ARBEITSHILFE A8

Mandanten- und Beauftragungsbausteine

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand Oktober 2026.

> **WORUM ES GEHT**
>
> Die Bausteine erklären Anlass, Untersuchungsumfang, Vergütung und Rollen in sachlicher Sprache. Sie sind vor Versand an Wertbegriff, Adressat und Auftrag anzupassen.

Zweck: Sie erläutern dem Mandanten Anlass, Rollen und Unterlagenbedarf in sachlicher Sprache.

Anwendung: Die Bausteine sind als Schreiben des Beraters an seinen Mandanten formuliert, etwa der Steuerberatungs- oder Anwaltskanzlei oder des Testamentsvollstreckers. „Wir" steht für den Absender des Schreibens. Setzen Sie die eckigen Klammern ein und prüfen Sie vor Versand, ob der Baustein zu Wertbegriff, Auftrag und Adressat passt.

1. Hinweis an den Mandanten zur Erforderlichkeit eines Gutachtens

> „Für [Anlass] betreffend [Objekt] prüfen wir, ob ein Gutachten erforderlich ist. Das hängt von Zweck, Adressat, Wertbegriff und den vorhandenen Unterlagen ab. In manchen Fällen genügen vorhandene Unterlagen oder ein zeitnaher Kaufpreis, in anderen ist ein Gutachten der geeignete Nachweis. Wir stimmen das Ergebnis dieser Prüfung mit Ihnen ab, bevor Kosten entstehen."

2. Baustein zur Kostentransparenz

> „Die Vergütung des Sachverständigen richtet sich nach dem Leistungsumfang und dem Vergütungsmodell, die mit ihm vereinbart werden. Umfang und Aufwand können sich verändern, wenn Unterlagen fehlen, zusätzliche Objektteile einzubeziehen sind oder der Auftrag erweitert wird. Wir empfehlen, solche Änderungen vor einer weiteren Bearbeitung schriftlich mit dem Sachverständigen abzustimmen. Eine Aussage über den Ausgang eines Behörden- oder Gerichtsverfahrens ist mit der Vergütung nicht verbunden."

3. Baustein zur Aufgabenverteilung

> „Der Sachverständige verantwortet die Tatsachenermittlung, die Wertermittlungsmethode und das Ergebnis des Gutachtens. Die rechtliche Vorgehensweise und die Vertretung im Verfahren übernimmt [Name, Rechtsanwalt]. Die steuerlichen Folgen und die Kommunikation mit der Finanzverwaltung übernimmt [Name, Steuerberater]. Wer welche Unterlagen erhält, stimmen wir vorab mit Ihnen ab."

4. Baustein zur Unterlagenanforderung

> „Für die Beauftragung des Sachverständigen benötigen wir die in der beigefügten Unterlagenliste gekennzeichneten Dokumente, soweit sie Ihnen vorliegen. Bitte übermitteln Sie uns insbesondere [Grundbuchnachweis], [Flächenunterlagen], [Bauunterlagen], [Miet- oder Pachtunterlagen] und [Nachweise zu Rechten, Belastungen oder Modernisierungen] bis zum [Datum]. Mit Ihrem Einverständnis leiten wir sie an den Sachverständigen weiter. Teilen Sie uns bitte mit, wenn Unterlagen fehlen oder vom tatsächlichen Zustand abweichen. Fehlende Unterlagen können im Gutachten zu Annahmen, Untersuchungsgrenzen oder einer Anpassung des Auftrags führen."

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine eigene sachverständige Prüfung im Einzelfall. Prüfen Sie den aktuellen Rechtsstand vor jeder Verwendung im Mandat. Die Fundstellen sind im Fachbuch nachgewiesen.