



# Matthias Kirchner – Immobilienbewertungen

---

Immobilienwirt (Dipl.-VWA) / Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Sachverständigenleistungen und Gutachtenerstellung

## 1. Allgemeines – Geltungsbereich

Allen Leistungen des Sachverständigen liegen diese Vertragsbedingungen zugrunde. Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, sie wurden ausdrücklich schriftlich bestätigt. Sie gelten sowohl für Folgeaufträge als auch bei ständigen Geschäftsbeziehungen. Verbraucher im Sinne der Geschäftsbeziehungen sind natürliche Personen, mit denen in Geschäftsbeziehung getreten wird, ohne dass diesen eine gewerbliche oder selbständige berufliche Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Unternehmer im Sinne der Vertragsbedingungen sind natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, mit denen in Geschäftsbeziehung getreten wird, die in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit, handeln. Auftraggeber im Sinne der Vertragsbedingungen sind sowohl Verbraucher als auch Unternehmer.

## 2. Auftragserteilung

Die Aufträge sind für den Sachverständigen erst verbindlich, wenn und soweit sie schriftlich bestätigt wurden. Schriftlicher Bestätigung bedürfen auch Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden jedweder Art. Hierunter fallen insbesondere auch Auskünfte und Zusagen von Mitarbeitern des Sachverständigen.

Bestellt der Auftraggeber die Leistungen des Sachverständigen auf elektronischem Wege, wird der Sachverständige den Zugang der Bestellung unverzüglich bestätigen. Die Zugangsbestätigung stellt noch keine verbindliche Annahme der Bestellung dar. Die Zugangsbestätigung kann mit der Annahmeerklärung verbunden werden.

Sofern der Auftraggeber das Werk auf elektronischem Wege bestellt, wird der Vertragstext von dem Sachverständigen gespeichert und dem Auftraggeber auf Verlangen nebst den vorliegenden Vertragsbedingungen des Sachverständigen per E-Mail zugesandt.



### 3. Fernabsatzvertrag mit Widerrufs klausel

Bei einem Fernabsatzvertrag hat ein Verbraucher das Recht seine auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss zu widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber dem Sachverständigen oder durch Rücksendung der Leistung, sofern tatsächlich möglich, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, vor Ablauf der Widerrufsfrist bzw. vor Erlöschen des Widerrufsrechtes seine vertraglich geschuldete Leistung zu erbringen.

### 4. Leistungen

Der Sachverständige wird seine Leistungen unparteiisch, neutral und gewissenhaft, entsprechend den anerkannten Regeln, unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Auftragsannahme bestehenden Vorschriften ausführen.

Der Auftraggeber wird dem Sachverständigen sämtliche Informationen erteilen, die dieser zur sachgemäßen Erledigung der Leistungen benötigt.

Der Umfang der von dem Sachverständigen zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt. Ergibt sich bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrages, dass Änderungen und Erweiterungen dieses Auftragsumfanges erforderlich sind, wird vor einer weiteren Tätigkeit des Sachverständigen der geänderte Auftragsumfang sowie die Änderungen der Vergütung schriftlich vereinbart. Sollte keine Einigung zu Stande kommen und ein Festhalten am Vertrag dem Auftraggeber im Hinblick auf Erweiterung des Auftrages unzumutbar sein, kann er den Vertrag kündigen. Dem Sachverständigen steht auch in diesem Fall die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, mangels Vereinbarung eine angemessene Vergütung zu.

### 5. Auftraggeberpflichten

Der Auftraggeber hat alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Auskünfte und Unterlagen gewissenhaft, vollständig und unentgeltlich sowie rechtzeitig dem Sachverständigen zur Verfügung zu stellen.

Der Auftraggeber hat von sich aus auf alle Vorgänge und Umstände, die für die Durchführung des Auftrags von Bedeutung sein könnten, aufmerksam zu machen.

Die Ausführung des Auftrags ohne Erfüllung der vorstehenden zwei Absätze geht auf das alleinige Risiko des Auftraggebers, soweit nicht den Sachverständigen ein Mitverschulden trifft.



