördliche Recherche zu dinglichen, öffentlichen und privaten Rechten und Belastungen, eine Ortsbesichtigung des Grundstücks einschließlich Betretung aller Räume mit Erfassung der jeweiligen Ausstattungsstandards wertrelevanter Baumängel und Bauschäden sowie Fotodokumentation.

Im Gutachten werden Grundstück, Gebäude, Rechte und Belastungen, Baumängel, wirtschaftliche Überalterung sowie weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ausführlich beschrieben und wertbildende Parameter begründet.

- (4) Kurzugutachten unterscheiden sich vom Verkehrswertgutachten gemäß (2) und (3) durch den Umfang der textlichen Beschreibungen des Grundstücks, Gebäudes, seiner Rechte, Belastungen, Baumängel und Schäden und sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie der Begründungen zu wertbildenden Parametern. Recherche, Ortstermin und Wertermittlungsverfahren unterscheiden sich nur unwesentlich.
- (5) Überschlägliche Wertermittlungen vergleichen wesentliche Grundstücksmerkmale wie Gebäudetyp, Baujahr, Restnutzungsdauer, Grundstücksgröße, Bodenwert, Bruttogrundfläche, Wohnfläche oder Rohertragsfaktoren unter Ausschluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in multipler, exponentieller Regression aus tatsächlichen Kauffällen abgeleiteten Kaufpreisen. Diese Vergleichspreise dienen nur einer groben Einschätzung des Preisniveaus einer Immobilie und ersetzen kein Verkehrswertgutachten.

Bei Miet- und Pachtobjekten, deren Werteinschätzung am Markt im Wesentlichen vom Ertrag abhängt, kann der Wert mit Hilfe von Rohertragsfaktoren überschläglich ermittelt werden.

- (6) Dem Auftraggeber bekannte Angaben zum Bewertungsobjekt, insbesondere Kataster- und Grundbuchbezeichnung, Eigentümer, Art der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung und Nutzung, etwaige besondere Eigenschaften des Grundstücks sind im Auftrag näher zu bezeichnen.
- (7) Der Auftragsumfang wird zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber schriftlich

festgelegt bzw. nach telefonischer Vereinbarung schriftlich oder als e-Mail bestätigt.

§ 2 Wertermittlungssichttag

Maßgeblich für den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der vom Auftraggeber bezeichnete Wertermittlungssichttag. In der Regel ist dieses der Tag des Ortstermins.

§ 3 Verwendungszweck

Die beabsichtigte Verwendung des Gutachtens, z.B. Ermittlung des Kauf- oder Verkaufspreises, steuerlicher Bedarf, Erbregelung, Scheidung, Finanzierung und Beleihung, wird vom Auftraggeber vorgegeben.

§ 4 Mitwirkung des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Sachverständigen zu unterstützen. Er hat dem Sachverständigen insbesondere die Grundlagenbeschaffung zu ermöglichen und ihm alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Der Sachverständige wird vom Auftraggeber von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erstattung und den Zweck des Gutachtens von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.
- (2) Der Auftraggeber teilt dem Sachverständigen die ihm bekannten, nicht eingetragenen Lasten und Wohnungs- und Mietbindungen, Grenzüberbauten sowie Bodenverunreinigungen wie Altlasten bzw. Altlastenverdacht mit, insbesondere, dass ihm keine Ausgleichsbeträge oder andere Öffentlichen Beiträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten. Des Weiteren teilt der Auftraggeber dem Sachverständigen mit, ob Baulasten bestehen.
- (3) Der Auftraggeber teilt dem Sachverständigen mit, ob die vorhandenen Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden, sofern ihm dieses bekannt ist. Wenn anderenfalls offensichtliche baurechtliche Mängel nicht erkennbar sind, unterstellt der Sachverständige die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen.
- (4) Der Auftraggeber ermächtigt den Sachverständigen, nach eigenem Ermessen bei Behörden wie z.B. dem Grundbuchamt des Amtsgerichts, dem Katasteramt, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, der Bewertungsstelle des Finanzamtes oder Bau- und Umweltämtern der Gebietskörperschaften, in amtlichen Registern Nachforschungen anzustellen und Erhebungen durchzuführen.
- (5) Dieses gilt auch für Auskunftersuchen bei Wohnungsverwaltern, Haus- und Grundbesitzervereinigungen, sowie sonstigen Beteiligten, die für die Gutachtenerstellung erforderlich sind.
- (6) Auszüge, Abschriften und sonstige für die Wertermittlung benötigte Unterlagen werden zu Lasten des Auftraggebers bestellt und entgegengenommen, soweit anderes nicht vereinbart ist.
- (7) Der Sachverständige hat das Recht, das zu bewertende Grundstück und Gebäude zu den geschäftsüblichen Zeiten zu betreten.

