

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Geltung von AGB und Abweichung

- 1.1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
- 1.2. Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkannt.

2. Auftrag

- 2.1. Gegenstand des Auftrages ist jede Art gutachterlicher Tätigkeit wie Feststellung von Tatsachen, Darstellung von Erfahrungssätzen, Ursachenermittlung, Bewertung und Überprüfung. Diese Tätigkeit kann auch im Rahmen schiedsgutachterlicher oder schiedsgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden. Näheres hierzu regelt der Sachverständigenvertrag.
- 2.2. Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.
- 2.3. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Sachverständigen.

3 Durchführung des Auftrages

- 3.1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen Sachverständigen geltenden Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom Auftraggeber gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
- 3.2. Der Sachverständige erstattet seine gutachterliche Tätigkeit persönlich.
- 3.3. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung durch den Auftraggeber.
- 3.4. Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des Auftraggebers die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen, Erkundigungen einzuziehen, Nachforschungen anzustellen, Reisen und Besichtigungen vorzunehmen sowie Fotos und Zeichnungen anzufertigen oder anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- oder kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.
- 3.5. Der Sachverständige wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom Auftraggeber hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
- 3.6. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
- 3.7. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem Auftraggeber in vereinbarter Anzahl der Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung, hat der Sachverständige die ihm vom Auftraggeber zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

4. Mitwirkung und Pflichten des Auftraggebers

- 4.1. Der Auftraggeber darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
- 4.2. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr etc.) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

5. Schweigepflicht des Sachverständigen, Datenschutz, Vertraulichkeitserklärung

- 5.1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewährten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen.
- 5.2. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.

5.3. Vertrauliche Informationen werden nur an die Mitarbeiter oder sonstige Dritte (z. B. Hilfskräfte) weitergegeben, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit erhalten müssen. Der Sachverständige stellt sicher, dass die zum Einsatz kommenden Personen ebenfalls die vorliegenden Datenschutzbestimmungen einhalten und eine entsprechende Vertraulichkeitsvereinbarung unterzeichnen.

5.4. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnisse befugt, wenn er auf Grund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.

5.5. Hiervon ausgenommen ist das Recht des Sachverständigen zur Verwendung des (teil-)anonymisierten Gutachtens im Rahmen von Zertifizierungen bzw. Akkreditierungen sowie als Mustergutachten. Der Sachverständige versichert, dass dabei in keinem Fall Rückschlüsse auf die persönlichen Daten des Auftraggebers und/oder des Eigentümers möglich sind. Die objektbezogenen Daten können jedoch nicht vollständig anonymisiert werden, da die Zertifizierungsorganisationen (z. B. DEKRA) Rückschlüsse auf die Lage des Objektes ziehen müssen, um die Arbeit des Gutachters im Rahmen des Zertifizierungsprozesses beurteilen zu können.

5.6. Darüber hinaus gestattet der Auftraggeber hiermit, die Übermittlung der objekt- und personenbezogenen Daten an Behörden (z. B. Grundbuchamt, Katasteramt, Umwelt- und Naturschutzbehörde, Denkmalschutzbehörde, Kommune) und sonstige Institutionen (z. B. Abfallwirtschaftsunternehmen, Wasser- und Abwasserzweckverbände) oder private Unternehmen (z. B. Hausverwaltungen, Unternehmen zur Ausstellung von Energieausweisen), sofern dieses für die Auftragsdurchführung (insbesondere im Rahmen der Unterlagenbeschaffung) erforderlich ist. Dabei kann der Auftragnehmer auch geeignete Dritte (z. B. Sprengnetter GmbH oder On-geo GmbH) einschalten, diesen Untervollmacht erteilen und durch diese die Marktdaten und Unterlagenbeschaffung beauftragen. In diesem Fall gelten zusätzlich die jeweiligen Datenschutzbestimmungen dieser Behörden und Unternehmen. Mit diesen Unternehmen wurde vom Auftragnehmer ein Vertrag zur Auftragsbearbeitung nach Art. 28 Abs. 3 der DSGVO abgeschlossen. Der Auftraggeber trägt - sofern er nicht Eigentümer der Immobilie ist- dafür Sorge, dass auch der Eigentümer mit den Datenschutzbestimmungen sowie dieser Datenübermittlung einverstanden ist.

6. Urheberrechtsschutz

6.1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.

6.2. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

6.3. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen und elektronische Speicherungen des Gutachtens sind nicht gestattet. Der Auftraggeber kann bei Bedarf weitere kostenpflichtige Abschriften anfordern.

7. Honorar

7.1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürounkosten des Sachverständigen. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich angefallener (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarten Höhen (ohne Nachweis) verlangt werden.

7.2. Die Mehrwertsteuer wird in der bei Vertragsabschluss gesetzlich bestimmten Höhe, der Vergütung und den Auslagen zugeschlagen.

