

Auftragnehmer

VR WERT
 Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg
 Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 29699
 Gerichtsstand Hamburg

Senden Sie den ausgefüllten Auftrag mit den Objektunterlagen an den zuständigen VR WERT Standort. Auf www.vrwert.de können Sie dem „PLZ- Standortfinder“ die entsprechenden Kontaktdaten unserer Ansprechpartner an den 8 Standorten in Deutschland entnehmen.

Auftraggeber

Kreditinstitut / Unternehmen / Sonstige _____
 Anschrift _____
 Sachbearbeiter _____ Abteilung _____
 E-Mail _____ Telefon-Nr. _____
 Ihr Kunde _____ Ihr Aktenzeichen _____

Auftrag

Auftragseingang:

Auftrags-Nr.:

Leistungsnummer			Kosten / Ansatz Honorarordnung
<input type="checkbox"/>	1	Gutachten – für Bestandsobjekte (MW + BLW)	100%
<input type="checkbox"/>	2	Vorläufiges Gutachten (Prognosewerte) – für Projekte / Neubau / Modernisierung (MW + BLW)	100%
<input type="checkbox"/>	2F	Finalisierung von 2er-Gutachten mit Prognosewerten bei im Wesentlichen unveränderten Objekteigenschaften	20% mind. 800,00 €
<input type="checkbox"/>	3	Wertindikation nach Aktenlage für Standardimmobilien	mind. 500,00 €
<input type="checkbox"/>	6	Neubewertung – (MW + BLW) auf Basis (hauseigener) Gutachten der VR WERT (bis zu 6 Jahre alt)	60% mind. 800,00 €
<input type="checkbox"/>	8	Aktualisierung MW / Überprüfung BLW auf Basis (hauseigener Gutachten) Gutachten – inkl. Besichtigung – im Rahmen des Monitorings	40% mind. 800,00 €
<input type="checkbox"/>	13	Sonstige Individualleistungen – z.B. Stellungnahmen, Residualbewertungen, Portfoliosteuerung, *Bauträgerstellungnahme etc.	nach Aufwand bzw. *Summe der Verkaufserlöse
<input type="checkbox"/>	15	GenoWert – Kurzgutachten (MW + BLW) für wohnwirtschaftliche Standardimmobilien bis 1 Mio. € MW	1.750,00 €

Vorbewertung von VR WERT nein ja (Wenn ja, bitte Auftrags-Nr. oder PDF-Datei zur Verfügung stellen)

Bewertungsobjekt

Objektart _____
 Anschrift PLZ _____ Ort _____
 Straße und Hausnr. _____
 Grundbuch: Blatt-Nr.(n) _____ Flurstück(e) _____

Kontaktperson für die Objektbesichtigung

Name _____ E-Mail _____
 Unternehmen _____ Telefon-Nr. _____

Hinweise (ggf. Angaben zur Konkretisierung Auftrag, Auftrags erledigung etc.)

Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der VR WERT GmbH geschehen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe die persönliche Haftung. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der VR WERT GmbH. Hiermit beauftragen wir die VR WERT GmbH, diesen Bewertungsauftrag gemäß obigen Angaben zu bearbeiten.

 Stand 23.11.2023 Ort, Datum Unterschrift und Stempel des Auftraggebers

01 Wertgutachten für Bestandsobjekt

- Bewertung zum Ist-Zustand am Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

02 Vorläufiges Wertgutachten für ein Projekt

- Bewertung für Projekte (Neubau, Modernisierung, etc.) zum geplanten Soll-Zustand am Qualitätsstichtag (i.d.R. nach Fertigstellung) und den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag

02F Finalisierung von vorläufigen Wertgutachten

- Bewertung nach Projektfertigstellung zum maßgeblichen Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag (i.d.R. Tag der zweiten Objektbesichtigung, nach Fertigstellung des Projektes)
- Voraussetzung: Umsetzung der angenommenen Projektplanung. Bei Abweichung erfolgt nach Rücksprache eine Neubewertung mit Honorarabstimmung.