- (8) Für die vorgenannten Auskünfte und Rechte ist dem Sachverständigen vom Auftraggeber eine besondere Vollmacht auszustellen.
- (9) Dem Sachverständigen nicht mitgeteilte, nicht offensichtlich erkennbare Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

§ 5 Energieausweise

Ein Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweis i.S.d. §§ 79ff. Gebäudenenergiegesetz – GEG wird mit diesem Gutachten nicht erstellt. Soweit jedoch Belange und Vorschriften des GEG bei der Wertermittlung Anwendung finden sollen, müssen die erforderlichen Erhebungen und Berechnungen vom Auftraggeber zusätzlich beauftragt werden und nach freiem Ermessen des Auftraggebers Berücksichtigung finden.

§ 6 Zubehör

Zubehör und wesentliche Bestandteile, i.S.d. §§ 93 und 94 BGB, z.B. Kücheneinrichtung, Schrankeinsbauten etc., sind nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt oder werden nur auf besonderen Wunsch bewertet.

§ 7 Reisen und weitere Untersuchungen

Notwendige Reisen, Besichtigungen, Untersuchungen und Versuche werden im Einzelfall mit dem Auftraggeber vereinbart. Sofern im Rahmen der Auftragsbearbeitung Kosten und Aufwendungen entstehen, die in keinem angemessenen Verhältnis zum Zweck des Gutachtens oder zum Objektwert stehen, hat der Sachverständige für weitere Leistungen die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

§ 8 Hinzuziehung von Hilfskräften

- (1) Der Sachverständige führt grundsätzlich weder Bauteilöffnungen, noch chemische, physikalische oder biologische Untersuchungen durch.
- (2) Der Auftraggeber hat diesbezüglich geeignete Hilfskräfte im Einvernehmen mit dem Sachverständigen heranzuziehen. Die Beauftragung dieser Hilfskräfte, sowie geschäftliche und haftungsrechtliche Beziehungen entstehen hierbei nur zwischen dem Auftraggeber und den hinzugezogenen Kräften.
- (3) Notwendige Instrumenteneinsätze und Laboruntersuchungen bestimmt der Sachverständige im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers.
- (4) Der Aufwendungsrahmen wird mit dem Auftraggeber im Einzelfall vereinbart.

§ 9 Hinzuziehung von fachspezifischen Sachverständigen

- (1) Zur Einschaltung von weiteren Sachverständigen oder Sonderfachleuten ist die Zustimmung des Auftraggebers erforderlich.
- (2) Deren Beauftragung erfolgt im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers.

§ 10 Termine

- (1) Verbindliche Termine und Fristen sind einzelvertraglich schriftlich zu vereinbaren.
- (2) Auf Anfrage erteilt der Sachverständige dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, die Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.

§ 11 Schweigepflicht

Der Sachverständige hat seine Leistung unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erbringen; und ist im Rahmen des § 203 (2) Nr. 5 Strafgesetzbuch über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, die ihm im Rahmen seiner

Gutachtertätigkeit anvertraut oder bekannt gegeben wurden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen. Der Sachverständige ist zur Offenbarung nur befugt, wenn er aufgrund gesetzlicher Vorschrift hierzu verpflichtet ist oder der Auftraggeber ihn ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.

