

Sachverständiger für Immobilienbewertung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Rechtsbeziehungen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
- (2) Davon abweichende Vertragsbedingungen des AGs 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 und Überprüfung. Diese Tätigkeit kann auch im Rahmen schiedsgutachterlicher oder schiedsgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden.
- (3) Gegenstand, Zweckbestimmung und Umfang des Auftrages sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Urheberrecht und Nutzungsrecht

- (1) Der AG darf die gutachterliche Leistung in allen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
- (2) Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere eine Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.
- (3) Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen.
- (4) Der AG darf Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse zu Zwecken der Werbung nur mit Zustimmung des Sachverständigen verwenden und mit seiner Billigung des Wortlauts der Werbung verwenden.

§ 4 Schweigepflicht und Pflichten des Sachverständigen

- (1) Der Sachverständige hat seine gutachterliche Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich zu erbringen.
- (2) Der Sachverständige unterliegt einer umfassenden Schweigepflicht. Demzufolge ist ihm untersagt, das Gutachten selbst, die Unterlagen und Informationen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder selbst zu seinem Vorteil auszunutzen. Die Schweigepflicht besteht über die Dauer des Vertragsverhältnisses hinaus.
- (3) Die Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
- (4) 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 AG ihn ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.
- (5) Auf Anfrage erteilt der Sachverständige dem AG Auskunft über den Stand seiner Arbeiten, über die entstandenen oder noch zu erwartenden Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
- (6) Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 5 Mitwirkungspflicht und Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die ordnungsgemäße Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z. B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr)

unentgeltlich und rechtzeitig zugehen bzw. zur Verfügung gestellt werden.

- (2) Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.
- (3) Der AG hat dem Sachverständigen den uneingeschränkten Zugang zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.
- (4) Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.

§ 6 Durchführung des Auftrages

- (1) Der Sachverständige hat den Auftrag nach den berufständischen Grundsätzen ordentlich zu erledigen. Die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilungen sind sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
- (2) Für die Richtigkeit der dem Sachverständigen zum Zwecke der Auftragserfüllung vom AG überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte steht der Sachverständige nicht ein. Eine Prüfungspflicht besteht nur insoweit, als dem Sachverständigen konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für die Fragwürdigkeit übermittelter Aussagen bzw. Unterlagen bekannt sind.
- (3) Der Sachverständige kann sich im Rahmen seiner Pflichten bei der Vorbereitung seines Gutachtens sachkundiger Hilfskräfte bedienen. Ortsbesichtigungen hat der Sachverständige grundsätzlich in eigener Person durchzuführen. Er darf dabei ausnahmsweise qualifizierte Hilfskräfte einsetzen, wenn ihm die Ergebnisse oder Ortsbesichtigung vollständig und zweifelsfrei übermittelt werden können, so dass er zur Beurteilung des Sachverhaltes ohne Einschränkungen in der Lage ist.
- (4) Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen oder von Sonderfachleuten erforderlich, hat der Sachverständige dazu die Einwilligung des AG einzuholen und die Zusatzkosten mit ihm abzustimmen.
- (5) Im übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG 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 hier 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 notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.

§ 7 Fristen

- (1) Das Gutachten ist innerhalb vereinbarter Frist zu erstatten.
- (2) Die Frist beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen und Auskünfte des AGs sowie Auskünfte Dritter, beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen bzw. Auskünfte.
- (3) Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung zu vertreten hat. Fälle höherer Gewalt sowie etwa Krankheit, Streik und Aussperrung, hat der Sachverständige nicht zu vertreten.
- (4) Treten Verzögerungen bei der Erstattung des Gutachtens ein, ist der Sachverständige verpflichtet, den AG über Umstände und Dauer zu unterrichten, soweit dies möglich und zumutbar ist. Bei erheblicher Verzögerung kann der AG nach angemessener Fristsetzung vom Verträge zurücktreten, wenn ihm ein weiteres Zuwarten nicht mehr zumutbar ist bzw. der Zweck

der Begutachtung die fristgerechte Auftrags erledigung erfordert.

§ 8 Honorar

(1) Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung (Honorar). Die Vergütung besteht in der Regel aus einer Zeitvergütung und Ersatz der notwendigen Auslagen. Die Höhe richtet sich nach der Vereinbarung im Auftrag. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, ist ein marktüblicher Honorarsatz für derartige Sachverständigenleistungen zu bezahlen.

