

## Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswert- oder Beleihungswertgutachtens

Peter Dondorf  
Ringstraße 91c  
52078 Aachen

zwischen

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten  
und Pachten

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Telefon 0241 / 1805097  
info@immowert-aachen.de  
www.immowert-aachen.de

Auftraggeber

und

**IMMOBILIENBEWERTUNG dondorf**  
**Peter Dondorf**  
**Ringstraße 91c**  
**52078 Aachen**  
(Auftragnehmer)

a) zu bewertendes Grundstück

[Redacted area]

Adresse

Amtsgericht

[Redacted area]

Gemarkung

[Redacted area]

Flur

[Redacted area]

Flurstück

[Redacted area]

b)  Der Auftraggeber versichert, dass er Mit-/Eigentümer des zu besichtigten Grundstückes ist.

Der Auftraggeber ist nicht Mit-/Eigentümer des zu besichtigten Grundstücks. Eigentümer/in ist/sind:

[Redacted area]

Name

[Redacted area]

Anschrift

Der Auftraggeber versichert, sofern dieser nicht Mit-/Eigentümer des o.g. Objektes ist, dass andere Mit-/Eigentümer des Grundstückes ihr Einverständnis zur Hausbegehung des obigen Objektes gegeben haben.

- c) Leistungsumfang
1. Besichtigung der Immobilie mit einem qualifizierten Sachverständigen.
  2. Begutachtung der Lage und des Umfeldes zur Immobilie.
  3. Zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der Bausubstanz auf etwaige Mängel und Schäden.
  4. Sichtung der baurelevanten Unterlagen, wie z.B. Grundbuchauszug, Bauzeichnungen etc.
  5. Sichtung der Bauzahlen und der rechtlichen Grundlagen (Flächenberechnungen, Erschließungszustand, etc.)
  6. Erstellung eines Wertgutachtens mit der Ermittlung des
    - Verkehrswertes
    - Beleihungswertes
 unter Berücksichtigung aller vorgenannten Kriterien.
  7. Sachliche Erläuterung aller Vor- und Nachteile der Immobilie (Risikobeurteilung).
  8. Ermittlung etwaiger notwendiger und geplanter Sanierungsarbeiten sowie Schätzung der Kosten durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme.
- d) Der Auftraggeber stellt der IMMOBILIENBEWERTUNG dondorf nachfolgende Unterlagen zur Verfügung oder kann der IMMOBILIENBEWERTUNG dondorf nachfolgende für das Gutachten notwendige Angaben machen:
- Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
  - ggf. Eintragungsbewilligungen von Rechten und Beschränkungen aus der Grundakte
  - aktuelle Auskunft über Erschließungskosten
  - Grundrisse aller Geschosse
  - Schnittzeichnungen
  - Flächenberechnungen (Wohn- und Nutzflächenberechnung)
  - Baubeschreibung
  - Aufstellung der durchgeführten Modernisierungen
  - Teilungserklärung, Aufteilungsplan (nur bei Eigentumswohnungen und Teileigentum)
  - 
  -
- e) Kosten für das Wertgutachten  
Die Honorierung der Auftragnehmer erfolgt in Anlehnung an die in den Vertragsbedingungen abgedruckte Honorartabelle. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den vereinbarten Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung auf das Konto des Auftragnehmers zu zahlen.

Ort, Datum

---

Auftragnehmer

---

Auftraggeber

## Vertragsbedingungen

### 1. Gegenstand des Vertrags

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB oder des Beleihungswertes i.S.d. Pfandbriefgesetzes der im Auftrag angegebenen Immobilie.

### 2. Honorar

Das Honorar für die Erstellung eines Verkehrswert- oder Beleihungswertgutachtens richtet sich nach dem zu bewertenden Grundstück, der Art der Immobilie, den zur Verfügung gestellten Unterlagen und selbstverständlich nach Ihren individuellen Anforderungen.

Ein verbindliches Honorarangebot kann ich Ihnen nach dem Ortstermin und Sichtung der Unterlagen aufsetzen.