03 Wertindikation nach Aktenlage

- Grobüberschlägige Markt- und Beleihungswertermittlung
- Desktopbewertung ohne Objektbesichtigung für Standortobjekte ohne großflächigen Leerstand
- Lieferung Eckdaten: Objektanschrift, Objektgröße, vermietbare Flächen, vereinbarte oder tatsächliche Miete, Baujahr

06 Neubewertung

- Voraussetzung: durch die VR WERT wurde bereits ein Wertgutachten für das Bewertungsobjekt erstellt
- Der Wertermittlungsstichtag des Vorgutachtens darf nicht länger als 6 Jahre zurück liegen und es gab keine wesentlichen Änderungen in der Grundstücks- und Gebäudesituation
- Bewertung zum Ist-Zustand am Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

08 Wertüberprüfung im Rahmen des Monitorings

- Grundsätzlich muss eine Vorbewertung durch VR WERT erfolgt sein
- Erforderliche Unterlagen: Grundbuchauszug und Mieterliste jeweils zum aktuellen Stand, bei Gewerbeobjekten: ggf. Nachträge zu den Mietverträgen, Altlastenauskunft sofern bei Erstgutachten Belastungen eingetragen waren oder keine Informationen vorlagen, Baulastenauskunft
- Marktwertermittlung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag mit Beschreibung der Veränderungen gegenüber der Vorbewertung sowie Überprüfung des Beleihungswertes gemäß § 26 BelWertV

13 Sonstige Individuelleistung

- z.B. Stellungnahme zu Bauträgermaßnahmen, Residualwertbewertungen, Portfoliosteuerung, etc.
- erforderliche Unterlagen in Abstimmung mit dem Gutachter

15 GenoWert

- Markt- und Beleihungswertgutachten mit verkürzter Beschreibung.
- Wohnwirtschaftliche Standardimmobilien bis 1 Mio. € Marktwert

Zu allen*:

- Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes
- Marktwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV
- Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV
- Erforderliche Unterlagen: Gemäß Unterlagenliste Immobilienbewertungsauftrag
- Spezialobjekte: Abrechnung nach gesonderter Vereinbarung (insbesondere Krankenhäuser/Kliniken, Landwirtschaftliche Objekte, Inseln, Auslandsobjekte)
- Wertermittlungsstichtag i. d. R. Tag der Objektbesichtigung

* gilt nicht für Produkt 03

Unterlagenanforderung zum Immobilienbewertungsauftrag allgemein

Mindestunterlagen für endgültige Gutachten
Aktueller Grundbuchauszug (max. 24 Monate alt)
Eintragungsbewilligungen bei wertbeeinflussenden Rechten in Abt. II
Aktueller amtlicher Lageplan / Flurkarte
Aktuelle Baulastenauskunft (max. 24 Monate alt) Ausnahme im Kleindarlehenbereich: Wenn sich weder aus den Unterlagen noch aus der Besichtigung ein Verdacht ergibt.
Aktueller Auszug aus dem Altlastenkataster (max. 24 Monate alt) Ausnahme: Wenn sich bei Wohn-/Büroobjekten (auch mit untergeordneter Handelsflächenmietertragsanteil von < 1/3) weder aus Unterlagen, Vornutzung, aktueller Nutzung und/oder der Besichtigung Verdachtsmomente ergeben.
Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
Berechnung der Bruttogrundfläche und/oder Wohn- / Nutzfläche (nach DIN 277, Wohnfl. VO o. GIF)
Energieausweis / -pass
Miet- / Pacht- / Gewerbemietverträge (gilt nicht für Standardwohnungsmietverträge)
Aktuelle Mietaufstellung (vorzugsweise im Excel-Format)
Kaufvertrag-/Entwurf inkl. Anlagen (wenn aktuell gekauft wird)

Zusätzliche Unterlagen bei folgenden Objektarten
1. Managementimmobilien (je nach Art)
Fremdnutzung Pacht-, Management-, Franchiseverträge
Eigennutzung Versorgungsvertrag, Belegungsverträge, Pflegesatzvereinbarungen
Eigennutzung Jahresabschluss der letzten 3 Jahre (sofern relevant)
Eigennutzung Ergebnisvorschauberechnung (sofern relevant)
Eigennutzung Managementreport (bei Hotels)
2. Eigentumswohnungen
Teilungserklärung (§ 8 WEG) mit Anlagen (Aufteilungsplan, etc.)
3. Projekte / Neubau
Bau- / Ausstattungsbeschreibung
Baukostenaufstellung
Baugenehmigung oder positiver Bauvorbescheid
Grundstückskaufvertrag
Aufstellung der Planmieten
Projektplan (Ablaufplan)
4. Erbbaurecht
Erbbaurechtsvertrag nebst Nachträgen
Aktueller Erbbauzins

Darüber hinaus können je nach Sachlage weitere Unterlagenanforderungen im Zuge der Bearbeitung notwendig werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen
der VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH
Rosenstraße 2
20095 Hamburg

1. Geltungsbereich und Allgemeine Bestimmungen

1.1

Die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Rechtsgeschäfte zur Immobilienbewertung der VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Rosenstraße 2, 20095 Hamburg (nachfolgend „VR WERT“), mit ihrem Vertragspartner, nachstehend "Auftraggeber" genannt. Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nicht.

