

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstellung

1 Gegenstand des Auftrages

- 1.1 Vertragsgegenstand ist die im Auftrag zur Wertermittlung schriftlich festgelegte Aufgabe.
- 1.2 Der Zweck des Gutachtens / der Stellungnahme ist im Auftrag zur Wertermittlung anzugeben.
- 1.3 Von diesen besonderen Vertragsbedingungen abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn sie vom Sachverständigen ausdrücklich und schriftlich anerkannt werden.

2 Gegenseitige Rechte und Pflichten

- 2.1 Der Auftrag wird entsprechend den geltenden Sachverständigengrundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.
- 2.2 Der Sachverständige wird durch die Beauftragung ermächtigt, nach seinem Ermessen bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen Auskünfte einzuholen, Nachforschungen anzustellen und Erhebungen durchzuführen. Dem Sachverständigen ist hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
- 2.3 Notwendige Reisen, Besichtigungen, Untersuchungen und Versuche werden im Einzelfall mit dem Auftraggeber vereinbart.

3 Mitwirkung des Auftraggebers

- 3.1 Der Auftraggeber (AG) verpflichtet sich, den Sachverständigen zu unterstützen. Er hat dem Sachverständigen insbesondere die Grundlagenbeschaffung zu ermöglichen und ihm alle für die Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Der Sachverständige wird vom Auftraggeber von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erstattung und den Zweck des Gutachtens von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.
- 3.2 Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer (AN) die ihm bekannten nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht) mit. Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenerstellung davon aus, dass die nicht mitgeteilten zuvor genannten Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß den vorgelegten Plänen genehmigt und errichtet wurden bzw. genutzt werden und die Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen soll. Die vom AG dem AN nicht mitgeteilten, nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auftragsgemäß sollen vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

4 Hinzuziehung von fachspezifischen Sachverständigen

- 4.1 Der Sachverständige führt grundsätzlich weder Bauteilöffnungen, noch chemische, physikalische oder biologische Untersuchungen durch.
- 4.2 Der Sachverständige informiert den AG über das seiner Meinung nach notwendige Heranziehen anderer fachspezifischer Sachverständiger. Zur Einschaltung von weiteren Sachverständigen oder Sonderfachleuten ist die Zustimmung des Auftraggebers erforderlich.
- 4.3 Der AG hat, im Einvernehmen mit dem Sachverständigen, diesbezüglich geeignete Fachkräfte heranzuziehen. Die Beauftragung dieser Fachkräfte, sowie geschäftliche und haftungsrechtliche Beziehungen entstehen hierbei nur zwischen dem AG und den hinzugezogenen Fachkräften.

5 Schweigepflicht / Datenschutz

- 5.1 Der Sachverständige ist im Rahmen des §203 Abs. 2 Nr. 5 Strafgesetzbuch über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, die ihm im Rahmen seiner Gutachtenstätigkeit anvertraut oder bekannt gegeben wurden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen.
- 5.2 Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtenstätigkeit darf der Sachverständige in neutraler Form für seine berufliche Tätigkeit insoweit verwerten, als hierdurch ein Rückschluss auf den AG nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.
- 5.3 Im übrigen ist der Sachverständige zur Offenbarung nur befugt, soweit er aufgrund gesetzlicher Vorschrift hierzu verpflichtet ist oder der AG ihn ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.
- 5.4 Der AG erklärt sich damit einverstanden, dass die Daten gemäß Datenschutzgesetz elektronisch gespeichert und anonymisiert zu statistischen Zwecken weiterverarbeitet bzw. anonymisiert weitergegeben werden dürfen. Der Sachverständige versichert, dass in keinem Falle Rückschlüsse auf die Daten des Grundstücks oder auf persönliche Daten des Auftraggebers oder des Eigentümers möglich sind.

6 Urheberrecht, Verwendungsrecht

- 6.1 Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten oder im Auftrag angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung des Gutachtens mit allen Aufstellungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Genehmigung des Sachverständigen gestattet und im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

7 Auskunftspflicht des Sachverständigen

- 7.1 Auf Anfrage erteilt der Sachverständige dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, die Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.

8 Vergütung

- 8.1 Die Honorierung des Auftragnehmers (Grundhonorar) erfolgt gemäß §34 HOAI, nach der Normalstufe, unterster bis oberster Satz bzw. beim Vorliegen der in §34 Abs. 5 Ziff. 1 genannten Schwierigkeiten nach der Schwierigkeitsstufe, unterster bis oberster Satz (vgl. Honorartabelle).
- 8.2 Bei Wertermittlungen für mehrere Stichtage erfolgt die Honorierung der ersten Wertermittlung gemäß dem vorbeschriebenen Satz. Die zweite Wertermittlung für dasselbe Objekt zu einem anderen Wertermittlungsstichtag wird mit 40 % (wenn gleicher Zustand) oder 70 % (wenn wesentliche Zustandsunterschiede) des Honorars für das Erstgutachten honoriert.
- 8.3 Sollten dem Sachverständigen die nachfolgend beschriebenen, zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen (siehe 8.4) nicht vom AG bereitgestellt und deshalb vom Sachverständigen beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese Zusatzleistungen nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:

Sachverständigenstunde: 70,00 EUR,
Hilfskraftstunde: 35,00 EUR

Erforderliche Unterlagen sind insbesondere:

1. aktueller Flurkartenauszug,
2. aktueller Grundbuchauszug,
3. aktuelle Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte),
4. aktuelle Wohnflächenberechnung, Ermittlung des Bruttorauminhaltes / umbauten Raumes,
5. aktuelle Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung,
6. sonstige für die Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstellung

- 8.4 Es wird vereinbart, dass Informationen über den Inhalt öffentlicher Register (soweit sie nicht vom AG als schriftliche Auszüge vorgelegt werden) vom Sachverständigen aus Kostengründen telefonisch eingeholt werden können.
- 8.5 Das Honorar (exklusiv Nebenkosten) darf jedoch nicht die Höchstsätze der Schwierigkeitsstufe gemäß der Honorartafel zu §34 Abs. I überschreiten.
- 8.6 Sollte der Wert des Grundstücks weniger als 25.565,- EUR betragen, so wird das Honorar nach dem Wert von 25.565,- EUR bestimmt. Sollte der Wert des Objekts mehr als 25.564.594,- EUR betragen, wird als Sachverständigenhonorar das gesetzliche Honorar gemäß §34 HOAI für Objektwerte von 25.564.594,- EUR zuzüglich Berücksichtigung der (degressiven) Honorarentwicklung bei steigenden Objektwerten vereinbart. Die übrigen Vereinbarungen dieser Geschäftsbedingungen (Berücksichtigung von ggf. bestehenden Schwierigkeiten und Erstattung von Nebenkosten) bleiben von dieser Honorarberechnungsvereinbarung unberührt.
- 8.7 Wird abweichend für einen Auftrag ein Pauschalhonorar vereinbart, ist dies festzuschreiben.
- 8.8 Wird abweichend für einen Auftrag die Abrechnung nach Zeithonorar vereinbart, gelten die unter 8.3 genannten Stundensätze.
- 8.9 Für die zusätzlich vereinbarte Ermittlung des/der (Gebäude)Versicherungswert/s/e wird eine Kostenpauschale pro ermitteltem (Gebäude)Versicherungswert in Rechnung gestellt
- 8.10 Die Art und ggf. Höhe der Vergütung wird in der Gebührenvereinbarung festgeschrieben.

9 Nebenkosten

- 9.1 Nebenkosten (Lichtpausen, Porto, Telefon etc.) und Auslagen sind, sofern sie erforderlich sind, in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erstatten.
- 9.2 Fahrtkosten werden mit 0,46 EUR je gefahrenen km abgerechnet.
- 9.3 Zweit- bzw. Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und mit pauschal 15,00 EUR pro Ausfertigung berechnet.
- 9.4 Fahrzeiten für Fahrten über 15 km werden nach Zeitaufwand zusätzlich zu dem Gutachtenhonorar in Rechnung gestellt; es gilt der unter 8.3 aufgeführte Stundensatz für Hilfskräfte.
- 9.5 Auf die Honorare und Nebenkosten wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zusätzlich in Rechnung gestellt.

10 Zahlungsbedingungen

- 10.1 Bei Neu- bzw. Erstkunden ist vor Ortstermin in der Regel eine Abschlagszahlung fällig, diese richtet sich nach den zu erwartenden Gesamtkosten und der Entfernung des Objektes; eine weitere Abschlagszahlung ist ggf. nach Ortsbesichtigung zu leisten.
- 10.2 Fällige Zahlungen haben bis 10 Tage nach Zugang der Rechnung, Teilrechnung oder Vorauszahlungsanforderung zu erfolgen.

11 Haftung

- 11.1 Bedingung für einen rechtswirksam zustande gekommenen Auftrag ist eine gesonderte Haftungsvereinbarung, welche von Auftraggeber und Auftragnehmer zu unterzeichnen ist.
- 11.2 Muss der Sachverständige, nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des vorliegenden Auftrages, für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Vermessungsbüros für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

12 Kündigung

- 12.1 Die Kündigung des Auftrages hat grundsätzlich in Schriftform zu erfolgen.
- 12.2 Der Auftragnehmer kann den Auftrag / Vertrag kündigen wenn:
- der AG trotz Mahnung die für die Durchführung der Sachverständigentätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht
 - der AG die ihm obliegende Mitwirkung unterlässt
 - der AG den angeforderten Kostenvorschuss nicht entrichtet
 - der AG eine erforderliche Zustimmung verweigert (z.B. zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes)
 - der AG die Tätigkeit des Sachverständigen behindert.
- 12.3 Für den Auftraggeber kann den Auftrag / Vertrag kündigen wenn:
- der Sachverständige grob gegen die ihm obliegenden Verpflichtungen verstößt
 - ein anderer wichtiger Grund vorliegt.
- 12.4 Endet der Vertrag durch eine Kündigung, gilt folgendes: Der AN behält seinen Anspruch auf Vergütung aller, bis zum Eingang der Kündigung, erbrachten Leistungen und Aufwendungen. Die erbrachten Leistungen werden bei Bedarf durch Akteneinsicht beim AN nachgewiesen. Ein Anspruch des Auftraggebers auf Auslieferung von Teilleistungen besteht nicht.

13 Gerichtsstand

- 13.1 Soweit nicht §38 Abs. 3 ZPO (Zivilprozessordnung) entgegensteht, ist Gerichtsstand und Erfüllungsort Rostock.

14 Schlussbestimmungen

- 14.1 Falls der Auftraggeber gegen einzelne Vertragsbedingungen Bedenken hat, bitten wir um Mitteilung. Wir sind insoweit abänderungsbereit.
- 14.2 Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesen Vertragsbedingungen sollen schriftlich erfolgen.
- 14.3 Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sind, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der nichtigen Bestimmung soll das gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen, durch zur Erreichung des Auftragszwecks geeignete, zu ersetzen.