



BeMa Immobilien | Bernhard Mathes | Steinstraße 14/1 | 71229 Leonberg  
Kontakt via E-Mail: BeMa-Immobilien@gmx.de oder Mobil unter 0176/ 4534 9944

---

Vorname Nachname

Telefon-/ Mobilnummer

---

Straße Hausnummer

E-Mailadresse

---

PLZ, Ort

### **Auftrag für ein Sachverständigengutachten zur Kaufpreisaufteilung von Gebäuden oder Eigentumswohnungen**

Hiermit beauftrage ich \_\_\_\_\_ (Vorname, Nachname) Sie, mit der Erstellung eines Sachverständigengutachten zur Kaufpreisaufteilung von Gebäuden oder Eigentumswohnungen nach Ertragsverfahren ein

- Sachverständigengutachten für die einzelne Immobilie (Preis: 295,00 €\*)
- Sachverständigengutachten- Zusatz zu einem RND- Gutachten (Preis: 250,00 €\*)
- Ermittlung des Bodenwerts – Antrag an Gutachterausschuss (Preis: 100,00 €\*) für die Immobilie:

---

(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) zu erstellen.

*Ich verlange dabei ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB). Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB). Darüber hinaus erkläre ich hiermit das Einverständnis zum elektronischen Geschäftsverkehr.*

*Ebenso erkläre ich hiermit, dass ich sämtliche Angaben zum Gebäude nach bestem Wissen und Gewissen mitgeteilt, auf Korrektheit geprüft und dabei alle mir bis dato bekannten Objektinformationen, Umstände und Gegebenheiten einbezogen und übermittelt habe. Die volle Vergütung ist mit Überreichung des Gutachtens an den Auftraggeber fällig. Die Kontodaten werden mit der separaten Rechnung übermittelt.*

*\*Die ausgewiesenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt.*

- Ich habe die Datenschutzerklärung, AGBs und den Haftungsausschluss
  - <https://www.bemaimmobilien.de/datenschutzerklaerung>
  - <https://www.bemaimmobilien.de/agb>
  - <https://www.bemaimmobilien.de/haftungsausschluss>gelesen und stimme diesen vollständig zu.

---

Ort, Datum

Vorname, Nachname, Unterschrift

## 1. Immobilie

### 1.1 ART DER IMMOBILIE

- Einzelne Eigentumswohnung
- Reihenhaus
- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Doppelhaus(hälfte)
- Gewerbeobjekt

Kommentar:

Ursprüngliches/ geschätztes Baujahr:

Wohn-/ Nutzfläche:

Anzahl der Nutzungseinheiten (Gebäude):

Geschossanzahl (ohne Keller und ohne Dachgeschoss):

Anzahl an (Garagen-) Stellplätzen:

Nebengebäude vorhanden?

## 2. Bauweise

### 2.1 BAUWEISE

- Massivbauweise
- Fertighaus
- Fachwerkhaus
- Holzhaus

Kommentar:

## 2.2 BÄDER

- Überwiegend mit Fenster       Überwiegend innenliegend

## 2.3 DACHART

- |  |                                |  |
|--|--------------------------------|--|
| <input type="radio"/> Dachziegel/-steine | <input type="radio"/> Bitumen  | <input type="radio"/> Reet/Dachbegrünung |
| <input type="radio"/> Metall             | <input type="radio"/> Schiefer | <input type="radio"/> Sonstige           |

Kommentar:

## 2.4 FENSTER

- Einfachverglasung       Doppeltverglasung       Dreifachverglasung

Kommentar:

## 2.5 HEIZUNG

- |  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| <input type="radio"/> Gas Zentralheizung | <input type="radio"/> Solarkollektoren   | <input type="radio"/> Ölheizung |
| <input type="radio"/> Gas Etagenheiz.    | <input type="radio"/> Wärmepumpe         | <input type="radio"/> Sonstige  |
| <input type="radio"/> Fernwärme          | <input type="radio"/> Schwerkraftheizung |                                 |
| <input type="radio"/> Holzpellets        | <input type="radio"/> Nachtspeicherheiz. |                                 |

Kommentar:

## 2.6 KELLER

- Voll unterkellert       Teilweise unterkellert       Nicht unterkellert

Kommentar:

### 3. Modernisierungen

(Wenn nur anteilig bitte daneben % Zahl angeben)

