

Knonsalla - Immobilienbewertung
Herrn Sascha Knonsalla M.Sc. Dipl.-Ing.(FH)

Büro Coburg
Jean-Paul-Weg 8a
96450 Coburg

Telefon: +49 (0)95 61 / 675 10 89

Telefax: +49 (0)95 61 / 675 41 13

E-Mail: info@ib-knonsalla.de

Auftrag + Vollmacht

Hiermit beauftrage/n ich/wir

(Vorname Name)

(Vorname Name)

(Firmenname)

(Firmenname)

(Straße, Hausnummer)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ Stadt)

(PLZ Stadt)

(Telefonnummer)

(Telefonnummer)

den Sachverständigen Herrn Sascha Knonsalla M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) mit der Erstellung eines(r)

Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB

Marktwerteinschätzung (Kurzgutachten)

Markt- und Beleihungswertermittlung i.S.d. BelWertV

Bauschadensbegutachtung

Sonstiges:

über das Bewertungsobjekt:

(Straße, Hausnummer)

(PLZ Stadt)

(Flst.-Nr., Gemarkung)

(Bearbeitungszeitraum)

(Wertermittlungsstichtag)

(Vereinbarte Honorarabrechnung)

Gleichzeitig bevollmächtige/n ich/wir den Sachverständigen Herrn Sascha Knonsalla M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) die notwendigen Akten und Register einzusehen, Kopien zu erstellen und alle erforderlichen Unterlagen zu bestellen. Diese Vollmacht gilt u.a. für

- Katasteramt

- Grundbuchamt

- Bauordnungsamt

- Amt für Denkmalpflege

- Liegenschaftsamt

- Gewerbeaufsichtsamt

Der Gutachter ist berechtigt, einem/einer Mitarbeiter/in eine Untervollmacht zu erteilen.

, den

(Ort, Datum)

, den

(Ort, Datum)

(Unterschrift, Stempel)

(Unterschrift, Stempel)

Vertragliche Haftungsvereinbarungen

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortung und Haftung sollen, auch im Verhältnis zu Dritten, nachfolgende Haftungsvereinbarungen gelten:

1. Nur der Auftraggeber und der Auftragnehmer können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Das Gutachten ist nur zur Verwendung für den Auftraggeber und zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Vertragspflichten gegenüber Rechtsnachfolgern und Dritten werden ausdrücklich ausgeschlossen.
2. Der Auftragnehmer haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Für nicht vorhersehbare oder vom Auftraggeber beherrschbare Schäden wird auch bei grober Fahrlässigkeit des Auftragnehmers nicht gehaftet.
3. Soweit der Schaden darauf beruht, dass der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes unzutreffend festgestellt wurde, beschränkt sich die Haftung aus leichter Fahrlässigkeit auf die Differenz zwischen festgestellten und tatsächlichen Verkehrswert.
4. Bei fahrlässiger Schadensverursachung ist die Haftung des Auftragnehmers auf höchstens 1.000.000,-- EUR (abgeschlossene Deckungssumme Vermögensschaden - Haftpflichtversicherung) beschränkt.
5. Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessener Frist nachgebessert, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Auftragnehmer schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.
6. Sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag verjähren in 3 Jahren, es sei denn, dass gesetzlich eine kürzere Verjährungsfrist vorgesehen ist oder der Auftragnehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat.
7. Die vom Auftraggeber an den Auftragnehmer überlassenen Dokumente/Unterlagen werden übernommen und als Datenbasis zur Wertermittlung verwendet. Der Auftraggeber entbindet den Auftragnehmer von weiteren Überprüfungen auf Aktualität und Richtigkeit. Dies gilt vor allem für Grundbuchangaben, Raum- und Flächenangaben, Zeichnungen, Bauvorlagen, Miet- und Pachtverträge.
8. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht festgestellten Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Es werden vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen und keine Überprüfungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge oder über Schadstoffe vorgenommen. Baumängel und Bauschäden sowie Reparaturstau werden im Gutachten nur soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.
9. Die Informationen zur privat-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Grundstückssituation werden, sofern im Gutachten nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, vor jedweder Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
10. Der Auftraggeber entbindet den Auftragnehmer von der Offenlegung der im Gutachten verwendeten Vergleichsdaten und Befundtatsachen.
11. Der Auftragnehmer unterliegt dem Gebot der Verschwiegenheit. Er ist jedoch berechtigt nach Erfordernis und nach Unkenntlichmachung von Orts- und Personenangaben das von ihm erstattete Gutachten für wissenschaftliche Zwecke oder eigene Promotionszwecke zu verwenden.
12. Es wird die Zustimmung erteilt, dass anlässlich der für die beauftragte Gutachtenerstellung notwendigen Behördenabfragen, personenbezogene Daten der Auftraggeber und Eigentümer an die zuständigen Behörden postalisch, elektronisch oder per Telefax übermittelt und auf den firmeninternen EDV-Servern des Sachverständigenbüros gespeichert werden dürfen.

