



Auftrag zur Verkehrs-/Marktwertermittlung gem. § 194 BauGB

Auftraggeber: Name Str. Nr. Plz Ort (<u>Fon</u> , Mobil), E-Mail Kontakt: Ansprechpartner	Auftragnehmer: Haberlach, Wick und Partner Dipl. Sachverständige (DIA) Eberhard Haberlach Hüttenbacherstr. 16, 90482 Nürnberg 0911 / 546736, Fax: 0911/ 546951 E-Mail mfg.studio.haberlach@t-online.de Internet: www.mfg-immobilien-studio.de
---	---

1 Objekt

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Objekte

2 Leistungen, Pflichten und Haftung des Auftragnehmers

2.1 Der Auftragnehmer wird mit der Durchführung einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB für o.g. Objekt beauftragt. Der Auftragnehmer wird die Wertermittlung sorgfältig unter Zugrundelegung des Sachwert- und/oder Ertragswert- und/oder Vergleichswertverfahrens **als Kompaktgutachten durchführen.**

2.2 Der Auftragnehmer sichtet die Unterlagen und wertet die gewonnenen Informationen aus. Dabei arbeitet er sorgfältig nach anerkannter Methodik sowie nach bestem Wissen und Gewissen. Eine Haftung ist jedoch – außer für Vorsatz – ausgeschlossen.

2.3 Zweck des Gutachtens: _____

3 Auftragsdauer

3.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Verkehrswertermittlung schnellstmöglich durchzuführen. Die normale Bearbeitungszeit liegt je nach Schwierigkeitsgrad bei 4 bis 12 Wochen, siehe auch §7.

3.2 Jede Partei hat das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, der auch unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Belange der anderen Vertragspartei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar werden lässt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere die Verletzung der Tätigkeitspflicht des Auftragnehmers (§2) oder die Mitwirkungspflicht des Auftraggebers (§5).

4 Honorar

4.1 Das Honorar richtet sich nach dem Wert der Grundstücke, Gebäude, anderen Bauwerke oder Rechte, der nach dem Zweck der Ermittlung zum Zeitpunkt der Wertermittlung festgestellt wird. Bei unbebauten Grundstücken ist der Bodenwert maßgebend. (Siehe Honorartabelle auf der Homepage des Auftragnehmers, <http://www.mfg-gutachten.de/kosten-honorar/honorartabelle.html>.)

4.2 Das Gutachten wird als Kompaktgutachten erstellt. Für ein Kompaktgutachten wird ein reduzierter Preis aus der obigen Honorartabelle berechnet.

4.3 Für zusätzliche Leistungen wird als Stundensatz ein Betrag von € 80 zzgl. 19% Mehrwertsteuer vereinbart. Auslagen für Dritteleistungen werden separat berechnet. Diese Leistungen und Auslagen sind zuvor mit dem Auftraggeber abzustimmen.

4.3 Das Honorar wird per Rechnung erhoben und ist nach Erhalt sofort zur Zahlung fällig.

5 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber gibt dem Auftragnehmer sämtliche zur Durchführung des Auftrags notwendigen und zweckmäßigen Auskünfte und Unterlagen. Er benachrichtigt ihn über alle für die Auftragstätigkeit wesentlichen Sachverhalte, Vorgänge und Veränderungen. Diese Informationen bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung.

6 Datenschutz

Mit der Speicherung oder Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber einverstanden. Der Auftragnehmer behandelt die Daten vertraulich.

7. Sonstige Vereinbarungen

Die Bearbeitungszeit für Kompaktgutachten beträgt, sobald alle Unterlagen vorliegen, ca. 2 – 3 Wochen. Das beigelegte Schriftstück „Definition des Gutachtens in Kompaktform“ ist Vertragsbestandteil. Der Auftraggeber kennt und akzeptiert die unter §4 erwähnte Honorartabelle des Auftraggebers..

Ort, Datum, Auftraggeber

Ort, Datum, Auftragnehmer

Definition des Gutachtens in Kompaktform

Ein Gutachten in Kompaktform basiert auf den angelieferten Daten und Informationen des Auftraggebers. Es wird davon ausgegangen, dass er das Objekt kennt und dass die vorgelegten Dokumente richtig und echt sind. Der Sachverständige überprüft die Unterlagen auf Plausibilität und Vollständigkeit. Eine detaillierte Prüfung ist nicht Bestandteil des Auftrages. Eine Haftung für Ergebnisse, die auf der Richtigkeit dieser Unterlagen basiert wird deshalb ausgeschlossen. Aufwändige Schadensanalysen, nebst deren Dokumentation sind nicht im Auftragsvolumen enthalten.