8. Abnahme, Zahlung und Zahlungsverzug

8.1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim Auftraggeber fällig. Die Bezahlung erfolgt grundsätzlich unbar durch Überweisung auf das Konto des Sachverständigenbüros nach Rechnungslegung. Rechnungen sind binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung zahlbar. Danach entsteht Verzug, ohne dass dieser separat erklärt werden muss. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.

8.2. Der Sachverständige ist bei Honorarforderungen die voraussichtlich über 3.000 Euro (netto) hinausgehen berechtigt, eine Vorschussrechnung i. H. v. maximal 30% der Gutachterleistung (ausgenommen auf die mögliche Einsparungssumme im Rahmen der Hauskaufberatung) zu stellen, die bis zum (ersten) Ortstermin durch den Auftragnehmer zu begleichen ist. Die Restsumme ist unmittelbar nach Fertigstellung der auftragsgemäßen Leistung durch Übergabe der zugehörigen Rechnung ebenfalls per Überweisung fällig.

8.3. Mit Abnahme des Gutachtens / der Leistung gilt der Werkvertrag als erfüllt. Bei Postzustellung muss der Auftraggeber binnen 5 Werktagen Einwände gegen das Gutachten erheben, ansonsten gilt auch hier die Leistung / das Gutachten als abgenommen und der Werkvertrag als erfüllt.

8.4. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu entrichten, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Sie sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Sachverständige eine Belastung mit höherem Zinssatz oder der Auftraggeber eine geringere Belastung nachweist.

8.5. Nichteinhaltung von Zahlungsbedingungen oder Umstände, welche die Kreditwürdigkeit des Auftraggebers infrage stellen, haben eine sofortige Fälligkeit aller Forderungen des Sachverständigen zur Folge. In diesen Fällen ist der Sachverständige berechtigt, nach angemessener Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

8.6. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der Auftraggeber nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des Auftraggebers unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen dem geschlossenen Vertrag beruhen.

9. Fristüberschreitung

9.1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens beginnt mit abschließendem Ortstermin und beträgt die im Vertrag vereinbarte Zeit.

9.2. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des Auftraggebers, von Behörden und anderen Institutionen bzw. sind Laborergebnisse notwendig oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen / Untersuchungsergebnisse bzw. des Vorschusses.

9.3. Bei Überschreitung des Ablieferungstermins kann der Auftraggeber nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretender Unmöglichkeit, vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.

9.4. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerungen des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt, Krankheit, Streik und Aussperrungen, die auf einem unverschuldeten Ereignis beruhen und zu schwerwiegenden Betriebsstörungen führen, tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich entsprechend, und der Auftraggeber kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten.

9.5. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. In diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

9.6. Der Auftraggeber kann neben Lieferungsverzugsschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

10. Kündigung

10.1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund kündigen.

10.2. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Den Zugang der Kündigung hat der Kündigende nachzuweisen.

10.3. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.

10.4. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers; Versuch unzulässiger Einwirkung des Auftraggebers auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen; wenn der Auftraggeber in Schuldnerverzug gerät; wenn der Auftraggeber in Vermögensverfall gerät; wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.

10.5. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.

10.6. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachte Teilleistung nur insoweit zu, als dies für den Auftraggeber objektiv verwendbar ist. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen.

11. Gewährleistung

11.1. Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen.

11.2. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; anderenfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch.

11.3. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

12. Haftung

12.1. Für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige unbeschränkt.

12.2. Bei einfacher Fahrlässigkeit beschränkt sich die Haftung des Sachverständigen dem Grunde und der Höhe nach auf den Schadensumfang, der dem Grunde und der Höhe nach durch den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung gedeckt ist oder hätte objektangemessen gedeckt werden können.

12.3 Im Fall der Inanspruchnahme kann der Sachverständige verlangen, dass zunächst ihm die Nachbesserung oder Schadensbeseitigung übertragen wird.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand

13.1. Erfüllungsort für die Leistungen des Sachverständigen (Erstattung eines sachmangelfreien Gutachtens) und für die Leistungen des Auftraggebers (Zahlungs- und ggf. Mitwirkungspflichten) ist der Geschäftssitz des Sachverständigen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

13.2. Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen gewerblichen Kunden (nicht Verbraucher) handelt, wird als Gerichtsstand der Sitz des Sachverständigen vereinbart.

14. Schlussbestimmungen

14.1. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden erfolgen schriftlich. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam. 14.2. Sollten Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestandteile nicht berührt, wenn davon auszugehen ist, dass diese Regelungen auch ohne den nichtigen oder unwirksamen Teil getroffen worden wären. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gilt dann, was dem Willen der Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Gesetzes am nächsten kommt.