### Zuschlag für besondere Leistungen

Die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen und örtlichen Aufnahme der Gebäude.

### Nebenkosten

Nicht berücksichtigt sind in der o.g. Tabelle Auslagen für Behördenkosten (Grundbuchauszüge, Katastrerauszüge, Auskünfte über Erschließungskosten, Baulastenauskünfte, planungsrechtliche Auskünfte, aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster, Resaerchdaten, etc.). Die Kosten werden belegt und sind vom Auftraggeber zu begleichen. Gemäß Urteil des OLG Oldenburg vom 01.04.1993 - 2 U 190/90 ist hierfür die Mehrwertsteuer zusätzlich in Rechnung zu stellen.

Bei Fahrten mit dem KFZ ist zusätzlich eine Pauschale von 0,40 € pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen.

### Umsatzsteuer

Alle Angaben sind Nettosummen.

### 3. Zahlungsvereinbarungen

Das Gutachten wird, wenn nicht anders vereinbart, als geschütztes Dokument (pdf-Datei) per Email zugesandt um evtl. Anmerkungen oder Änderungen in der Formulierung durch den Auftraggeber zu ermöglichen. Nach Honorareingang wird das Gutachten in ausgedruckter und gebundener Form in der vereinbarten Anzahl per Post und als ungeschütztes Dokument (pdf-Datei) per Email dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

### 4. Angaben

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 (sog. Altlasten) bekannt sind, insbesondere, dass ihm/ihnen keine Ausgleichsbeträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetzbuch, Bodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten; ihm/ihnen ist ferner nicht bekannt, ob Baulasten bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt nicht vor. Soweit jedoch Belange und Vorschriften 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 vorgeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

Zubehör und wesentliche Bestandteil, i.S.d. §§ 93 / 94 BGB, z.B. Kücheneinrichtung, Schrankeinbauten, besondere Betriebseinrichtungen etc., sind nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## **5. 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 könnten.

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 Dokumentation im Gutachten und bedürfen hinsichtlich ihrer weiteren Verwendung grundsätzlich der Zustimmung der/des Auftraggeber/-s.

## **6. Haftungsvereinbarung**

Die Auftragnehmer haften nur gegenüber dem/den Auftraggeber/-n und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß des im Auftrag angegebenen Zweckes. Jede weitere Verwendung, Textänderungen oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und deren schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet.

Die Auftragnehmer haften für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich auf 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 darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche 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 und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadenersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

## **7. Rechte und Pflichten**

Der Auftragnehmer hat seine Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei zu erbringen; er unterliegt 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, hat der Sachverständige 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.

## **8. Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nicht 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 wirtschaftlichen Gewollten am nächsten kommen. Das Gleiche gilt, falls der Vertrag eine ergänzungsbedürftige Lücke enthalten sollte.

## **9. Vollmacht**

Die Vollmacht finden Sie zum Download auf unserer Homepage.

## **10. Widerrufsbelehrung**

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

IMMOBILIENBEWERTUNG dondorf  
Peter Dondorf  
Ringstraße 91 c  
52078 Aachen  
Mail: [info@immowert-aachen.de](mailto:info@immowert-aachen.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung der Widerrufsrechte vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen den 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, günstige Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens einen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir das selbe Zahlungsmittel, welches Sie bei der ursprünglichen Transaktion genutzt haben. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Wir stellen Ihnen den Zeitaufwand mit einem Stundensatz von 120,00 € zzgl. MWST in Rechnung.

Erklärung des Verbrauchers

- Ich bestätige, das ich folgende Dokumente erhalten habe
- Sachverständigenvertrag
- Widerrufsbelehrung und 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

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

## Widerrufsformular

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

IMMOBILIENBEWERTUNG dondorf  
Peter Dondorf  
Ringstraße 91c  
52078 Aachen

[info@immowert-aachen.de](mailto:info@immowert-aachen.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von  
Erbringung der folgenden Dienstleistung

Bestellt am

Name des Auftraggebers

Anschrift des Auftraggebers

---

Ort, Datum

---

Unterschrift