Auflistung notwendiger Objektunterlagen

Folgende Dokumentationen benötigen wir im Vorfeld respektive spätestens am Besichtigungstag, soweit vorliegend:

1. Aktueller Grundbuchauszug (unbedingt erforderlich sind Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
2. Ggf. vorhandene Bewilligungsurkunden zu im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten
3. Ggf. vorhandene Baulasteneintragungen oder sonstige nicht im Grundbuch eingetragenen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vereinbarungen
4. Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan des Grundstücks und der Nachbargrundstücke (kann vom Sachverständigen besorgt werden)
5. Bau- und Umbaugenehmigungen (kann vom Sachverständigen durch Bauakteneinsicht besorgt werden)
6. Schlussabnahmebescheide (kann vom Sachverständigen durch Akteneinsicht besorgt werden)
7. Bauzeichnungen bestehend aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten im geeigneten Maßstab (z.B. 1:50, 1:100)
8. Baubeschreibung (entbehrlich, Bauaufnahme erfolgt im Ortstermin)
9. Berechnung der Nutzflächen (entbehrlich, wenn alle Grundrisspläne und Schnittpläne vorhanden sind)
10. Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF nach DIN 277) (entbehrlich, wenn alle Grundrisspläne vorhanden sind)
11. Angaben zu evtl. ausstehenden Erschließungskosten oder sonst. kommunalen Beiträgen
12. Altlastennachweis (kann vom Sachverständigen bei der zuständigen Stelle eingeholt werden)
13. Alle Mietverträge oder eine Mietlistenzusammenstellung mit Angaben je Mieteinheit über vereinbarte Mietfläche, Nettokaltmiete, Mietende, Staffelmietvereinbarungen, Indexierungen, Incentives, Verlängerungsoptionen, Regelungen bezüglich der Übernahme von Bewirtschaftungskosten, Rückbauverpflichtungen, etc.
14. Kaufvertrag (sofern ein solcher aus jüngerer Zeit vorliegt)
15. Energieausweis (sofern vorhanden)
16. Angaben über erfolgte Modernisierungen
17. Sofern existent, Übersicht über nicht eingetragene Rechte Dritter
18. Angaben zu Denkmalschutz (inkl. Denkmalschutzaufgaben), bekannten Überbauten oder von bekannten Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (inkl. Auflagen)
19. Angabe sonstiger Besonderheiten / Erfordernisse

Sofern durch den Sachverständigen Unterlagen eingeholt werden sollen, ist neben dem Auftrag die Erteilung einer Vollmacht erforderlich. Persönliche Daten sind datenschutzrechtlich geschützt, so dass die zuständigen Ämter nur bei Nachweis des berechtigten Interesses bzw. erteilter Vollmacht des Eigentümers Einsicht in die Register geben dürfen. Die entstandenen Kosten werden in der Rechnung für das Gutachten gesondert abgerechnet.

