

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN (AVB)

§ 1 Vorbemerkung

Die nachstehenden Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gelten im Zusammenhang mit dem dem Sachverständigen (nachstehend SV) erteilten Auftrag (s. Vertrag unter I.).

§ 2 Pflichten des Sachverständigen

2.1 Der Sachverständige hat seine gutachterliche Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich zu erbringen.

2.2 Der Sachverständige hat seine Leistung grundsätzlich in eigener Person auszuführen. Bei Einsatz von Hilfskräften obliegt dennoch die persönliche Verantwortung für das gutachtliche Ergebnis dem Sachverständigen.

2.3 Der Sachverständige leistet im Rahmen des vereinbarten Auftrages sowie dessen Zweckbestimmung Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes und des Ergebnisses seines Gutachtens. Insbesondere steht der Sachverständige dafür ein, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen werden.

2.4 Für die Richtigkeit der dem Sachverständigen zum Zwecke der Auftragserfüllung vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte steht der Sachverständige nicht ein. Prüfungspflicht nur, wenn dem SV konkrete Anhaltspunkte für die Fragwürdigkeit übermittelter Aussagen/ Unterlagen bekannt sind.

2.5 Der SV unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht offenkundigen Tatsachen umfasst. Er ist nicht befugt das Gutachten selbst, Unterlagen oder Informationen weiterzugeben oder selbst einen Vorteil zu nutzen.

2. Der SV kann vom Auftraggeber jederzeit von seiner Schweigepflicht entbunden werden.

§ 3 Pflichten des Auftraggebers

3.1 Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem SV alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags erforderlichen Auskünfte und Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

3.2 Der Auftraggeber hat dem SV bei Bedarf den Zugang zum Gutachtenobjekt zu gewähren.

3.3 Der Auftraggeber erteilt dem SV schriftliche Vollmacht, bei Beteiligten, Behörden oder Dritten Personen Auskünfte das Gutachten betreffend einzuholen.

3.4 Der SV ist während der Gutachtenvorbereitung von allen Vorgängen und Veränderungen zu informieren, die erkennbar und für den Gutachtenzweck von Bedeutung sind.

3.5 Der Auftraggeber darf dem SV keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen, seine fachlichen Schlussfolgerungen, seine Bewertungen oder das Ergebnis verfälschen können.

§ 4 Durchführung des Auftrags

4.1 Der SV hat den Gutachterauftrag unter Berücksichtigung seiner Berufs- und Vertragspflichten sorgfältig und in der vereinbarten Zeit auszuführen.

4.2 Die tatsächlichen Grundlagen der fachlichen Beurteilung sind gewissenhaft zu ermitteln; das Ergebnis seiner fachlichen Beurteilung hat der SV nachvollziehbar zu begründen. Das Gutachten ist systematisch aufzubauen, für den Auftraggeber verständlich wie für den Fachmann nachprüfbar zu formulieren.

4.3 Der SV kann sich im Rahmen seiner Pflichten bei der Vorbereitung seines Gutachtens sachkundiger Hilfskräfte bedienen. Ortsbesichtigungen hat der SV grundsätzlich selbst durchzuführen.

4.4 Ist zur sachgemäßen Erledigung des Gutachterauftrags die Zuziehung weiterer Sachverständiger anderer Disziplinen (Bsp. Bauschäden) oder von Sonderfachleuten erforderlich, hat der SV dazu die Einwilligung des Auftraggebers und die Zusatzkosten mit ihm abzustimmen.

4.5 Im Übrigen ist der SV berechtigt, auf Kosten des Auftraggebers die zur Erledigung des Auftrags erforderlichen Reisen, Orts- und Objektbesichtigungen und die notwendigen

Untersuchungen und Prüfungen durchzuführen, Erkundigungen einzuholen, Nachforschungen anzustellen, Fotos und Zeichnungen anzufertigen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Übersteigen die Kosten das vereinbarte Honorar, oder erkennbar wird, dass die Kosten nicht mehr im gesunden Verhältnis zum Wert und Zweck des Gutachtens stehen, hat der SV dies mit dem Auftraggeber abzustimmen.

§ 5 Frist zur Erstattung des Gutachtens

5.1 Das Gutachten ist bis zu dem im Auftrag vereinbarten Zeitpunkt schriftlich zu erstatten. Die Frist beginnt mit Abschluss des Vertrages. Benötigt der SV vom Auftraggeber Informationen und Unterlagen beginnt die Frist erst nach Eingang der für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen/ Auskünfte.

5.2 Der SV kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung zu vertreten hat (§ 276 BGB). Fälle höherer Gewalt, sowie Krankheit, Streik, Aussperrung, hat der SV nicht zu vertreten. Treten Verzögerungen bei der Erstattung des Gutachtens ein, ist der SV verpflichtet, den Auftraggeber über Umstände und ggf. Dauer zu unterrichten, soweit dies möglich ist. Bei erheblicher Verzögerung kann der Auftraggeber, nach angemessener Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm ein weiteres Zuwarten nicht mehr zumutbar ist bzw. der Zweck der Begutachtung die fristgerechte Auftragsabfertigung erfordert.