§ 12 Datenschutz

- (1) Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtertätigkeit darf der Sachverständige in neutraler Form für seine berufliche Tätigkeit verwerten, wenn hierdurch ein Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.
- (2) Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass die Daten gemäß Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. anonymisiert weitergegeben werden dürfen. Der Sachverständige versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des Auftraggebers oder des Eigentümers möglich sind.

§ 13 Urheberrecht

Die Verwendung des Gutachtens ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Genehmigung des Sachverständigen gestattet und im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

§ 14 Honorar

- (1) Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB wird ein Honorar in Anlehnung an die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW, Anlage Tarifstelle 7, berechnet.
- (2) Das Grundhonorar wird in Abhängigkeit von dem im Gutachten ermittelten Wert des begutachteten Objekts ermittelt. Wertminderungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. Bauschäden, Revitalisierungsmaßnahmen oder Belastungen bleiben hierbei unberücksichtigt.
 - Wert bis 1 Mio. €
1.400 € zzgl. 0,20 % vom Wert
 - Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €
2.400 € zzgl. 0,10 % vom Wert
 - Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €
9.400 € zzgl. 0,03 % vom Wert
- (3) Für Grundstücke mit Schwierigkeitsgraden kann ein Objektzuschlag erhoben werden bei
 - Sonderimmobilien, z.B. Gaststätten, Hotel, Pflege + 40 %
 - Erbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch + 30 %
 - unterschiedlichen Qualitätstichtagen, z.B. Scheidung + 30 %
 - Teileigentum + 20 %
 - zusätzlichen Wertermittlungsverfahren + 20 %
 - gemischten Nutzungen im Objekt + 10 %
 - inhomogenen Gebäuden, unterschiedlichen Baujahren + 10 %
 - mehreren Gebäuden auf dem Grundstück (keine Nebengebäude) + 10 %

- je fiktiv abteilbares und selbständig bebau- oder nutzbares Teilgrundstück
 - + 15 % [1. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 12 % [2. - 3. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 10 % [4. - 6. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 8 % [7. - 10. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 6 % [11. - 15. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 4 % [16. - 21. zusätzliches Teilgrundstück)
 - + 2 % [ab 22. zusätzliches Teilgrundstück)
 - besonderer Eilbedürftigkeit
 - + 10 %
 - unbebauten Grundstücken
 - 20 % bei nicht, land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken
 kein Abschlag erfolgt bei der Bewertung von unbebauten Außenbereichsgrundstücken als Bauerwartungsland oder mit potentiellen Bodenschätzen
 - Aktualisierung des Verkehrswerts aus einem meiner früheren Gutachten
 - 20 % bei verändertem Bewertungsverfahren
 - 30 % bei unverändertem Bewertungsverfahren
- (4) Für erhöhten Aufwand können bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Zuschläge erhoben werden.
- Wenn besondere wertrelevante bauliche Eigenschaften wie Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau im erheblichen Umfang, wirtschaftliche Überalterung, Revitalisierungs-, Umnutzungs-, Um-, Ausbau- und Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind,
 - wenn besondere wertrelevante rechtliche Gegebenheiten wie dingliche, öffentliche und private Rechte oder Belastungen, öffentliche Beiträge, abweichende Erträge, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Miet- und Pachtverträge, Altlasten zu berücksichtigen sind,
 - wenn weitere Unterlagen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind oder sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften auftreten, wird der zusätzliche Zeitaufwand pauschal als Aufschlag berücksichtigt.
 - Sind für die Wertermittlung aufgrund fehlender Pläne oder geänderter Grundrisse Aufmaß, Zeichnungen gesondert zu erstellen, werden 1,80 €/m² Wohn- oder Nutzfläche als pauschaler Aufwand angesetzt.
 - Für die den Grundstückswert ergänzende Wertberechnung von Fotovoltaikanlagen werden pauschal 400 € Honorar berechnet.
- (5) Für Verkehrsgutachten in Kurzfassung werden 65 % der in (2) und (3) aufgeführten Honoraranteile angesetzt [910 € Grundhonorar und 1,3 ‰ Wertzuschlag].
- Anfallende Nebenkosten nach § 15 werden vollständig angerechnet.
- Im Falle einer Auftragserweiterung zu einem vollständigen Verkehrsgutachten werden 50 % des Vollhonorars angerechnet.
- (6) Für Wertgutachten „light“ – ähnlich Verkehrsgutachten in Kurzfassung – werden 55 % der in (2) und (3) aufgeführten Honoraranteile angesetzt [770 € Grundhonorar und 1,1 ‰ Wertzuschlag].
- Hierbei wird auf die Recherche und Bewertung dinglicher, gesetzlicher, öffentlicher und privater Rechte und Belastungen verzichtet. Dieser Verzicht stellt einen Mangel in Bezug auf die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB dar. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher risikobehaftet und führt nicht zu einem Verkehrswert. Er wird als besonderer Wert bezeichnet.
- Angaben und Vorlagen des Auftraggebers können jedoch berücksichtigt werden.

