

Sachverständigenvertrag

zwischen

Herrn Lothar Middel
von der Industrie- und Handelskammer zu Siegen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Immobilien
Glockengießstraße 24
33330 Gütersloh
(Auftragnehmer)

Herrn Lothar Middel
von der Industrie- und Handelskammer zu Siegen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Immobilien
Imbergstraße 24
57462 Olpe
(Auftragnehmer)

und

Frau/Herr/Firma

Telefon: _____

Email: _____

(Auftraggeber/in)

Frau/Herr/Firma

Telefon: _____

Email: _____

(evtl. weitere/r Auftraggeber/in)

Frau/Herr/Firma

Telefon: _____

Email: _____

(evtl. weitere/r Auftraggeber/in)

1. Gegenstand des Vertrags

Erstattung je eines schriftlichen Gutachtens über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) der nachfolgend aufgeführten Grundstücke (**bitte beachten: Bei mehreren Grundstücken (oder wenn Teilgrundstücke gebildet werden müssen, z.B. bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück), wird jedes einzelne Grundstück (oder Teilgrundstück) nach der Tabelle auf Seite 5 abgerechnet (vgl. den Text unter der Tabelle):**

Plz/Ort/Straße: _____

Gemarkung: _____

Flur/e: _____

Flurstück/e: _____

Grundbuch von / Blatt-Nr.: _____

Wertermittlungsstichtag: _____
(i.d.R. Tag der Ortsbesichtigung, ansonsten anderen Stichtag eintragen)

Eigentümer: _____

Mehrausfertigungen: _____

Eine Gutachtenausfertigung ist im Preis enthalten. Wenn Sie mehr als eine Ausfertigung des Gutachtens in Papierform benötigen, können Sie hier die benötigten Mehrausfertigungen angeben. **Mehrausfertigungen werden mit 2,38 €/Seite inkl. 19 % MwSt. berechnet.**

Digitalen Ausfertigungen: _____

Wenn Sie zusätzlich eine digitale Ausfertigung des Gutachtens benötigen, können Sie das hier ankreuzen. **Digitale Ausfertigungen werden als PDF-Datei geliefert und mit 0,60 €/Seite inkl. 19 % MwSt. berechnet.**

2. Zweck des Gutachtens: Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlung i.S.d. § 194 BauGB

zum Zwecke der _____

Einige Beispiele aus dem privaten Bereich:

- Veräußerung
- Verkehrswertermittlung zur Vorlage beim Vormundschaftsgericht
- Übertragung von Immobilien in Fällen der Erbregelung (Erbauseinandersetzung)
- Ermittlung von Zugewinnausgleichsansprüchen bei Ehescheidung

Die wesentlichen Bereiche aus steuerlicher Sicht:

- Überführung von betrieblich genutzten Immobilien in das private Vermögen
- Überprüfung von Schenkungs- und Erbschaftssteuern

3. Honorar

Die Honorierung der Auftragnehmer erfolgt gemäß der anliegenden Honorartabelle zuzüglich der dort genannten Nebenkosten (vgl. Seite 5).

4. Zahlungsvereinbarungen

Das Gutachten wird, wenn nicht anders vereinbart, auf dem Postweg inkl. Rechnung zugestellt. Zahlbar wie folgt (bitte Zahlungswunsch im entsprechenden Feld ankreuzen):

- Per Überweisung.
Zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung des/der Gutachten/s nebst Rechnung
oder
- mit 5 % Skonto vom Honorar der Tabelle (vgl. Seite 5) bei 500,00 € Anzahlung.

Diese erbitten wir mit Auftragserteilung auf das Konto der

Commerzbank
DE52 4624 0016 0747 4737 00
BIC: COBADEFFXXX

oder

Sparkasse Olpe
DE15 4625 0049 0000 0006 87
BIC: WELADED1OPE

Die Restzahlung unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlung und der genannten 5 % Skonto ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung des/der Gutachten/s nebst Rechnung.

5. Stornierungskosten

Diese betragen bei Wohnimmobilien und unbebauten Grundstücken (bis vor dem Ortstermin) mindestens 500,00 € zzgl. 19 % MwSt. = 595,00 € inkl. 19 % MwSt., wenn kein größerer Schaden oder Aufwand vom Auftragnehmer nachgewiesen wird (z.B. Fahrtkosten, Behördenauskünfte etc.).
Bei gemischt genutzten Immobilien sowie Gewerbe- und Industrieimmobilien (bis vor dem Ortstermin) 1.000,00 € zzgl. 19 % MwSt. = 1.190,00 € inkl. 19 % MwSt., wenn kein größerer Schaden oder Aufwand vom Auftragnehmer nachgewiesen wird (z.B. Fahrtkosten, Behördenauskünfte etc.).

