



#### ISM - Immobilien Steffen Müller

Immobilienvermittlung

Sachverständigenbüro für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIA Zert)

(zertifiziert nach DIN EN ISO 17024)

Experte für Feuchte- und Schimmelschäden (Sprengnetter)

Lindenstraße 37, 64646 Heppenheim

Mobil: 0160 827 05 90

E-Mail: [info@immobiliengutachten-ism.de](mailto:info@immobiliengutachten-ism.de)

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

### § 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrags ist die im Sachverständigenvertrag dargelegte Aufgabe der Gutachtenserstattung.
2. Als Grund für die Beauftragung des Sachverständigen gilt ausschließlich der im Auftrag genannte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet dem Sachverständigen genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und bei einer Änderung dies dem Sachverständigen unverzüglich mitzuteilen. Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn Sie vom Sachverständigen ausdrücklich unterschrieben werden.

### § 2 Rechte und Pflichten

1. Der Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens wird vom Sachverständigen nach den geltenden Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.
2. Der Sachverständige ist nicht an Weisungen des Auftraggebers gebunden, wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.
3. Der Sachverständige kann, ohne eine besondere Zustimmung des Auftraggebers, folgende, für die Durchführung des Auftrages notwendigen Dinge veranlassen: Besichtigungen, notwendige Untersuchungen, Laborversuche, Fotos, Skizzen, Reisen bis zu einer Entfernung von 150 km (ab Büroadresse des Sachverständigen).

### § 3 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet alle für den Sachverständigen notwendigen, sowie gewünschten Unterlagen rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er hat den Sachverständigen bei seiner Arbeit zu unterstützen und ihm den Zugang zum Begutachtungsobjekt zu ermöglichen. Der Auftraggeber ist verpflichtet den Sachverständigen unverzüglich auf Änderungen hinzuweisen, die für das Gutachten von Belang sind.

### § 4 Hilfskräfte

Der Sachverständige ist verpflichtet das Gutachten persönlich zu erstellen. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann der Sachverständige nach eigenem Ermessen Hilfskräfte heranziehen. Anfallende Kosten für Hilfskräfte oder Laboruntersuchungen sind vom Auftraggeber, ohne vorherige Absprache mit dem Sachverständigen, zu bezahlen. Dies gilt bis zu einem Wert von € 250.- im Einzelfall, höchstens jedoch bis zur Höhe von 10% der Auftragssumme. Sofern höhere Kosten anfallen sind diese mit dem Auftraggeber abzusprechen.

Weitere Sachverständige können grundsätzlich nur nach Absprache mit dem Auftraggeber eingeschaltet werden, die Kosten hierfür trägt der Auftraggeber. Der Sachverständige haftet nicht für Gutachten oder Ergebnisse weiterer Sachverständiger oder Fachgutachter.

### § 5 Terminvereinbarung

Der Sachverständige hat das Gutachten in einer für ihn zumutbaren Zeit zu erstellen. Terminabsprachen gelten nur dann, sofern sie schriftlich dem Auftraggeber zugesichert worden sind.

### § 6 Schweigepflicht

1. Der Sachverständige ist im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihm anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Auch über nicht offenkundige Tatsachen hat er Verschwiegenheit zu wahren.
2. Der Sachverständige ist zur Offenbarung der ihm anvertrauten Geheimnisse dann befugt, wenn dies Aufgrund gesetzlicher Vorschriften geschieht oder der Auftraggeber ihn ausdrücklich von seiner Schweigepflicht entbunden hat.





## § 7 Urheberrecht

1. Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Vervielfältigung und Veröffentlichung eines Gutachtens sind nur dann möglich, wenn der Sachverständige hierzu ausdrücklich sein schriftliches Einverständnis gegeben hat.
2. Der Sachverständige hat an dem von ihm erstellten Gutachten ein Urheberrecht.

## § 8 Auskunftspflicht

Der Auftraggeber hat das Recht vom Sachverständigen Auskünfte darüber zu verlangen ob das Gutachten termingerecht fertig gestellt werden kann, ob zu den anfänglich vereinbarten Auslagen weitere Mittel des Auftraggebers erforderlich sind, sowie über den neusten Stand des Gutachtens.

## § 9 Vergütung des Sachverständigen

1. Grundlage für die Vergütung des Sachverständigen sind die einschlägigen Bestimmungen des BGB, die entsprechende Bestimmung in diesen AGB, sowie die getroffenen Vereinbarungen des Gutachtervertrags.
2. Der Sachverständige kann Vorauszahlungen für die von ihm geforderten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der angeordneten Vorauszahlung ist im jeweiligen Gutachtervertrag anzugeben. Der Sachverständige ist berechtigt erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.
3. Der Sachverständige hat einen Anspruch darauf, die ihm entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind (zum Beispiel: Einholung von Unterlagen bei Archiven, Ämtern etc...), dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen.
4. Die volle Gebühr wird mit Überreichung des Gutachtens an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.
5. Die Gebührenrechnung des Sachverständigen kann entweder nach dem Objektwert fest vereinbart werden oder richtet sich nach denen in diesen AGB aufgeführten Stunden- und Verrechnungssätze jeweils nach dem Zeitaufwand. Als Stundensätze gelten:
 

- für den Sachverständigen	145,-- €/Stunde
- für die Hilfskraft	bis zu 55,-- €/Stunde
- für Schreibarbeiten	bis zu 25,-- €/Stunde

Alle Stundensätze gelten jeweils netto, d.h. zzgl. MwSt.

