

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. 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 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. 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 Kontamination 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 folgenden Tabelle als vereinbart. Im Normalfall ist der Wert der Normalstufe maßgeblich. Eine Einordnung in die Schwierigkeitsstufe erfolgt **insbesondere** in den folgenden Fällen:
 - besondere Fragestellungen über den Verkehrswert/Mietwert hinaus.
 - Erbbaurecht, Erbbauzins
 - zusätzliche und weit zurückliegende Wertermittlungstichtage
 - Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (z.B. Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauchrecht, Wegerecht, Leibrentenberechnung), Baulasten und sonstige Belastungen, soweit sie zu bewerten oder sehr umfangreich 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. 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 dient der Verkehrswert unter Einschluß des vollen Bodenwerts, also ohne Berücksichtigung der Besonderheiten beim Bodenwertanteil des Erbbaurechts, als Grundlage. Bei baulichen Schäden und Mängeln oder bei Abriß 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 25-fache des Jahres- bzw. das 300-fache des Monatsbetrages zugrunde gelegt (Nettokaltmieten). Das **Mindesthonorar** beträgt in der Normalstufe € **2.350,00** (in der Schwierigkeitsstufe je nach Schwierigkeitsgrad € 2.570,00, € 2.830,00 oder € 3.085,00). Bei allen Mietgutachten wird grundsätzlich die Obergrenze der Schwierigkeitsstufe berechnet.

Ist kein entsprechender Wert festzustellen, wird nach Zeitaufwand abgerechnet (**Stundensatz € 180,00**). 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, Porti, Kosten der Telekommunikation mit pauschal 5 % (ab einem Grundhonorar von € 5.000,00 pauschal 3 %) zugeschlagen. Behördengebühren (z.B. für Grundbuchauszüge, Flurkarten, Anliegerbescheinigungen, sonstige Bescheinigungen, Einsicht und Ausleihe von Bauakten, 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 € 1,50/km berechnet. Bis zu 4 Ausfertigungen des Gutachtens werden ohne Mehrkosten geliefert. Werden weitere Ausfertigungen gewünscht, werden diese mit € 1,50/Seite berechnet. Zudem wird das Gutachten als PDF geliefert. Soweit es der Sachverständige für erforderlich hält, zur Erfüllung des Auftrags konkrete Vergleichsobjekte beim Gutachterausschuß ermitteln zu lassen (dies ist regelmäßig bei Eigentumswohnungen der Fall), so wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Mindestgebühr des Gutachterausschusses Hamburg für diese Auskünfte ca. € 410,00, bei eigener Recherche online in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg € 105,00 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 der 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 Sachverständige 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 ge-

stellt 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 die 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 genaue Objektbezeichnung zu veröffentlichen.
14. Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten das **Urheberrecht**. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Auftrag und Gutachten genannten Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet und im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Honorartabelle

Wert [€]	Normalstufe			
	[€]	von [€]	Mittelwert [€]	bis [€]
	Mindesthonorar	Mindesthonorar		
	2.350,00	2.570,00	2.830,00	3.085,00
300.000,00	2.349,00	2.570,00	2.827,00	3.084,00
350.000,00	2.510,00	2.750,00	3.025,00	3.300,00
400.000,00	2.657,00	2.917,00	3.208,00	3.500,00
450.000,00	2.795,00	3.072,00	3.379,00	3.686,00
500.000,00	2.924,00	3.218,00	3.539,00	3.861,00
750.000,00	3.480,00	3.846,00	4.231,00	4.615,00
1.000.000,00	3.937,00	4.365,00	4.802,00	5.238,00
1.250.000,00	4.333,00	4.815,00	5.297,00	5.779,00
1.500.000,00	4.685,00	5.218,00	5.739,00	6.261,00
1.750.000,00	5.006,00	5.584,00	6.142,00	6.701,00
2.000.000,00	5.301,00	5.922,00	6.514,00	7.106,00
2.250.000,00	5.575,00	6.237,00	6.860,00	7.484,00
2.500.000,00	5.833,00	6.533,00	7.186,00	7.839,00
3.000.000,00	6.308,00	7.078,00	7.786,00	8.494,00
3.500.000,00	6.739,00	7.575,00	8.333,00	9.090,00
4.000.000,00	7.136,00	8.034,00	8.837,00	9.640,00
4.500.000,00	7.506,00	8.461,00	9.307,00	10.153,00
5.000.000,00	7.853,00	8.862,00	9.749,00	10.635,00
7.500.000,00	9.345,00	10.593,00	11.653,00	12.712,00
10.000.000,00	10.573,00	12.023,00	13.225,00	14.427,00
12.500.000,00	11.635,00	13.263,00	14.589,00	15.916,00
15.000.000,00	12.582,00	14.371,00	15.808,00	17.245,00
17.500.000,00	13.442,00	15.379,00	16.917,00	18.455,00
20.000.000,00	14.234,00	16.310,00	17.941,00	19.572,00
22.500.000,00	14.972,00	17.178,00	18.895,00	20.613,00
25.000.000,00	15.664,00	17.993,00	19.792,00	21.591,00
50.000.000,00	21.089,00	24.409,00	26.850,00	29.291,00

Bei Zwischenwerten wird entsprechend der der Tabelle zugrundeliegenden Funktion (Normalstufe: Honorar $y=10,5 \cdot x^{0,429}$ Schwierigkeit von $y=10 \cdot x^{0,44}$ bis $y=12 \cdot x^{0,44}$) (x = Wert) interpoliert. Bei höheren Verkehrswerten erfolgt eine individuelle Honorarvereinbarung.