Die aufgenommenen Objektfotos dienen dem Sachverständigen als Gedächtnisstütze, sie werden nur bei spezieller Dokumentation (z.B. Abnutzung, Schäden, Besonderheiten) Bestandteil des Gutachtens.

Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass erklärende Informationen gar nicht oder eingeschränkt in das Gutachten übertragen werden. Die aufgrund dieser Informationen gewonnenen Schlussfolgerungen werden aber stets in das Gutachten eingearbeitet.

Durch diese Vorgehensweise entfallen viele der zeitraubenden Gutachtertätigkeiten (persönliche Besuche bei Ämtern, Recherchen, sowie der Aufwand für deren Dokumentation). Der eingesparte Zeitaufwand schlägt sich im Honorar nieder.

Gegebenenfalls werden Auszüge der zur Verfügung gestellten Dokumente dem Gutachten als Anlage beigelegt. (z.B. Baubeschreibung, Grundbuchauszüge)

Basisannahmen für die Berechnung zum Kompaktgutachten-Vorzugspreis.

- Es handelt sich um eine normale Wohnimmobilie im Raum Nürnberg (kein Gewerbeobjekt oder Objekt mit mehreren vermieteten Einheiten).
- Das Bewertungsobjekt birgt keine Schwierigkeitsformen (z. B. Lasten / Rechte im Grundbuch wie Erbpacht, Brunnen- oder Wegerechte oder Bebauung über Ausnahmeregeln (z. B. Grundstück ist kein Bauland). Es wird davon ausgegangen, dass der Sachverständige höchstens telefonische Auskünfte bei Behörden einholen muss aber keine Besuche erforderlich sind.
- Bei Auftragsbearbeitung liegen angeforderten Objektunterlagen möglichst vollständig vor. Die im Detail aufgeführten Unterlagen sind in dem beigelegten Blatt zum Auftrag gelistet (Erforderliche Unterlagen für ein Kompaktgutachten RMH, ETW...)

Vorauslagte Gebühren für notwendige Auskünfte (z.B. bei Baubehörde, Grundbuchamt) werden dem Auftraggeber separat berechnet.

Die Vorgehensweise:

Bei einer Besichtigung des Objektes verschafft sich der Sachverständige einen Eindruck über das Anwesen. Zusammen mit den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, evtl. ergänzt durch Fotos, werden Erkenntnisse und Zustand protokolliert.

Auf dieser Grundlage wird die Wertermittlung computergestützt durchgeführt. Es handelt sich dabei jedoch ausdrücklich um kein Automatik- oder Online-Gutachten.



Haberlach, Wick + Partner,
Sachverständigenstudio

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

mfg.studio.haberlach@t-online.de

Fon: 0911.54 67 36
Fax: 0911.54 69 51
Mobil: 0172- 4865520 (Dieter Wick)
Hüttenbacher Str. 16, 90482 Nürnberg
www.mfg-immobilien-studio.de

Name:

Adresse:

Objekt, Adressen:

1. ETW in 90__Nbg , _____ Str. Nr. ____

Erforderliche Unterlagen für ein Kompaktgutachten Eigentumswohnung

Erforderlich / Bemerkung

Bei Erbpacht: Erbbaurechtsvertrag sowie Höhe der aktuellen Erbpacht	
Baujahr	1
Teilungserklärung	1
Angaben über die Bewohnerstruktur (Mieter/Eigennutzer, soweit bekannt)	2
Hausverwaltung: die letzten 2, besser 3 Versammlungsprotokolle	1
die letzte Abrechnung - bei Mieterwechsel 2 Abrechnungen - des Hausgeldes	1
der aktuelle Stand des Instandhaltungsrücklagekontos der WEG	1
der aktuelle Wirtschaftsplan	1
Lageplan	2
Grundrisse mit Wohnflächen z. B. aus der Baubeschreibung	1
Grundbuchauszug aktuell (Bestandsverzeichnis, Abteilungen 1 und 2)	2
Falls existent: Bodengutachten	1
Aufstellung anstehender Reparaturen oder „Nicht erforderlich“-Notiz im Gemeinschaftseigentum (ggf. im ETVers.Protokoll) und im Sondereigentum	1
Detaillierte Baukostenaufstellung, Summe inkl. MWSt	
Aufstellung von Renovierungs- Modernisierungskosten, Anbauten, Umbauten	2
Baubeschreibung	2
Falls saniert wurde Sanierungskonzept mit Ursprungs-Baujahr	2
Wohnflächenberechnung (wenn nicht im Grundriss) Anzahl Kfz-Stellplätze	1
Berechnung der Bruttogrundfläche und des umbauten Raumes	2
Bestätigung der Hausverwaltung über den Kanalzustand (Kanal-Video)	1
falls vorhanden Energieausweis (verbrauchs- oder bedarfsorientierter)	1
Falls das Objekt vermietet ist Mietverträge, Mieterhöhungsvereinbarungen und Aufstellung über die aktuellen Nettomieteinnahmen (Kaltmiete)	1
Feuerversicherungsurkunde oder letzte Beitragsrechnung	2