6. Im Einzelfall kann der Sachverständige diese Gebühren bis zu 30% überschreiten, wenn von ihm nur Teilleistungen gefordert werden, es einem umfangreichen Literaturstudium bedarf oder ein besonderer Einsatz des Sachverständigen gefordert wird (z.B. Arbeit an Feiertagen, Eilbedürftigkeit).
7. Die Leistungen des Sachverständigen, sowie Auslagen, die der Sachverständige in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
8. Das Kurzgutachten verfügt über einen begrenzten Umfang und wird derzeit pauschal zu einem Preis von 1.399, -- € inkl. MwSt. ausgearbeitet. Dieser Preis beinhaltet den Ortstermin und ist gültig für 1-2 Familienhäuser bis zu einem Umkreis von 40 km ab Bürostandort, ohne weitere Rechte oder Grunddienstbarkeiten. Rechte und Beschränkungen oder weitere Besonderheiten können mittels individuellen Angebots eingepreist werden. Der Gesamtbetrag beinhaltet auch die Kosten für die Hilfs- oder Schreibkraft. Der Sachverständige kann jedoch auch hier Kosten die zu Einholung von Unterlagen entstanden sind, ergänzend in Rechnung stellen.
9. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis des tatsächlichen Grund- und Bodenwert (gem. §38 LGrStG) gliedern sich wie folgt auf:

Grundstücke die als reines Gartenland gelten (sep. Flurstücke)	=	899,-- € inkl. MwSt.
unbebaut und nicht erschlossen sind	=	1.399,-- € inkl. MwSt.
Grundstücke mit Bebauung durch ein 1-2 FH, oder Ähnliches	=	ab 1.399,-- € inkl. MwSt.
Mehrfamilienhäuser ab		
(je nach Aufwand und Rahmenbedingungen, Angebot wird individuell erstellt)		

Die Beschaffung von Dokumenten und Auskünften (Baulasten, Altlasten, Grundbuch, Liegenschaftskarte etc...) zur Erstellung der Gutachten ist bei Kurzgutachten und Gutachten zum Nachweis des tatsächlichen Grund- und Bodenwertes bis zu einem Preis von 50 € pro Gutachten bereits enthalten. Bitte beachten Sie, dass bei Verkehrswertgutachten etwaige Gebühren der Ämter für benötigte Dokumente, wenn der Sachverständige noch Unterlagen beschaffen muss, noch hinzukommen können.

## § 10 Zahlungen

1. Der Rechnungsbetrag wird mit dem Datum der Rechnungsstellung oder mit Übergabe des Gutachtens fällig. Der Rechnungsbetrag ist grundsätzlich innerhalb von 8 Tagen ohne Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Gutachterrechnung hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der dem Sachverständigen durch diesen Verzug entstanden ist. Des Weiteren ist der Sachverständige befugt, die gesetzlichen Verzugszinsen (§288 BGB) zu verlangen.

## § 11 Haftung

1. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt.

Postanschrift: ISM – Immobilien Steffen Müller, Lindenstraße 37, 64646 Heppenheim. Genehmigung nach § 34 c GewO durch Stadt Heppenheim, am 12.06.2003, Ordnungsamt: Heppenheim an der Bergstraße, Sitz des Unternehmens: Lindenstraße 37, 64646 Heppenheim, Bankverbindung: Sparkasse Rhein Neckar Nord, Kto. Nr. 38642464, BLZ: 670 505 05, Finanzamt Bensheim, USt. ID: DE 249099171





2. Schadensersatzansprüche gegen den Sachverständigen sind in der Höhe beschränkt auf die in der Berufshaftpflicht des Sachverständigen angeführten Deckungssummen für Personenschäden: Diese können auf Anfrage nachgewiesen werden.

## § 12 Kündigung

1. Eine Kündigung des Gutachterauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
2. Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn der Sachverständige in grober Weise gegen die ihm nach der Sachverständigenordnung obliegenden Verpflichtungen verstößt.
3. Als wichtiger Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt, seine Zustimmung zur Einsicht verweigert oder dem Sachverständigen keinen Zugang verschafft.  
Des Weiteren gilt als wichtiger Kündigungsgrund, wenn der Auftraggeber den Sachverständigen in seiner Arbeit behindert oder sein pflichtwidriges Verhalten aufgrund einer Mahnung des Sachverständigen nicht ändert.

## § 13 Erfüllungsort

Ort der Erfüllung ist Büroadresse des Sachverständigen, Lindenstraße 37 in 64646 Heppenheim.

## §14 Besonderheiten bei Gutachten zum Nachweis eines tatsächlichen Werts des Grundes und Bodens gemäß §38 Absatz 4 LGrStG

Die Feststellung des tatsächlichen Wertes des Grundes und Bodens erfolgt gem. Vorgaben der jeweiligen Oberfinanzdirektion und kann zwischen den Bundesländern variieren. Der Sachverständige weist darauf hin, dass er keine Garantie aussprechen kann, die geforderte Mindestabweichung zum Grundsteuerbescheid (Beispiel 30 % in Baden-Württemberg) auch tatsächlich zu erreichen. Die Risiken werden durch eine Vorprüfung abgewogen und dem Auftraggeber kommuniziert. Der Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

## § 15 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.
2. Änderungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag haben schriftlich zu erfolgen.

Heppenheim, 02.01.2026

  
Steffen Müller