§ 6 Nutzungsrechte

Der Auftraggeber darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vertragsgemäß bestimmt ist. Eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung zulässig (Urheberrecht). Veröffentlichungen und Verwendung zu Werbezwecken bedürfen ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung des SV.

§ 7 Vergütung und Zahlung

7.1 Der SV hat einen Anspruch auf angemessene Vergütung.

Die Vergütung ist grundsätzlich an die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) angelehnt. Schwierige oder unverhältnismäßig aufwendige Begutachtungen, wie z. B. sehr geringe Verkehrswerte bei hoher Baumasse, hoher Zeitaufwand durch erforderliche Recherchen etc., machen eine Erhöhung der Kosten erforderlich. Dies wird mit dem Auftraggeber bei Ortsbesichtigung besprochen und vereinbart. Sollten sich im Verlaufe der Gutachtenerstellung unverhältnismäßig hoher Zeitaufwand die im Vorfeld nicht ersichtlich waren, etwa durch erforderliche Recherchen, hat der SV Anspruch auf angemessene Vergütung der zusätzlichen Zeitstunden in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

7.2 Auslagen werden in tatsächlich anfallender Höhe (gegen Nachweis) in Rechnung gestellt (Katasterauszüge, Auszüge aus den Grundakten etc.).

7.3 Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist nicht im Vergütungssatz eingeschlossen (HOAI, Zeitstunden), sie wird in gesetzlicher Höhe zum Tag der Rechnungsstellung gesondert ausgewiesen.

7.4 Der SV ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder während der Auftragsbearbeitung Abschlagszahlungen (Vorschüsse) zu verlangen. Die Abschlagszahlung dürfen 80% des Endhonorars nicht übersteigen.

7.5 Die vereinbarte Vergütung wird zwei Wochen nach Ablieferung und Eingang der Rechnung beim Auftraggeber fällig.

§ 8 Kündigung

8.1.a Der Auftraggeber kann den Vertrag gem. § 649 BGB jederzeit kündigen, bleibt aber nach dieser Bestimmung vergütungspflichtig. Im Rahmen der Abrechnung kann der SV die durch die Kündigung ersparten Aufwendungen mit 60 v.H. seines erwarteten Gesamthonorars pauschalieren. Er hat jedoch darzulegen, dass (Bsp. Vollständige Auslastung des SV mit Gutachtaufträgen) eine Kompensation dieses Verlustes durch anderweitigen Erwerb nicht möglich war. Weiterhin kann der Auftraggeber aus wichtigem Grund kündigen, etwa bei erheblichem Verstoß des SV gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen, unparteiischen und persönlichen Gutachtenerstattung.

8.1.b Der SV kann den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen. Geschieht das, ist die Kündigung unter Angabe des wichtigen Grundes schriftlich zu erklären und evtl.

Vorschüsse sind zu erstatten. Wichtige Gründe sind u.a.: Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers, Versuch einer sachwidrigen Einwirkung durch den Auftraggeber, etwa um an ein Gefälligkeitsgutachten (Besserstellung) zu erlangen, Nichtzahlung des Vorschusses nach angemessener Anmahnung, höhere Gewalt, Krankheit des SV.

§ 9 Sachmangel und Gewährleistung

9.1 Im Rahmen der dem Auftraggeber nach § Nr. 1 -3 BGB zustehenden Rechte kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nacherfüllung nach § 635 BGB verlangen. Bei Fehlschlägen der Nacherfüllung innerhalb angemessener Frist kann der Auftraggeber die Vergütung des SV mindern oder – bei erheblichen Pflichtverletzungen des SV – aus wichtigem Grund kündigen.

9.2 Offensichtliche Mängel im Gutachten hat der Auftraggeber dem Sachverständigen gegenüber innerhalb von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens nachweisbar zu rügen. Nach Fristablauf kann sich der Auftraggeber auf Mängel, die der SV nicht zu vertreten hat (§ 276 BGB), nicht mehr berufen.

9.3 Ansprüche des Auftraggebers gegen den SV nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB in einem Jahr ab Abnahme des Gutachtens.

§ 10 Haftung und Haftungsausschuss

10.1 Haftet der SV wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die gesetzlichen Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen. Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

10.2 Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Sachverständigen.

§ 11 Haftpflichtversicherung

Der SV muss eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung unterhalten. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Auftrag genannten Deckungssumme besteht.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die berufliche Hauptniederlassung des Sachverständigen.

§ 14 Schlussbestimmungen

14.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung oder Änderung dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen.

14.2 Sind einzelne Bestimmungen des Vertrages/ AVB unwirksam, wird davon die Gültigkeit des Vertrages/AVB nicht berührt. Beide Parteien stimmen zu, dass an Stelle der unwirksamen Bestimmung dann die gesetzliche Regelung gelten soll, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

14.3 Die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ (AVB) werden bei Auftrag/ Vertrag ausgehändigt und sind ausdrücklich deren Bestandteil