1.2

VR WERT richtet sich mit den AGB und den Angeboten zur Immobilienbewertung und Baumonitoring ausdrücklich nicht an Verbraucher i.S.d. § 13 BGB. Das Leistungsangebot von VR WERT richtet sich ausschließlich an Unternehmer i.S.d. § 14 BGB, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen. Im Geschäftsverkehr mit Unternehmen gelten die Geschäftsbedingungen auch ohne ausdrücklichen Hinweis für alle künftigen Geschäfte mit dem Auftraggeber.

1.3

Im Einzelfall zwischen den Vertragsparteien getroffene Vereinbarungen (auch Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen) haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Geschäftsbedingungen.

1.4

Abweichenden Geschäftsbedingungen des Auftraggebers wird hiermit widersprochen.

2. Angebot und Vertragsschluss

2.1

Gegenstand des Auftrages ist jede Art gutachterlicher Tätigkeiten wie Bewertung, Stellungnahmen, Beurteilungen, Feststellung von Tatsachen, Überprüfung von Bewertungen, Baumonitoring, ausschließlich konkretisiert im Auftragsblatt und Bewertungsauftrag der VR WERT.

2.2

Die Annahme des Auftrages, sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit schriftlicher Bestätigung.

3. Auftragsdurchführung/ Pflichten des Sachverständigen

3.1

VR WERT hat die Sachverständigenleistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft und weisungsfrei zu erbringen.

3.2

Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass VR WERT Mitarbeiter, instruierte Dritte und Hilfskräfte über Vorbereitungsarbeiten hinaus nach eigener Weisung für die Auftragserledigung einsetzt.

3.3

VR WERT leistet im Rahmen des vereinbarten Auftrages sowie dessen Zweckbestimmung Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes und des Ergebnisses der Sachverständigenleistung. Insbesondere steht VR WERT dafür ein, dass die tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, die fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren aktuellen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und die fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen werden.

3.4

Für die Richtigkeit der VR WERT zum Zwecke der Auftragserfüllung vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte steht VR WERT nicht ein. Eine Prüfungspflicht besteht nur soweit, als VR WERT konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für die Fragwürdigkeit übermittelter Aussagen bzw. Unterlagen bekannt sind.

3.5

Im Übrigen ist VR WERT berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrags die notwendigen und üblichen Untersuchungen auf Kosten des Auftraggebers nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen, Erkundigungen einzuziehen, Nachforschungen anzustellen, Reisen und Besichtigungen vorzunehmen sowie Fotos und Zeichnungen anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf.

3.6

VR WERT wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihr vom Auftraggeber hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.

4. Pflichten des Auftraggebers

4.1

Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass VR WERT alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages erforderlichen Auskünfte und Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Er teilt VR WERT die ihm bekannten nicht (grundbuchrechtlich) eingetragenen Lasten und begünstigende Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie überbaute Grundstücksteile mit.

4.2

Der Auftraggeber erteilt und ermöglicht der VR WERT bei Bedarf den Zugang zum Begutachtungs- / Bewertungsobjekt.

4.3

Der Auftraggeber darf VR WERT keine Weisungen erteilen, welche die tatsächlichen Feststellungen, die fachlichen Schlussfolgerungen, die Bewertungen oder das Ergebnis des Gutachtens von VR WERT verfälschen können. Gleichwohl erteilte Weisungen oder Wünsche hat VR WERT zurückzuweisen.

5. Urheberrecht

VR WERT behält an den eigenen Leistungen und Arbeitsergebnissen -soweit urheberrechtlich – das Urheberrecht. VR WERT räumt, soweit für den Vertragszweck erforderlich, dem Auftraggeber ein einfaches, nicht ausschließliches, nicht übertragbares und nicht unterlizenzierbares Nutzungsrecht ein. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung ist dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Einwilligung von VR WERT gestattet.

6. Vergütung

6.1

Es gilt die vereinbarte Vergütung entsprechend der ausgehändigten allgemeinen Honorartabelle der VR WERT. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist nicht in dem Vergütungssatz eingeschlossen; sie wird in gesetzlicher Höhe zum Tag der Rechnungsstellung gesondert ausgewiesen. Die

vereinbarte Vergütung wird 10 Tage nach Eingang der Rechnung beim Auftraggeber fällig. Das Gutachten gilt als abgenommen, wenn keine zur Rüge berechtigten Gründe vorgetragen werden.

6.2

Gegen Ansprüche von VR WERT kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden.

