



# LASARZ & PARTNER

## DIE IMMOBILIENGUTACHTER

### Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Erstellung von Gutachten

#### § 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des freien Sachverständigen zu seinem Auftraggeber bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbestimmungen.
2. Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers (AG) werden nur Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

#### § 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Gegenstand des Auftrages ist jede Art gutachterlicher Tätigkeit wie Feststellung von Tatsachen, Darstellung von Erfahrungssätzen, Ursachenermittlung, Bewertung von Überprüfungen. Diese Tätigkeit kann auch im Rahmen schiedsgutachterlicher oder schiedsgutgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden.
3. Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

#### § 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für den freien Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet seine gutachterliche Tätigkeit persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung durch den AG, bzw. durch den Sachverständigen nach schriftlicher Auftragserteilung durch den AG.
5. Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Erkundigungen einzuziehen, Nachforschungen anzustellen, Reisen und Besichtigungen vorzunehmen sowie Fotos und Zeichnungen anfertigen zu lassen, ohne das es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- oder kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendige Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist bis zum vereinbarten Termin zu erstellen.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erfüllung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtensauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

#### § 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) 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.
3. Der AG verschafft dem Sachverständigen Zugang zu allen Räumen im Bewertungsobjekt. Die vollständige Besichtigung findet an einem mindestens drei Tage vorher vereinbarten Termin statt.

#### § 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewahrten 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. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür Sorge zu tragen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.

#### § 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht.
2. 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.
3. Eine darüber hinaus gehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet.

## § 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürokosten des Sachverständigen. Ist keine Vergütung vereinbart, richtet sich die Höhe der Vergütung nach der jeweils gültigen HOAI.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Bei Verträgen mit Letztverbrauchern ist die Mehrwertsteuer im Honorar enthalten. Ist der AG eine juristische Person des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder ein Kaufmann, bei dem der Vertrag zum Betrieb seines Handelsgewerbes gehört, wird die Mehrwertsteuer in der bei Vertragsschluss gesetzlich bestimmten Höhe der Vergütung und den Auslagen zugeschlagen.

## § 8 Zahlung – Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachname ist zulässig.
2. Zahlungsanweisungen und Schecks werden nur nach besonderer Vereinbarung unter Berechnung aller Einziehungs- und Diskontspesen und nur zahlungshalber angenommen.
3. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Basiszins zu entrichten, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Sie sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Sachverständige eine Belastung mit einem höheren Zinssatz oder der AG eine geringere Belastung nachweist.
4. Nichteinhaltung der Zahlungsbedingungen oder Umstände, welche die Kreditwürdigkeit des AG 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. Das gleiche gilt auch für Nichteinlösen von Wechseln oder Schecks, Zahlungseinstellungen, Konkurs oder Nachsuchen eines Vergleiches des AG.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

## § 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Sachverständige für die Erstellung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt, Krankheit, Streik und Aussperrung, die auf einem unverschuldeten Ereignis beruhen und zu schwerwiegenden Betriebsstörungen führen, tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich entsprechend, und der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstellung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.
4. Der AG kann neben Lieferung Verzugschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

## § 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind unter anderem ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstellung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind unter anderem Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der AG in Schuldnerverzug gerät; wenn der AG in Vermögensverfall gerät; wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt das ihm zur Erledigung des Auftrages die nötige Sachkunde fehlt.
4. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistungen nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Anwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Anwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars, für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

## § 11 Gewährleistungen

1. Als Gewährleistung kann der AG zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelnden Gutachtens verlangen.
2. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der AG Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.
3. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch.
4. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

## § 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelndes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserungen entstehen.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 639 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim AG.
4. Die Haftung ist auf 100.000 € begrenzt.

## § 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist die berufliche Niederlassung des Sachverständigen.
2. Ist der AG Vorkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist der Hauptsitz des Sachverständigen ausschließlicher Gerichtsstand.
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.