1 = notwendig 2 = hilfreich (nice to have)

*EnEV: Pflicht ab 2009 , bei Vermietung und Verkauf

Vollmacht

Grundstückseigentümer	Bevollmächtigte sind Eberhard Haberlach Dipl.Sachverständiger (DIA) Hüttenbacherstr.16, 90482 Nürnberg Dieter Wick Hegnenberg 45 . 90518 Altdorf Der Bevollmächtigte darf Untervollmacht erteilen.
-----------------------	--

Ich/Wir bevollmächtige(n) o.g. Bevollmächtigten zur Einsichtnahme in das Grundbuch/Baulastenverzeichnis und sonstiger öffentlicher Register sowie zur Auskunftnahme in allen baurechtlichen Angelegenheiten für das hier beschriebene Grundstück/Gebäude:

__-Eigentumswohnung _____ str. 90 Nürnberg

Grundbuch	
Flurstücke:	
Fl.Nr.	
Gesamtfläche:	

Ort, Datum	Unterschrift des Grundstückseigentümers
------------	---

Erklärung über anstehende Reparaturen / Instandhaltungen

Grundstückseigentümer	Objekt, (Str, Ort _ -Zi-Eigentumswohnung ____ str. ____ 90 ____ Nürnberg
-----------------------	--

Wir, die Eigentümer des Grundstücks, erklären hiermit, dass uns **kein** anstehender Reparaturbedarf /Instandhaltung bedarf über das obige Objekt bekannt ist.

Wir, die Eigentümer des Grundstücks erklären hiermit, dass uns die nachfolgenden Reparaturen /Instandhaltungen bekannt sind.
(ohne Maßnahmen, die bereits aus den ET-Versammlungsprotokollen ersichtlich sind)

Ort, Datum	Unterschrift des Grundstückseigentümers
------------	---

Allgemeine Angaben über das Bewertungsobjekt

Bitte beachten Sie...

Es wäre hilfreich, wenn Sie das Blatt ausfüllen könnten, ist jedoch nicht Bedingung für den Auftrag.

Baujahr:	?		
Amtsgericht / Gemarkung:			1
Band:	?		1
Blatt:	?		1
Flurstück(e):	?		1
Ggf. weitere Teile			1
Band:	?		1
Blatt:	?		1
Flurstück(e):	?		1
Grundstücksgröße gesamt:	? m ²		1
Eigentümer (Grundbucheintrag):			1
Wertermittlungsstichtag (der Tag auf den sich die Wertermittlung beziehen soll.)			1
Brandversicherung (Wert 1914	_____	€ bei Richtzahl	___ 3

Datenquellen

1 = aktueller Grundbuchauszug

2 = Tag der Begehung, wenn nichts anderes vereinbart wird

3 = letzte Versicherungsprämie

Auszug aus der Honorartabelle (Stand März 2012)

Siehe im Internet: <http://www.mfg-gutachten.de/kosten-honorar/honorartabelle.html>

Honorartabelle angelehnt an die Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). gem. § 34 HOAI 2008. **(Nettowerte ohne MwSt.)**.

Immobilienwert	Normalstufe	Kompaktgutachten	Schwierigkeitsstufe	Kompaktgutachten
	100 %	60 % der Normalstufe	100 %	60 % der Schwierigkeitsstufe
€	€	€	€	€
bis 100.000	700	420	1.080	648
bis 200.000	1.200	720	1.720	1.038
bis 300.000	1.450	870	2.090	1.254
bis 400.000	1.620	972	2.330	1.398
....				