7. Haftung

7.1

VR WERT hat die Leistungen nach dem zugrunde liegenden Bewertungsauftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. VR WERT haftet nur für Schäden, die selbst oder durch Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

7.2

Eine Haftung für leichte oder einfache Fahrlässigkeit besteht nur bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. In diesem Fall ist die Haftung auf die bei vergleichbaren Geschäften dieser Art typischen Schäden beschränkt, die bei Vertragsschluss oder spätestens bei Begehung der Pflichtverletzung vorhersehbar waren. Die Haftung für vertragsuntypische Schäden ist ausgeschlossen.

7.3

Die Haftung von VR WERT beschränkt sich auf Schäden, die nicht Personenschäden sind, im Fall von leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf die im Bewertungsauftrag vereinbarte Haftungshöchstgrenze und angegebene Deckungssumme für Sach- und Vermögensschäden von EUR 5 Mio. pro Schadenfall.

7.4

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Auftraggebers als Unternehmer (§ 14 BGB) verjähren – mit Ausnahme wegen Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit -nach Ablauf eines Jahres, nachdem der Auftraggeber von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen, spätestens aber innerhalb von zwei Jahren nach Abnahme des Werkes.

8. Gewährleistung

8.1

Für die Rechte des Auftraggebers bei Sach- und Rechtsmängeln gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme des Gutachtens.

8.2

Ist die gelieferte Immobilienbewertung und das Gutachten mangelhaft, kann VR WERT zunächst wählen, ob VR WERT Nacherfüllung durch Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) oder durch Lieferung und Erstellung eines neuen mangelfreien Gutachtens (Ersatzlieferung) leistet. Das Recht von VR WERT, die Nacherfüllung unter den gesetzlichen Voraussetzungen zu verweigern, bleibt unberührt. Offensichtliche Mängel, die ohne weiteres auffallen, muss der Auftraggeber VR WERT binnen 10 Werktagen nach der Ablieferung mittels eines eingeschriebenen Briefs rügen. Mängel, die nicht offensichtlich sind, müssen bei VR WERT innerhalb von 10 Werktagen nach dem Erkennen gerügt werden.

8.3

Wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist oder eine für die Nacherfüllung vom Auftraggeber zu setzende angemessene Frist erfolglos abgelaufen oder nach den gesetzlichen Vorschriften entbehrlich ist, kann der Auftraggeber vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz wählen. Bei einem unerheblichen Mangel besteht jedoch kein Rücktrittsrecht.

9. Datenschutz

9.1

Daten des Auftraggebers, die VR WERT mit dem Abschluss des Gutachervertrages und seiner Abwicklung erhält, werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen von VR WERT erhoben, gespeichert und verarbeitet. Rechtsgrundlage für diese Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO, da diese Datenverarbeitung zur Durchführung des Vertrags notwendig und erforderlich ist. VR WERT verweist diesbezüglich im Einzelnen auf die Datenschutzerklärung der VR WERT, die unter folgendem Link <https://www.vrwert.de/datenschutz> abrufbar ist:

9.2

VR WERT versichert, dass die personenbezogenen Daten des Auftraggebers im Übrigen nicht an Dritte weitergegeben werden, es sei denn, dass VR WERT dazu gesetzlich verpflichtet wäre oder der Auftraggeber vorher ausdrücklich eingewilligt hat.

10. Kündigung

10.1

Auftraggeber und VR WERT GmbH können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

10.2

Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. die Rücknahme der Zertifizierung der Gutachter durch die HypZert GmbH oder der öffentlichen Bestellung durch die zuständige Bestellungsbehörde oder ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.

10.3

Wichtige Gründe, die die VR WERT zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers, Versuch unzulässiger Einwirkung des Auftraggebers auf die VR WERT, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann; Schuldnerverzug des Auftraggebers; Vermögensverfall des Auftraggebers. Wenn die VR WERT nach Auftragsannahme feststellt, dass ihr die zur Erledigung des Auftrages die notwendige Sachkunde fehlt, ist ebenso ein wichtiger Grund gegeben.

10.4

Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.

11. Schriftform, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

11.1

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Ansprüche aus dem Vertrag abzutreten.

11.2

Eine Aufrechnung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Auftraggeber ist nur mit bzw. bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen zulässig.

11.3

Änderungen und Ergänzungen dieser Bedingungen oder des Vertrages bedürfen der Schriftform und müssen als solche ausdrücklich gekennzeichnet sein.

11.4

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort ist das jeweilig zuständige Regionalbüro von VR WERT. Gerichtsstand ist Hamburg, sofern der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.