Im Falle einer Auftragserweiterung zu einem vollständigen Verkehrsgutachten werden 40 % des Vollhonorars angerechnet.

- (7) Plausibilitätsprüfungen mit Bezug auf die im Marktbericht des jeweiligen Gutachterausschusses veröffentlichten Vergleichsfaktoren sind im vollständigen Verkehrsgutachten nach (1) bis (3) enthalten.

Separate Plausibilitätsprüfungen zur überschläglichen Ermittlung des ungefähren Preisniveaus werden mit 300 € pauschal berechnet, wenn sie ausschließlich anhand von vorgelegten Eckdaten (Gebäudeart, fiktives Baujahr, Grundstücksgröße, Bodenwert und Wohnfläche bzw. Nutzfläche und Ertrag) des Auftraggebers erfolgen.

Eine Ortsbesichtigung oder Berücksichtigung des von den Vergleichsfaktoren abweichenden Gebäudetyps, baulichen Zustandes, Ausstattungsstandards und gegebenenfalls besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ist darin nicht enthalten und wird im Bedarfsfall nach § 14 (9) und § 15 (3) und (5) gesondert in Rechnung gestellt.

Im Falle einer Auftragserweiterung zu einem Verkehrsgutachten werden 150 € pauschal angerechnet.

- (8) Das Honorar für die Erstellung eines Mietgutachtens einer Wohnung oder einer gewerblichen Nutzfläche ist abhängig von der Miethöhe und der Anzahl der einzelnen zu bewertenden Wohnungen, bzw. der Größe der Nutzfläche innerhalb eines Objektes. Es setzt sich dabei aus einem Grundhonorar von 1.400 € und einer Monatsmiete der zu bewertenden Einheit zusammen.

Sollen Mietwertgutachten für mehrere Wohnungen der gleichen Wohnanlage erstellt werden, werden von der Anzahl der Wohnungen abhängige Mengenrabatte von 20 bis 50 % gewährt. Bei gewerblichen Nutzungen über 200 m² Fläche gleicher Nutzungsart können ebenfalls angemessene Honorarminderungen gewährt werden.

- (9) Vergütungen für Gerichtsgutachten werden nach §§ 5 bis 9 (1) i.V. mit Anlage 1, Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG berechnet.

- (10) Für Erstellung eines Aufmaßes, Anfertigung des aufgemessenen Grundrisses sowie Flächenberechnung werden pauschal ein Basishonorar von 180 € sowie 3,60 €/m² Wohn- und Nutzfläche zuzüglich Fahrtkosten (§ 15 (5)) berechnet. Teilleistungen setzen sich wie folgt zusammen.

- Aufmaß	0,90 €/m ²
- Zeichnung	1,80 €/m ²
- Flächenberechnung	0,90 €/m ²

- (11) Ist ein Honorar nach Absätzen (1) bis (6) oder ein Pauschalhonorar nach Absatz (10) bei Auftragserteilung nicht vereinbart worden oder werden Zusatzleistungen beauftragt, die im Honorar nach Absätzen (1) bis (6) oder im Pauschalhonorar nach Absatz (10) nicht enthalten sind oder wird eine eigenständige Beratung als Dienstleistung in Anspruch genommen, wird das Honorar nach Zeitaufwand in Anlehnung an das Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG [Abschnitt 3, § 9, Anlage 1, Honorargruppe 7 - Preisstand III.Q.2020] einschließlich einer jährlichen Indexierung [Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreise und Monatsgehälter je zur Hälfte] berechnet.