## 6. Geheimhaltung

Der Sachverständige beachtet die Einhaltung der Schweigepflicht. Der Sachverständige trifft Vorsorge dafür, dass weder Gutachten noch sonstige Tatsachen und Unterlagen, die bei der Ausführung der Dienstleistung bekannt werden, und die sich auf den Auftraggeber und den Auftragsgegenstand beziehen, unbefugt offenbart, ausgenutzt oder weitergegeben werden.

Der Sachverständige kann von den schriftlichen Unterlagen, die dem Sachverständigen zur Einsicht überlassen oder für die Auftragsdurchführung übergeben wurden, Ablichtungen für die Unterlagen machen.

An den erbrachten Dienstleistungen behält sich der Sachverständige die Urheberrechte ausdrücklich vor.

Bei Auftragserteilung wird der Umfang der Leistungen von dem Sachverständigen schriftlich festgelegt. Der Auftraggeber darf das im Rahmen des Auftrags den Sachverständigen erstellte Gutachten bzw. die von dem Sachverständigen erbrachten Leistungen mit allen damit zusammenhängenden Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es bei Auftragserteilung vereinbart wurde.

## 7. Zahlungsbedingungen

Das dem Sachverständigen zustehende Honorar wird mit Beendigung des Auftrags fällig und ist umgehend nach Vorlage der Rechnung, spätestens bis zu dem darin angegebenen Termin ohne Abzug zur Zahlung fällig.

Der Sachverständige ist berechtigt einen Vorschuss von 50 % der vereinbarten bzw. absehbaren Kosten zu verlangen, sobald die Besichtigung des Objektes stattgefunden hat.

Der Sachverständige ist gegen Unternehmen berechtigt, Erhöhungen der Umsatzsteuer, die zwischen Vertragsschluss und Rechnungsstellung eintreten und vom Auftragnehmer steuerlich zu beachten sind, an den Auftraggeber weiterzugeben.

Gegenüber Verbrauchern besteht dieses Recht nur, wenn zwischen Vertragsabschluss und Erhöhung der Umsatzsteuer mehr als vier Monate verstrichen sind.

Soweit nicht ausdrücklich schriftlich ein Festpreis oder eine andere Bemessungsgrundlage, z. B. zu den Sätzen der AIHonO - vereinbart worden ist, gilt die bei Auftragserteilung gültige Preisliste des Sachverständigen.

Wechsel, Schecks und Zahlungsanweisungen werden nur erfüllungshalber angenommen. Sie gelten erst dann als Zahlung, wenn sie endgültig gutgeschrieben worden sind. Bankübliche Spesen gehen zu Lasten des Auftraggebers.



Eine Aufrechnung mit einer Gegenforderung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung oder das Gegenrecht ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Ist der Auftraggeber mit der Begleichung des Kostenvorschusses nach dem ersten Absatz dieser Bestimmung in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens hat der Auftraggeber, wenn er Verbraucher ist, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, ansonsten in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz zu bezahlen.

Sollten dem Sachverständigen Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Auftraggeber nicht mehr kreditwürdig ist, so ist der Sachverständige berechtigt, vor Auftrags erledigung Barzahlung zu verlangen. Auch kann der Sachverständige in derartigen Fällen nach angemessener Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Dieser beträgt 15 % der Vergütung, vorbehaltlich der Geltendmachung eines höheren Schadens, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Zahlungsbedingungen, bei Nichteinlösen von Schecks oder Wechseln, Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftraggebers oder die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse beim Auftraggeber.

## 8. Fristen

Leistungszeiten, die der Sachverständige angegeben hat, sind unverbindlich, es sei denn, deren Verbindlichkeit ist im Vertrag ausdrücklich schriftlich vereinbart.

Vereinbarte verbindliche Termine für die Erbringung der Leistung des Sachverständigen bzw. der Durchführung der Leistungen beginnen mit Vertragsschluss, bei Verbraucher mit Ablauf der Widerrufsfrist nach § 355 BGB. Soweit eine Vorauszahlung vereinbart wurde, oder Unterlagen des Auftraggebers benötigt werden, beginnt der Lauf der Frist frühestens nach Eingang der Unterlagen bzw. Gutschrift der Vorauszahlung.