6. Angaben zum Bewertungsgrundstück

Der/die Auftraggeber versichert/versichern, dass ihm/ihnen keine im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Grenzüberbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen. Altlasten) bekannt sind, insbesondere, dass ihm/ihnen keine Ausgleichsbeträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten.

Die Wertermittlung soll die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen und davon ausgehen, dass keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt sind.

Ein Energiebedarfsausweis i. S. d. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (bzw. bei Stichtagen vor dem 01.11.2020 der Energieeinsparverordnung (EnEV)) liegt nicht vor. Soweit jedoch Belange und Vorschriften des GEG bzw. der EnEV bei der Wertermittlung zu beachten sind bzw. Anwendung finden, sollen diese ohne eigenes Obligo von den Auftragnehmern nach freiem Ermessen Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich bestehender Mietverhältnisse sind aufgrund rechtlicher oder vertragsrechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher Eigenschaften keine Anlässe gegeben, die Abweichungen von den ortsüblichen Vergleichsmieten bedingen.

Auftragsgemäß sollen von den Auftragnehmern hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

7. Hinweis zum Datenschutz

Der/die Auftraggeber ist/sind damit einverstanden, dass die Daten gemäß Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. weitergegeben werden.

Der Sachverständige versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des/der Auftraggeber/-s oder des/der Eigentümer/-s möglich sind. Fotos von Innenräumen – ausgenommen zur Dokumentation besonderer Bauteile oder besonderer wertbeeinflussender Umstände im Gutachten, z.B. bei Bauschäden – dienen nur der Auftragsbearbeitung und bedürfen hinsichtlich ihrer weiteren Verwendung grundsätzlich der Zustimmung der/des Auftraggeber/s.

8. Haftungsvereinbarung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem/den Auftraggeber/-n und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem in Ziffer 2. des Auftrags angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung der Sachverständigen und deren schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Die Auftragnehmer haften für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre 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.

Der/die Auftraggeber verpflichtet/verpflichten sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen, vom Zugang des Gutachtens abgerechnet, zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 Nrn. 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, Nrn. 1 bis 3 BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadensersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

9. Rechte und Pflichten

Die Auftragnehmer haben ihre Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei zu erbringen; sie unterliegen einer umfassenden Schweigepflicht. Sofern im Rahmen der Auftragsbearbeitung Kosten und Aufwendungen entstehen, die in keinem angemessenen Verhältnis zum Zweck des Gutachtens oder zum Objektwert stehen, haben die Sachverständigen für weitere Leistungen die Zustimmung des/der Auftraggebers/Auftraggeber einzuholen.

Hat/haben der/die Auftraggeber zur ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrags alle erforderlichen Auskünfte erteilt und Unterlagen zur Verfügung gestellt, so ist zur sachgemäßen Leistung die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns nur zulässig, wenn der/die Auftraggeber seine/ihre Einwilligung hierzu erteilt hat/haben.

10. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Inhalte durch rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommen. Das Gleiche gilt, falls der Vertrag eine ergänzungsbedürftige Lücke enthalten sollte. Gerichtsstand ist 33330 Gütersloh (Deutschland).

_____, den _____

_____, den _____

Unterschriften **der/s Auftraggeber/s**

Lothar Middel – Sachverständiger

11. Vollmacht

Der/die Auftraggeber / Eigentümer bevollmächtigt/bevollmächtigen den Sachverständigen Lothar Middel und seine Mitarbeiter in alle amtlichen Register (*Grundbuch und Grundakte, Kataster, Bauakten, Baulastenverzeichnis, Bauleitpläne, Denkmalsbuch etc.*) zum Zwecke der Gutachtenerstellung über den vorbezeichneten Grundbesitz Einblick zu nehmen, Auszüge und Abschriften entgegenzunehmen, sowie das Grundstück zu geschäftsüblichen Zeiten zu betreten.