#### 3.1 DACHERNEUERUNG INKL. VERBESSERUNG DER WÄRMEDÄMMUNG

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

#### 3.2 MODERNISIERUNG DER FENSTER UND AUSSENTÜREN

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

#### 3.3 MODERNISIERUNG LEITUNGSSYSTEME (STROM, GAS, WASSER, ABWASSER)

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

#### 3.4 MODERNISIERUNG DER HEIZUNGSANLAGE

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

### 3.5 WÄRMEDÄMMUNG DER AUSSENWÄNDE

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

### 3.6 MODERNISIERUNG VON BÄDERN

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

### 3.7 MODERNISIERUNG DES INNENAUSBAUS

nicht stattgefunden	ca.	%
in den letzten 5 Jahren	ca.	%
vor circa 5 – 10 Jahren	ca.	%
vor circa 10 – 15 Jahren	ca.	%
vor circa 15 – 20 Jahren	ca.	%
vor mehr als 20 Jahren	ca.	%

### 3.8 WESENTLICHE ÄNDERUNG UND VERBESSERUNG DER GRUNDRISSGESTALTUNG

Ein Grundriss ist zeitgemäß, wenn er heutigen Wohnbedürfnissen entspricht: funktional, hell, sinnvoll geschnitten, ohne Durchgangszimmer, mit modernen Raumgrößen und einer praktischen Anordnung von Küche, Bad und Wohnbereichen.

➔ Siehe Punkt 7 für die Erklärung

keine wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung
circa 25% zeitgemäß
circa 50% zeitgemäß
circa 75% zeitgemäß
100% zeitgemäß

## 4. Weitere benötigte Unterlagen

- Objektbilder (Außenansicht, Treppenhaus, Fenster, Bäder, Innenräume, Dach (falls zugänglich), Heizungsanlage)
- Grundrisse
- Energieausweis
- Lageplan
- Grundbuchauszug

## 5. Gewünschter Stichtag\*

---

\* Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Absatz 4 der ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll, d.h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse sollen maßgebend sein.

## 6. Kaufinformationen

### 6.1 Kaufvertragsdatum (Datum der notariellen Beurkundung)

---

### 6.2 Kaufpreis (€) - Gesamtpreis laut notariellem Kaufvertrag

---

### 6.3 Mitverkauftes Inventar (€) - z.B. im notariellen Kaufvertrag separat ausgewiesener Kaufpreis für Küchen oder Möblierung

---

**6.4 Grundstücksfläche (qm) - Laut notariellem Kaufvertrag oder Grundbuchauszug**

---

**6.5 Kaufnebenkosten**

---

**6.6 Maklerkosten (€)**

---

**6.7 Grunderwerbsteuer (€) \***

---

**6.8 Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages (€) - Achtung: Eintragung der Grundschuld zählt nicht hierzu, sondern zu den sofort absetzbaren Kosten der Geldbeschaffung.**

---

**6.9 Grundbucheintragung (€) - Achtung: Eintragung der Grundschuld zählt nicht hierzu, sondern zu den sofort absetzbaren Kosten der Geldbeschaffung.**

---

**6.10** Sonstige Kaufnebenkosten (€) - Kosten, die den Anschaffungskosten zuzuordnen sind, z. B. Fahrtkosten für Objektbesichtigungen, Kosten für ein Ankaufsgutachten oder Gerichtskosten bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren.

---

**6.11** Reparaturbedarf (€) - Nur in besonderen Bewertungsfällen, wie z. B. bei zum Kaufzeitpunkt vorhandenem Reparatur- und Investitionsbedarf oder bei Abrisskosten, die den Kaufpreis gemindert haben und die nach dem Erwerb vom Käufer zu tragen sind, können derartige Kosten berücksichtigt werden. (Diese ist der Berechnung als weitere Anlage beizulegen und explizit gegenüber der Finanzverwaltung nachzuweisen.)