Die Berechnung des Zeithonorars erfolgt für jede angebrochene halbe Stunde. Der aktuelle Stundensatz liegt bei 150 €/h.

- (12) Für gutachterliche Leistungen kann alternativ ein Pauschalhonorar inklusiv Nebenkosten vereinbart werden, wenn der Auftragsumfang klar bezüglich Wertrahmen, Objektart, Schwierigkeitsgraden und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bestimmt werden kann.

§ 15 Nebenkosten

- (1) Durch das Honorar nach § 14 sind die in der Regel anfallenden büroeigenen Nebenkosten einschließlich Gutachten als PDF-Datei abgedeckt. Für Ortstermine in der Kernstadt Brilon werden keine Fahrtkosten in Rechnung gestellt.
- (2) Auslagen für öffentliche Auskünfte, Abschriften und sonstige für die Wertermittlung benötigte Unterlagen sind in Höhe der tatsächlichen Gebühren- oder Kostenbescheide zuzüglich Umsatzsteuer zu erstatten.
- (3) Nebenkosten (Lichtpausen, Kopien, Ausdrucke, Porto, Telefon etc.) sind, soweit sie nicht im Honorar nach Absatz (1) abgegolten sind, in Höhe der tatsächlichen Auslagen bzw. folgenden Positionen in Anlehnung an das JVEG [Abschnitt 2, §§ 7 (2), 12 (1)] zu erstatten.
 - Ablichtungen und Ausdrucke 0,50 € für die ersten 50 Seiten
 - Ablichtungen und Ausdrucke 0,15 € für jede weitere Seite
 - Farbkopien und Farbdrucke 1,00 € für die ersten 50 Seiten
 - Farbkopien und Farbdrucke 0,30 € für jede weitere Seite
 - Farbfotos 2,00 € für die Erstabzüge
 - Farbfotos 0,50 € für weitere Abzüge
 - Bindung des Gutachtens 5,00 € je Band
 - Elektronisch gespeicherte Datei 30,00 € auf Daten-CD
- (4) Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und nach (3), jedoch mit mindestens 30,00 € pro Ausfertigung berechnet.
- (5) Fahrtkosten werden mit 0,87 €/km berechnet.
Fahrtzeiten für Ortstermine und Akteneinsichten werden nach Zeitaufwand entsprechend § 14 (9) zusätzlich zum Gutachtenhonorar in Rechnung gestellt.

§ 16 Umsatzsteuer

Auf Honorare und Nebenkosten wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zusätzlich in Rechnung gestellt.

§ 17 Zahlungsbedingungen

- (1) Bis zum Eingang angeforderter Kostenvorauszahlungen ist der Sachverständige berechtigt, die Leistung zu verweigern. Auch ein Ortstermin erfolgt i.d.R. vorher nicht.
- (2) Abschlagszahlungen haben bis 10 Tage nach Zugang der Rechnung zu erfolgen.
- (3) Schlusszahlungen für Gutachten und Wertermittlungen sind mit Fertigstellung des Gutachtens fällig und zahlbar bei Übergabe. Wird das Gutachten auf dem Postweg (Post Express) inklusive Rechnung zugestellt, ist die Rechnung mit Zustellung des Gutachtens fällig.
- (4) Die Zustellung des Gutachtens an den Auftraggeber erfolgt durch Post-Express-Kurierdienst, wenn nichts Anderes vereinbart ist.
- (5) Eine Übersendung des Gutachtens per Nachnahme ist zulässig.