Widerrufsbelehrung

(für Sachverständigenverträge, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen werden)

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 unserem Sachverständigenbüro

Knonsalla - Immobilienbewertung

Herr Sascha Knonsalla, Jean-Paul-Weg 8a, 96450 Coburg
Telefon 09561/6751089, Telefax 09561/6754113, info@ib-knonsalla.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 Ihren Widerruf dieses Vertrags 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 Dienstleistungen 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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Erklärungen des Verbrauchers:

Ich bestätige, dass ich folgende Dokumente erhalten habe:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Sachverständigenauftragsformular | <input type="checkbox"/> Widerrufsbelehrung mit Einwilligungserklärung |
| <input type="checkbox"/> Vertragliche Haftungsvereinbarungen | <input type="checkbox"/> Widerrufsformular |
| <input type="checkbox"/> Auflistung notwendiger Objektunterlagen | <input type="checkbox"/> Honorarordnung des LVS-Bayern |

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

Widerrufsformular

Für den Widerruf des Vertrages, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Knonsalla - Immobilienbewertung

Herr Sascha Knonsalla
Jean-Paul-Weg 8a
96450 Coburg

per Post

per Telefax an: 09561/6754113

per E-Mail an: info@ib-knonsalla.de

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

Verkehrswertermittlung für die Objekte:

.....
.....

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

.....

Name des/der Verbraucher(s)

.....

Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....

.....
Datum und Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.

Honorarliste - IB Knonsalla

Verkehrswert- / Marktwertgutachten (Vollgutachten):

Grundlage jeweils 1 Objekt (1 Wohnhaus, 1 Wohnung, 1 Grundstück, etc.):

Unbebautes Grundstück:	ab 1.800 €/netto, zzgl. 16 % MwSt.
Eigentumswohnung:	ab 2.200 €/netto, zzgl. 16 % MwSt.
Einfamilienhaus:	ab 2.300 €/netto, zzgl. 16 % MwSt.
Zweifamilienhaus:	ab 2.500 €/netto, zzgl. 16 % MwSt.
Dreifamilienhaus:	ab 2.700 €/netto, zzgl. 16 % MwSt.
Mehrfamilienhaus:	ab 3.000 €/netto, zzgl. 16 % MwSt. (Angebot nach Objektunterlagen)
Gewerbeobjekte:	ab 3.000 €/netto, zzgl. 16 % MwSt. (Angebot nach Objektunterlagen)

Für jedes weitere Nebengebäude auf dem gleichen Grundstück (Garage, Scheune, etc.) oder jedes zu ermittelnde Recht (Wohnungsrecht, Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) **zzgl. 200 €/netto**, zzgl. 16 % MwSt. Behördengebühren (Gutachterausschuss Vergleichspreise, Katasterplan, Altlastenauskunft, etc.) und erhöhter Besichtigungsaufwand (z.B. Aufmaß, viele Bauschäden, etc.) werden **gesondert** abgerechnet.

Abrechnung kann auch über die **Honorartabellen des LVS-Bayern** erfolgen (Honorar abhängig vom Verkehrswert). Die Honorartabelle sowie das Auftragsformular kann von unserer Internetseite (www.ib-knonsalla.de) geladen werden.

Gutachterliche Stellungnahme (Kurzeinschätzung):

Für einfache Objekte (Ein-/Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung) kann in Ausnahme auch eine Gutachterliche Stellungnahme zum **Immobilienwert** als Dienstleistung erbracht werden. Es handelt sich hierbei **nicht** um ein Gutachten, sondern um eine schriftliche, sachverständige (Kurz-)Stellungnahme (6 - 10 Seiten, zzgl. Anlagen)!