---

**6.12** Bodenrichtwert (€/qm) \* - Relevant ist der vor Abschluss des Kaufvertrages zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können öffentlich eingesehen werden, z.B. auf [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) oder auf den einzelnen Länderportalen

---

\* falls nicht vorhanden bitte in Formular ankreuzen- die Beschaffung können wir für Sie übernehmen

**6.13** Nettokaltmiete (€/Monat) - Relevant ist die Nettokaltmiete bei Abschluss des Kaufvertrages, allerdings kann auch die "nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete" herangezogen werden.\*

---

\* Angabe für das zu bewertende Objekt, nicht als Quadratmeter-Preis. Bitte die monatliche Nettokaltmiete angeben

## 7. Kriterien für einen zeitgemäßen Grundriss

Ein Grundriss ist zeitgemäß, wenn mehrere der folgenden Punkte erfüllt sind:

### 1. Funktionale Raumaufteilung

- Räume sind sinnvoll angeordnet (z. B. Küche nahe Essbereich, Schlafzimmer ruhig gelegen).
- Keine unnötigen Durchgangszimmer.
- Gute Erreichbarkeit aller Räume.

### 2. Moderne Wohnkonzepte

- Offene oder halb offene Wohn-/Essbereiche.
- Ausreichend große Küchen (keine Mini-Küchenzellen).
- Praktische Abstellflächen und Hauswirtschaftsraum.

### 3. Angemessene Raumgrößen

- Zimmergrößen entsprechen heutigen Standards (z. B. Schlafzimmer > 12 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer > 10 m<sup>2</sup>).
- Bäder ausreichend groß und sinnvoll geschnitten.

### 4. Zeitgemäße Anzahl an Räumen

- Mindestens ein vollwertiges Bad.
- Gäste-WC bei größeren Wohnungen/Häusern üblich.
- Ausreichend Stauraum.

### 5. Gute Belichtung und Belüftung

- Helle Räume mit ausreichender Fensterfläche.
- Logische Fensteranordnung.

### 6. Barriearme oder barrierefreie Lösungen (optional)

- Breitere Türen, schwellenarme Übergänge.
- Besonders relevant bei Neubauten oder modernisierten Objekten.

## 8. Zusätzliche Kosten

### 8.1 Vor-Ort-Besichtigung

In den Kosten von 295,00 € bzw. 250,00 € ist keine Vor-Ort-Besichtigung des Bewertungsobjektes vorgesehen. Diese ist, falls notwendig, separat zu beauftragen. Die Kosten setzen sich dabei zusammen aus den Fahrtkosten, welche über einem Radius von 30km, ausgehend von Standort BeMa Immobilien, mit 0,75 € pro gefahrenen Kilometer berechnet werden. Hinzu kommen für die Vor-Ort-Besichtigung zusätzlich 330,00 €. Alles zzgl. Mehrwertsteuer. Diese Kosten sind bei

Terminbuchung per Vorkasse zu entrichten. Für die Besichtigung vor Ort planen Sie bitte eine Dauer von etwa 20–40 Minuten pro Objekt ein. Bitte stellen Sie sicher, dass der Zugang zu den allgemeinen Räumlichkeiten (Waschküche, Keller, Heizraum) gewährleistet ist. Zusätzlich: Bei Mehrfamilienhäusern bitten wir um Zugang zu mindestens 2 Wohneinheiten. Bei Wohnungen: Zugang zur betreffenden Einheit.

Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass während der Besichtigung Fotos aufgenommen werden müssen. Bitte informieren Sie auch Ihre Mieter vorab darüber. Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

## **8.2 Korrekturschleifen**

Nachträgliche Änderungen, die vom ursprünglichen Auftrag und dem Antragsformular abweichen, werden jeweils pauschal mit 95,00 € zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.

## **8.3 Druck der Gutachten**

Für den Druck von Gutachten in Papierform berechnen wir pro Ausfertigung einen Pauschalbetrag von 35,00 € zzgl. MwSt. Dieser Betrag umfasst die Ausfertigung des Gutachtens sowie den Versand an die gewünschte Adresse innerhalb Deutschlands.

## **8.4 Expresszuschlag**

Die reguläre Bearbeitungszeit für die Erstellung eines Gutachtens beträgt ca. 4-6 Wochen ab Eingang der vollständigen Unterlagen. Wenn Sie eine beschleunigte Abwicklung wünschen, bieten wir Ihnen unseren Expressservice an. Dieser garantiert die Fertigstellung des Gutachtens innerhalb von 5 Werktagen und wird mit einem Expresszuschlag von 150,00 € zzgl. MwSt. berechnet. So profitieren Sie von einer schnelleren Bearbeitung, ohne Abstriche bei der Qualität des Gutachtens.