Der Sachverständige haftet für Verzugsschäden nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu Lasten gelegt werden kann.

## 9. Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Seiten jederzeit aus wichtigem Grund gekündigt werden, wobei die Kündigung in ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedarf. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen.

Ein wichtiger Grund für eine Kündigung liegt für den Auftraggeber insbesondere dann vor, wenn der Sachverständige nach vorheriger fruchtloser Abmahnung seine Sachverständigenpflichten grob verletzt.



Für den Sachverständigen liegt ein wichtiger Grund für eine Kündigung insbesondere dann vor, wenn der Auftraggeber eine notwendige Mitwirkung trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung weiterhin verweigert, wenn seitens des Auftraggebers versucht wird, in unzulässiger Weise auf den Inhalt des Gutachtens einzuwirken sowie wenn der Auftraggeber in Vermögensverfall oder in Schuldnerverzug gerät.

Wird der Vertrag seitens des Auftraggebers aus wichtigem Grund gekündigt, so stehen dem Sachverständigen die vereinbarten Vergütungen nur für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten Teilleistungen zu, dies auch nur dann, wenn diese für den Auftraggeber verwendbar sind.

Bei einer Kündigung durch den Sachverständigen verbleiben diesem die vereinbarten Vergütungsansprüche. Anzurechnen sind ersparte Aufwendungen. Vorbehaltlich des Nachweises eines größeren Schadens beträgt die in diesem Falle zu bezahlende Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen 15 % der vereinbarten Vergütung für die von dem Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen. Die erbrachten Leistungen sind vollständig zu vergüten, auch wenn es sich dabei um für den Auftraggeber nicht verwertbare Teilleistungen handelt.

## 10. Gewährleistung

Soweit der Sachverständige Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Sachverständige keinen bestimmten Erfolg, sondern ausschließlich Dienstleistungen schuldet und es alleine im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistungen sich daraus ergebende notwendige Entscheidungen zu treffen.

Ansonsten kann der Sachverständige bei Auftreten von Mängeln innerhalb der Gewährleistung zunächst vom Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen. Die Nacherfüllung erfolgt nach Wahl des Sachverständigen durch Mängelbeseitigung (Nachbesserung) oder durch Neuerstellung (Nachlieferung). Falls und erst wenn die Nacherfüllung fehlschlagen sollte, hat der Auftraggeber das Recht nach seiner Wahl, Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags zu verlangen. Weitere Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen.

Bei einer nur geringfügigen Vertragswidrigkeit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftraggeber jedoch kein Rücktrittsrecht zu. Sofern der Sachverständige die in einem Mangel liegende Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, ist der Auftraggeber ebenfalls nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Beanstandungen sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich anzuzeigen.

Ein Anspruch auf Schadenersatz bleibt bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften unberührt.



## 11. Haftung

Für Schäden haftet der Sachverständige nur, wenn ihm oder einem seiner Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung von Pflichten nachgewiesen werden kann. Auch in diesem Fall ist die Ersatzpflicht des Sachverständigen auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Für den Fall, dass der Sachverständige eine Pflicht verletzt, aus der sich typischerweise Gefahren für Leben und Gesundheit ergeben und daher eine Haftung auch bei einfacher Fahrlässigkeit besteht, ist deren Höhe auf einen Betrag von € 300.000,00 für Sach- und Vermögensschäden begrenzt.

## 12. Schlussbestimmungen

Erfüllungsort für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist, wenn er mit einem Unternehmer geschlossen ist, der Sitz des Sachverständigen.

Im Übrigen gilt bei sämtlichen Ansprüchen des Sachverständigen gegen den Auftraggeber dessen Wohnsitz als Gerichtsstand.

Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Der Auftraggeber und der Sachverständige verpflichten sich für diesen Fall, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten Zweck der Ungültigen möglichst nahe kommt.

Nürnberg, 2005

Matthias Kirchner