Das Pauschalhonorar beläuft sich hierbei - je nach Einzelaufwand - zwischen **900 €/netto und 1.200 €/netto**, zzgl. 16 % MwSt. bei einem durchschnittlichen Objekt (z.B. Wohnhaus mit Garage, ohne sonstige Besonderheiten).

Im Einzelfall erfolgt ein Zuschlag für erhöhten Aufwand (z.B. für Bewertung von Rechten, Investitionskostenermittlung, viele Bauschäden, etc.)

Sonstige gutachterliche Leistungen (Stundenabrechnung):

Das Grundhonorar für unsere ingenieur- oder sachverständigen Leistungen beträgt **130 €/netto**, zzgl. 16 % MwSt. Im Einzelfall gewähren wir für längere Abrechnungen (mehr als 1 Tag) auf Stundenbasis einen Nachlass von 10 %.

Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern zur Immobilienbewertung

in der Fassung vom 18.11.2016

Vorbemerkung:

Diese Honorar-Richtlinie bezieht sich auf die Erstellung von Gutachten zum Verkehrswert (gem. § 194 BauGB) von Immobilien durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

I. Bestandteile des Honorars

Das Honorar für ein Verkehrswertgutachten setzt sich zusammen aus:

- dem **Tabellenhonorar** für die Ausarbeitung, Erstellung und erste Fertigung des Gutachtens wird abgerechnet über das **Basishonorar**, bestehend aus

- dem objektunabhängigen **Socketbetrag** plus
- dem aus dem Objektwert abgeleiteten **Wertanteil**

multipliziert mit dem

- Objektfaktor** (nach Schwierigkeit und Aufwand) zur Berücksichtigung der Objekt- bzw. Auftragsmerkmale

- dem **Zeithonorar**

Die Ortsbesichtigung (einschl. An- und Abfahrt), die Beschaffung der für die Gutachtererstellung erforderlichen Objektunterlagen, die Bewertung von Rechten, Lasten und Beschränkungen sowie von besonderen objektspezifischen Merkmalen wird abgerechnet als

- Zeithonorar** (nach Stundensatz) oder
- Aufwandspauschale

- den **Nebenkosten**

Zu den Beträgen aus 1.) bis 2.) kommt jeweils hinzu:

- Die entsprechenden **Nebenkosten**, Auslagen und Aufwendungen (Auslagenersatz)
- Die jeweils geltende **Umsatzsteuer** (Mehrwertsteuer)

II. Berechnung der Honorars

zu I. 1 Das **Basishonorar** für die Ausarbeitung, die Erstellung und die Fertigung des Gutachtens beträgt

bei einem Objektwert bis 1 Mio. €:

- 1 a) Socketbetrag 1.500,- €
- 1 b) plus 0,2 % des Objektwerts,

bei einem Objektwert über 1 Mio. €:

- 1 a) Socketbetrag 2.500,- €
- 1 b) plus 0,1 % des Objektwerts.

Dieses Basishonorar wird mit dem Objektfaktor multipliziert, der sich aus der Art des Objekts und des Auftrags ergibt:

- 1 c) **Objektfaktoren** (Einzelfaktoren; Aufzählung nicht abschließend, z.B.):
keine Besonderheiten = 1,0
gemischte Nutzungen im Obj. ≥ 1,1
Wohnungs-/Teileigentum ≥ 1,2
Sonderimmobilien ≥ 1,4
Erbbaurechte ≥ 1,5
besondere Eilbedürftigkeit ≥ 1,2
Der Gesamtfaktor ergibt sich durch Multiplikation der Einzelfaktoren.

zu I. 2 Das **Zeithonorar** wird berechnet:

Vereinbarer Stundensatz (Basis- oder Büro-Stundensatz) multipliziert mit dem Zeitaufwand in Stunden.

zu I.3 Nebenkosten und Umsatzsteuer Zusätzlich zu den oben genannten Honoraren werden berechnet:

