

Mathias Vieth * Anlage zum Gutachtauftrag

Auftragsbedingungen für Sachverständigentätigkeit

1. Rechte und Pflichten von Sachverständigem und Auftraggeber richten sich nach den Vorschriften über den Werkvertrag des BGB. Der Sachverständige ist befugt, untergeordnete Tätigkeiten an Mitarbeiter zu delegieren. Ist die Hinzuziehung anderer Fachleute (z.B. Architekt, Bau-Ing.) 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 des 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 der 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 -mängeln. 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 vom 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 Deckenverklei-

dungen, 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. 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 unten stehenden Tabelle als vereinbart. Im Normalfall gilt der obere 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
 - Wohnrecht, Nießbrauchrecht, Wegerecht, Leibrentenberechnung, sonstige Belastungen, die zu bewerten sind
 - bei Umlegungen und Enteignungen
 - bei allen Mietschätzungen und Schiedsgutachten
 - Aufnahme umfangreicher Bauschäden und Mängel
- Eine Einordnung unterhalb der Obergrenze der Normalstufe kommt in Betracht, wenn 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 15-fache des Jahres- bzw. das 180-fache des Monatsbetrages zu-

grunde gelegt (Nettokalmmieten). Das Mindesthonorar beträgt in der Normalstufe € 1.500 (in der Schwierigkeitsstufe und bei allen Mietschätzungen € 1.850). Bei allen Mietschätzungen wird grundsätzlich die Obergrenze der Schwierigkeitsstufe berechnet.

Ist kein entsprechender Wert festzustellen, wird nach Zeitaufwand abgerechnet (Stundensatz € 110). 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, Porti, Kosten der Telekommunikation mit pauschal 5% 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, Vergleichsmieten von der Immobilien-Daten-Zentrale) werden gesondert gegen Nachweis in Rechnung gestellt. Bei Besichtigungen außerhalb Hamburgs werden 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. Soweit es der Sachverständige für erforderlich hält, zur Erfüllung seines Auftrags konkrete Vergleichsobjekte beim Gutachterausschuß ermitteln zu lassen, so wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Mindestgebühr des Gutachterausschusses Hamburg für diese Auskünfte ca. € 390 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 Gutachtenauftrages 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. Der 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. Der Sachverständige ist berechtigt, das Gutachten für wissenschaftliche Zwecke zu verwerten und ohne Namen und Objektbezeichnung zu veröffentlichen.

Honorartabelle

Wert €	Normalstufe von € bis €		Schwierigkeitsstufe von € bis €	
	350.000	1.264	1.537	1.492
400.000	1.328	1.627	1.568	2.213
450.000	1.393	1.701	1.639	2.314
500.000	1.450	1.772	1.715	2.418
750.000	1.719	2.103	2.032	2.871
1.000.000	1.954	2.398	2.314	3.261
1.250.000	2.179	2.659	2.570	3.621
1.500.000	2.380	2.908	2.803	3.959
1.750.000	2.593	3.165	3.058	4.309
2.000.000	2.761	3.368	3.252	4.582
2.250.000	2.938	3.574	3.465	4.881
2.500.000	3.142	3.836	3.720	5.233
3.000.000	3.467	4.234	4.096	5.778
3.500.000	3.795	4.613	4.487	6.348
4.000.000	4.102	5.026	4.851	6.875
4.500.000	4.490	5.530	5.321	7.536
5.000.000	4.783	5.846	5.663	8.001
7.500.000	6.277	7.670	7.438	10.462
10.000.000	7.778	9.411	9.066	12.891
12.500.000	9.174	11.198	10.893	15.371
15.000.000	10.306	12.576	12.078	16.984
17.500.000	11.602	14.054	13.625	19.085
20.000.000	12.395	15.167	14.705	20.742
22.500.000	13.561	16.679	16.161	22.727
25.000.000	14.787	18.252	17.675	24.897

Bei Zwischenwerten wird linear interpoliert. Bei höheren Verkehrswerten erfolgt eine individuelle Honorarvereinbarung.