_____, den _____

Unterschrift **des /der Eigentümer/s / Bevollmächtigten**

Anlage: Honorartabelle mit Nebenkosten,
Widerrufsbelehrung,
Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Art. 6 Abs. Buchst. A) DSGVO

Honorar-Richtlinie für Immobilienbewertungen (HonRib)

vom 17. November 2009; zuletzt geändert am 20.06.2014

Ermittelter Wert	Normalstufe		Schwierigkeitsstufe	
	netto	inkl. 19 % MwSt.	netto	inkl. 19 % MwSt.
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
100.000	865	1.029,35	1.110	1.320,90
125.000	1.015	1.207,43	1.300	1.547,00
150.000	1.150	1.368,50	1.470	1.749,30
175.000	1.220	1.451,80	1.565	1.862,35
200.000	1.365	1.624,35	1.750	2.082,50
225.000	1.475	1.755,25	1.890	2.249,10
250.000	1.550	1.844,50	1.990	2.368,10
300.000	1.700	2.023,00	2.175	2.588,25
350.000	1.820	2.165,80	2.335	2.778,65
400.000	1.920	2.284,80	2.460	2.927,40
450.000	2.010	2.391,90	2.570	3.058,30
500.000	2.095	2.493,05	2.685	3.195,15
750.000	2.485	2.957,15	3.190	3.769,10
1.000.000	2.830	3.367,70	3.625	4.313,75
1.250.000	3.145	3.742,19	4.025	4.789,75
1.500.000	3.440	4.093,60	4.395	5.230,41
1.750.000	3.745	4.456,55	4.790	5.700,10
2.000.000	3.985	4.742,15	5.090	6.057,10
2.250.000	4.235	5.039,65	5.425	6.455,63
2.500.000	4.535	5.396,65	5.820	6.925,80
3.000.000	5.005	5.955,95	6.420	7.639,80
3.500.000	5.465	6.503,59	7.045	8.383,55
4.000.000	5.935	7.062,65	7.620	9.067,80
4.500.000	6.515	7.752,85	8.360	9.948,40
5.000.000	6.910	8.222,90	8.880	10.567,20
7.500.000	9.065	10.787,35	11.635	13.845,65
10.000.000	11.175	13.298,25	14.270	16.981,30
12.500.000	13.240	15.755,60	17.070	20.313,30
15.000.000	14.875	17.701,25	18.890	22.479,46
17.500.000	16.675	19.843,25	21.260	25.299,40
20.000.000	17.915	21.319,21	23.040	27.417,60
22.500.000	19.655	23.389,45	25.280	30.083,20
25.000.000	21.475	25.555,67	27.670	32.927,30

Das Honorar für Werte unter 100.000 Euro wird nach dem Wert von 100.000 Euro bestimmt. Honorarsätze für Zwischenstufen werden durch lineare Interpolation ermittelt. Für Werte über 25.000.000 € richtet sich das Honorar nach dem Wert von 25.000.000 € zuzüglich der degressiven Honorarentwicklung bei steigenden Werten.

- Die vorgenannten Honorarsätze verstehen sich pro zu bewertende unbelastete Immobilie. Das bedeutet: Sind im Rahmen einer Wertermittlung *mehrere* Grundstücke zu bewerten, so ist das Honorar aus *der Summe* der Einzelhonorare zu berechnen. Das gilt auch für die notwendige Bildung von Teilgrundstücken (z.B. *mehrere* Gebäude auf *einem* Grundstück). Die Einzelhonorare richten sich nach den ermittelten Werten der einzelnen Grundstücke oder Teilgrundstücke (gilt nicht für Kleingebäude wie z.B. Garagen). Sind Rechte (Wege-, Wohnungsrechte o.ä.) vorhanden, so wird das Honorar nach dem unbelasteten Verkehrswert abgerechnet.
- Werden mehrere Gutachten für dasselbe Objekt zu mehreren Wertermittlungstichtagen benötigt, so wird das erste Gutachten nach obiger Tabelle abgerechnet. Die Folgegutachten zu einem anderen Wertermittlungstichtag mit einem Nachlass in Höhe von 30 % auf den Tabellenwert.
- Bei der Berechnung des Grundhonorars wird für evtl. vorhandene Besonderheiten (z.B. Nießbrauch-, Erbbau-, Wohnungs- und Wegerechte sowie sonstige Dienstbarkeiten und Berücksichtigung von Alt- oder Baulasten) und für Sonderleistungen (z.B. Aufmaß bei nicht vorhandenen Grundrissen, Ermittlung der Wohnflächen bei fehlenden Wohnflächenberechnungen oder fehlenden Bruttogrundflächenberechnungen etc.) nach der Schwierigkeitsstufe abgerechnet.
- Zusätzlich werden in Rechnung gestellt:
 - Fahrtauslagen (0,70 €/km exkl. MwSt.) 0,83 €/km inkl. 19 % MwSt.,
 - Fahrzeit (150,00 €/Std. exkl. MwSt.) 178,50 €/Std. inkl. 19 % MwSt.
 - Fotos (2,- €/Stück exkl. MwSt.) 2,38 €/Stück inkl. 19 % MwSt. (1 × Handakte und je Auftraggeberaufbereitung).
 - Behördenkosten (Grundbuchauszüge, Katasterauszüge, Auskünfte über Erschließungskosten etc.). Gemäß Urteil des OLG Oldenburg vom 01.04.1993 - 2 U 190/90 ist hierfür die Mehrwertsteuer zusätzlich in Rechnung zu stellen.
 - Mehraufbereitungen des Gutachtens (2,00 € exkl. MwSt./Seite) 2,38 € inkl. 19 % MwSt./Seite.
 - Digitale Ausfertigungen werden mit (0,50 €/Seite exkl. MwSt.) 0,60 €/Seite inkl. 19 % MwSt. berechnet.