- Der **Auslagensatz** (Nebenkosten, Auslagen u. Aufwendungen), z.B. (Aufzählung nicht abschließend):
- Reisekostensatz
- Fahrtkosten PKW 0,70 €/km
- sonstige Reisekosten auf Nachweis auf Nachweis
- Kopierkosten, Mehrfertigungen
- schwarzweiß 0,15 €/Seite
- farbig 1,00 €/Seite
- Fotografien 2,00 €/Stück
- Portokosten auf Nachweis
- Kosten, Auslagen, Auskünfte von Ämtern o. Dritten auf Nachweis

- Die gesetzliche Umsatzsteuer (**Mehrwertsteuer**) in Höhe des bei Rechnungsstellung gültigen Satzes (derzeit 19 %).

III. Honorar für andere Leistungen

Das Honorar für Leistungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit einem Verkehrswertgutachten stehen, wie z.B.:

- Beratungen
 - Teilnahme an Abnahmen
 - fachliche Stellungnahmen
 - Vorabprüfungen (z.B. steuerliche Zwecke)
 - Schiedsgutachten
- bemisst sich in der Regel als Zeithonorar auf der Basis des Büro-Stundensatzes multipliziert mit einem Faktor, der abhängig ist von der Art und der Besonderheit des Auftrags (Schwierigkeit, erforderliche besondere Kenntnisse o. Qualifikationen, usw.).

Dieser Faktor liegt in der Regel zwischen 1,3 und 3,0 und ist vor Auftragserteilung zu vereinbaren.

IV. Honorartabelle Basishonorar nach Ziff. I.1

Berechnung des Basishonorars (retro):

Objektwert bis 1 Mio €: 1.500,- € + 0,2% des Objektwerts
über 1 Mio €: 2.500,- € + 0,1% des Objektwerts

Objektwert (Beispiele)	Basishonorar (Socket+Wertanteil) retro	Basishonorar einschl. MWST, 19%
bis 250.000 €	2.000,00 €	2.380,00 €
300.000 €	2.100,00 €	2.499,00 €
400.000 €	2.300,00 €	2.737,00 €
500.000 €	2.500,00 €	2.975,00 €
600.000 €	2.700,00 €	3.213,00 €
700.000 €	2.900,00 €	3.451,00 €
800.000 €	3.100,00 €	3.689,00 €
900.000 €	3.300,00 €	3.927,00 €
1.000.000 €	3.500,00 €	4.165,00 €
1.100.000 €	3.600,00 €	4.284,00 €
1.200.000 €	3.700,00 €	4.403,00 €
1.300.000 €	3.800,00 €	4.522,00 €
1.400.000 €	3.900,00 €	4.641,00 €
1.500.000 €	4.000,00 €	4.760,00 €
1.600.000 €	4.100,00 €	4.879,00 €
1.700.000 €	4.200,00 €	4.998,00 €
1.800.000 €	4.300,00 €	5.117,00 €
1.900.000 €	4.400,00 €	5.236,00 €
2.000.000 €	4.500,00 €	5.355,00 €
2.500.000 €	5.000,00 €	5.950,00 €
3.000.000 €	5.500,00 €	6.545,00 €
3.500.000 €	6.000,00 €	7.140,00 €
4.000.000 €	6.500,00 €	7.735,00 €
4.500.000 €	7.000,00 €	8.330,00 €
5.000.000 €	7.500,00 €	8.925,00 €
10.000.000 €	12.500,00 €	14.875,00 €
20.000.000 €	22.500,00 €	26.775,00 €

Dieses Basishonorar ist dann mit dem entsprechenden Objektfaktor zu multiplizieren.

Das Honorar für:
- Die Zeithonorar für:
- Durchführung des Orsttermins, Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen und ggf. die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen.
- Ersatz von Auslagen (Nebenkosten) nach Aufwand

© Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (LVS-Bayern), Acsostr. 5, 80333 München
Stand: 18.11.2016 HS.