§ 18 Haftung

- (1) Der Sachverständige haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens entsprechend dem im Auftrag angegebenen Zweck.
- (2) Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden bei der Vorbereitung des Gutachtens sowie für Schäden, die bei der Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

- (3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen vom Zugang des Gutachtens zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 (1) bis (3) BGB ausgeschlossen. Die Verjährung aller Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis beginnt mit der Abnahme des Gutachtens; sie beträgt ein Jahr bei Ansprüchen aus § 634, (1) bis (3) BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadensersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

§ 19 Kündigung

- (1) Die Kündigung des Auftrages hat grundsätzlich in Schriftform zu erfolgen.
- (2) Als Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber trotz Mahnung die für die Durchführung der Sachverständigentätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht, die ihm sonst obliegende Mitwirkung unterlässt, den angeforderten Kostenvorschuss nicht entrichtet, eine erforderliche Zustimmung (z.B. zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes) verweigert oder die Tätigkeit des Sachverständigen behindert. Für den Auftraggeber stellt es einen wichtigen Grund dar, wenn der Sachverständige grob gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt.
- (3) Endet der Vertrag eines Gutachtens durch Kündigung, behält der Sachverständige einen Anspruch auf Vergütung aller, bis zum Eingang der Kündigung erbrachten Leistungen und Aufwendungen.
- (4) Dabei gelten für ein Verkehrs- oder Mietwertgutachten [Kurzgutachten] vom Honoraranteil nach § 14 (2 – 3) pauschale Abschläge nach Abschluss folgender Bearbeitungsabschnitte:

- Auftragserteilung	6 %	[10 %]
- Behördlicher Recherche	12 %	[20 %]
- Akteneinsicht	18 %	[30 %]
- Ortstermin	27 %	[45 %]
- Berechnung des Verkehrswerts	54 %	[90 %]
- Kurzbeschreibung, Layout und Anlagen		[100 %]
- Ausführliche textliche Beschreibung und Begründung	96 %	
- Zusammenstellung der Anlagen	100 %	

Soweit der Verkehrswert noch nicht ermittelt worden ist, werden als Honorargrundlage die im Marktbericht des räumlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Vergleichswerte oder Gebädefaktoren zugrunde gelegt.

Liegen für das zu bewertende Objekt keine Vergleichswerte oder Gebädefaktoren vor, werden die NHK 2010 der Sachwertrichtlinie des betreffenden Gebäudetyps mit der aus dem geografischen Informationssystem ermittelten Bruttogrundfläche bei mittlerem Ausstattungsstandard zuzüglich dem Bodenwert nach Bodenrichtwert und abzüglich pauschaler Marktanpassung von 30 % zugrunde gelegt.

- (5) Bei Leistungen, die durch ein Honorar nach § 14 (2 – 3) nicht abgedeckt, aber für die Gutachtenserstellung nach § 14 (4) erforderlich waren, sowie gutachterliche Stellungnahmen, die auftragsgemäß nach Zeitaufwand honoriert werden, wird die bis zur Kündigung aufgewandte Zeit auf Grundlage eines Zeithonorars nach § 14 (10) berechnet.
- (6) Ist bei einem Ortstermin mangels geeigneter Planunterlagen ein Aufmaß erstellt worden, werden je nach Erfüllungsgrad folgende Teilleistungen berechnet:

- Aufmaß	0,90 €/m²
- Zeichnung	1,80 €/m²
- Flächenberechnung	0,90 €/m²
- (7) Angefallene Nebenkosten werden nach § 15 berechnet.
- (8) Auf alle erbrachten Honorare und Nebenkosten ist die Umsatzsteuer nach § 16 zu entrichten.

- (9) Die erbrachten Leistungen werden bei Bedarf durch Akteneinsicht beim AN nachgewiesen. Ein Anspruch des Auftraggebers auf Auslieferung von Teilleistungen besteht nicht.

§ 20 Gerichtsstand

Soweit nicht § 38 (3) ZPO – Zivilprozessordnung entgegensteht, ist Gerichtsstand und Erfüllungsort Brilon.

§ 21 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag müssen schriftlich erfolgen.
- (2) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sind, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der nichtigen Bestimmung soll das gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch zur Erreichung des Vertragszwecks geeignete zu ersetzen.

Stand 01.01.2026
Reinhard Hoffmann