(2) Sämtliche Zeitaufwendungen, die unmittelbar oder mittelbar mit der Erstellung der Sachverständigenleistung in Zusammenhang stehen, sind mit demselben Stundensatz zu vergüten. Hierzu gehören ausdrücklich auch Zeitaufwendungen für die Besichtigung des Bewertungsobjektes und von Vergleichsobjekten sowie Behördengänge und Reisezeiten, sofern hier keine abweichenden Sätze im Auftrag vereinbart sind.

(3) Auslagen werden in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) in Rechnung gestellt. Zu den Auslagen gehören insbesondere auch Gebühren von Behörden und Reisekosten.

(4) Die Leistungen des Sachverständigen unterliegen der Umsatzsteuerpflicht, sofern diese nicht nach § 19 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz unerhoben bleiben. So besteht Anspruch auf Zahlung der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese wird gesondert neben der Vergütung ausgewiesen und in gesetzlicher Höhe zum Tag der Rechnungsstellung erhoben.

(5) Der Sachverständige ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder während der Auftragsbearbeitung Abschlagszahlungen (Vorschüsse) zu verlangen. Das Gesamtvolumen der Abschlagszahlungen darf 80% des Endhonorars nicht übersteigen.

§ 9 Zahlung und Zahlungsverzug

(1) Die vereinbarte Vergütung für die gutachterliche Leistung wird mit ihrer Abnahme und Zugang der Rechnung beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.

(2) Zahlungsanweisungen, Schecks und Wechsel werden nur nach besonderer Vereinbarung unter Berechnung aller Einziehungs- und Diskontspesen und nur zahlungshalber angenommen.

(3) Der AG kommt in Verzug, wenn nicht innerhalb von 14 Tagen ein Zahlungseingang zu verbuchen ist.

(4) Kommt der AG mit der Zahlung der Vergütung oder den vereinbarten Abschlagszahlungen (Vorschüsse) in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(5) Nichteinhaltung von 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 Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Das gleiche gilt bei Nichteinlösen von Wechseln oder Schecks, Zahlungseinstellung, Konkurs oder Nachsuchen eines Vergleichs des AG.

(6) Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AGs unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüche aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 10 Kündigung

(1) AG und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

(2) 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 erbrachte Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.

(3) In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf die vertraglich vereinbarte Vergütung, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

(4) Liegt der Kündigung ein Ereignis zugrunde, das von der einen oder anderen Partei zu vertreten ist, so bleiben für beide Parteien Ansprüche nach den allgemeinen Vorschriften des BGB unberührt (§§ 280 f. BGB).

§ 11 Sachmängel und Gewährleistung

(1) Im Rahmen der dem AG nach § 634 Nr. 1-3 BGB zustehenden Rechte kann der AG zunächst nur kostenlose Nacherfüllung nach § 635 BGB verlangen. Bei Fehlschlägen der Nacherfüllung innerhalb angemessener Frist kann der AG die Vergütung des Sachverständigen mindern oder – bei erheblichen Pflichtverletzungen des Sachverständigen – aus wichtigem Grunde kündigen.

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

(3) Ansprüche des AGs gegen den Sachverständigen nach § 634 Nr. 1-3 BGB verjähren, sofern nicht Arglist vorliegt, mit Ausnahme des Anspruchs aus § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB in einem Jahr ab Abnahme des Gutachtens.

§ 12 Haftung und Haftungsausschluss

(1) Haftungsansprüche des AGs gegen den Sachverständigen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

(2) Haftet der Sachverständige wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.

(3) 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. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Sachverständige für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann oder gem. § 13 dieser AVB für eine entsprechende Deckung hätte sorgen müssen.

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

§ 13 Haftpflichtversicherung

(1) Der Sachverständige verpflichtet sich zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz besteht in Höhe der im Vertrag vereinbarten Deckungssumme. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, ist die Deckungssumme beschränkt auf 3.000.000 EUR pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

(2) Der AG kann auf Antrag den Nachweis des Versicherungsschutzes verlangen. Er kann Leistungen und Zahlungen vom Nachweis und vom Fortbestand des Versicherungsschutzes abhängig machen.

(3) Der Sachverständige ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige gegenüber dem AG verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

§ 14 Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort ist die berufliche Niederlassung des Sachverständigen.

(2) Soweit die Voraussetzungen nach § 38 ZPO vorliegen, richtet sich der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag nach dem Sitz des Sachverständigen. Dies gilt auch, wenn über die Wirksamkeit dieses Vertrages gestritten wird.

§ 15 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen der AVB bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung dieser Vereinbarung.

(2) Sind einzelne Bestimmungen des AVB unwirksam oder sollten diese unwirksam werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung soll dann die gesetzliche Regelung gelten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Beide Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zweckentsprechende Bestimmungen zu ersetzen.