Widerrufsbelehrung

Für Verbraucher gilt folgendes Widerrufsrecht:

(Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können).

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Sachverständigenbüro Middel
Glockengießerstraße 24
33330 Gütersloh
Telefon: 0 52 41 / 96 17 900
Telefax: 0 52 41 / 96 17 901
Email: info@marktwerte.de

Sachverständigenbüro Middel
Imbergstraße 24
57462 Olpe
Telefon: 0 27 61 / 6 52 28
Telefax: 0 27 61 / 6 41 37
Email: info@marktwerte.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zudem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zu Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Erklärung des Verbrauchers:

Ich bestätige, dass ich folgende Dokumente erhalten habe:

- Sachverständigenvertrag, der auch gleichzeitig die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) darstellt.
- Widerrufsbelehrung
- Widerrufsformular
- Einwilligung zum sofortigen Tätigwerden

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

Ja Nein

Datum und Unterschrift

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An
Sachverständigenbüro Middel
Glockengießerstraße 24
33330 Gütersloh
Telefax: 0 52 41 / 96 17 901
Email: info@marktwerte.de

Sachverständigenbüro Middel
Imbergstraße 24
57462 Olpe
Telefax: 0 27 61 / 6 41 37
Email: info@marktwerte.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (bitte den Sachverständigenvertrag anhängen):

Bestellt am _____ erhalten am _____

Name des/der Verbraucher(s) _____

Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) _____

Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Art. 6 Abs. Buchst. A) DSGVO

Anlage zum Sachverständigenvertrag vom _____

zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber

Wenn Sie damit einverstanden sind, dass der Auftragnehmer Ihre personenbezogenen Daten (vor allem Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer, Email sowie etwaige weitere besondere Kategorien von personenbezogenen Daten, die bei Durchführung dieses Vertrages anfallen, wie z.B. Grundbuchdaten und Angaben zu Immobilieneigentum, möglicherweise Kontodaten, Personalausweisdaten sowie Fotos der Immobilie) verarbeitet, kreuzen Sie bitte eines der nachstehenden oder alle Felder an.

Wollen Sie keine Einverständniserklärung abgeben, lassen Sie das Feld bitte frei. Wir erklären ausdrücklich, dass Ihnen kein Nachteil in der Durchführung des zwischen uns bestehenden Vertrages entsteht, wenn Sie diese Einwilligung nicht erklären.

Ich willige ein, dass der Auftragnehmer meine personenbezogenen Daten und die besondere Kategorie von personenbezogenen Daten (s.o.) zum Zwecke der Durchführung dieses Gutachtenauftrages verarbeitet und mir die erforderlichen Informationen zuschickt bzw. mich/uns anruft.

Ich willige außerdem ein, dass auch nach Abschluss des Gutachtenauftrages der Auftragnehmer mich weiterhin über aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt und neue Angebote aus seinem Büro informieren und mich ggfls. auch telefonisch kontaktieren darf.

Ich willige ein, dass der Auftragnehmer die im Zusammenhang dieses Auftrages angefertigten Fotos verarbeiten und für die Referenzen veröffentlichen darf.

Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligungserklärung jederzeit und ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Auftragnehmer widerrufen kann:

per Post: Sachverständigenbüro Mittel, 33332 Gütersloh, Glockengießerstraße 24
Sachverständigenbüro Mittel, 57462 Olpe, Imbergstraße 24

per Telefax

Gütersloh: 0 52 41 / 96 17 901

Olpe: 0 27 61 / 6 41 37

per Email: info@marktwerte.de

 _____, den _____

Unterschrift Auftraggeber