

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Sachverständigenbüro Torsten Kühl GmbH

Gr. Wulfhagen 25, 25436 Uetersen

§ 1 Einbeziehung von AGB

(1) Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten nur im Zusammenhang mit dem dem Sachverständigen erteilten Auftrag und werden mit Abschluss des Vertrages Bestandteil.

(2) Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

(3) Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

(4) Nach Auftragserteilung getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.

§ 2 Pflichten des Sachverständigen

(1) Der Sachverständige hat seine Sachverständigenleistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich zu erbringen.

(2) Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass der Sachverständige Mitarbeiter und Hilfskräfte über Vorbereitungsarbeiten hinaus nach seiner Weisung für die Auftrags erledigung einsetzt.

(3) Der Sachverständige leistet im Rahmen des vereinbarten Auftrages sowie dessen Zweckbestimmung Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes und des Ergebnisses seiner Sachverständigenleistung. Insbesondere steht der Sachverständige dafür ein, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren aktuellen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlichen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen werden.

(4) Für die Richtigkeit der dem Sachverständigen zum Zwecke der Auftrags erfüllung 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.

(5) Der Sachverständige unterliegt – vorbehaltlich prozessrechtlicher Aussagepflichten – einer Schweigepflicht, die alle nicht offenkundigen Tatsachen umfasst. Demzufolge ist es ihm untersagt, die Sachverständigenleistung selbst, Unterlagen und Informationen, die ihm im Rahmen der Vorbereitung und Erledigung des Auftrags bekannt geworden sind und anvertraut wurden, unbefugt zu offenbaren und weiterzugeben. Die Schweigepflicht besteht über die Dauer des Auftrags hinaus. Der Sachverständige trägt dafür Sorge, dass alle in seinem Betrieb mitarbeitenden Personen der Verschwiegenheit mit den aus ihr folgenden Pflichten unterworfen werden. Der Sachverständige ist zur Vorlage des erstatteten Gutachtens gegenüber der zuständigen Bestellskörperschaft oder sonstigen Kontrollinstitution im Rahmen seiner Berufspflicht befugt.

§ 3 Pflicht des Auftraggebers

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

(2) Der Auftraggeber hat dem Sachverständigen bei Bedarf den Zugang zum Begutachtungs-/Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

(3) Der Auftraggeber hat den Sachverständigen zu ermächtigen (ggf. in gesondertem Schriftstück zu bevollmächtigen), bei Beteiligten, Behörden oder dritten Personen die zur Erstattung der Sachverständigenleistung notwendigen Auskünfte einzuholen oder Unterlagen einzusehen und Ermittlungen durchzuführen.

(4) Der Sachverständige ist während der Gutachtenvorbereitung von allen Vorgängen und Umständen zu informieren, die erkennbar für den Zweck und den Inhalt der Sachverständigenleistung von Bedeutung sein können.

(5) Der Auftraggeber darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächlichen Feststellungen, seine fachlichen Schlussfolgerungen, seine Bewertungen oder das Ergebnis des Gutachtens verfälschen können. Gleichwohl erteilte Weisungen oder Wünsche hat der Sachverständige zurückzuweisen; er darf sie nicht beachten.

§ 4 Durchführung des Auftrages

(1) Der Sachverständige hat den Auftrag unter Berücksichtigung seiner Berufs- und Vertragspflichten sorgfältig und zügig zu erledigen.

(2) Die tatsächlichen Grundlagen der fachlichen Beurteilung sind gewissenhaft zu ermitteln; das Ergebnis seiner fachlichen Beurteilung hat der Sachverständige nachvollziehbar zu begründen.

(3) Die Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden erfolgt – insofern sie erkennbar sind – nur überschlägig. Zur weiteren Feststellung von Baumängeln sind ggf. weitere eingehende Untersuchungen notwendig. Dies gilt auch für die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten, sie erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Nicht untersucht werden weiter der Baugrund sowie (nutzungsbedingte) Verunreinigungen des Grund und Bodens.

Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Der Sachverständige führt keine Bauteilöffnungen - Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht - und keine chemischen, physikalischen oder biologischen Untersuchungen durch. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre vollständige Funktionstüchtigkeit überprüft. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen.

(4) Der Sachverständige kann sich im Rahmen seiner Pflichten (vgl. insbes. § 2) bei der Vorbereitung seiner Sachverständigenleistung sachkundiger Hilfskräfte bedienen. Ortsbesichtigungen hat der Sachverständige grundsätzlich in eigener Person durchzuführen. Er darf dabei ausnahmsweise qualifizierte Hilfskräfte einsetzen, wenn ihm die Ergebnisse der Ortsbesichtigung vollständig und zweifelsfrei übermittelt werden können, so dass er zur Beurteilung des Sachverhaltes ohne Einschränkungen in der Lage ist und seine Eigenverantwortlichkeit erhalten bleibt.

(5) Ist zur sachgemäßen Erledigung des Gutachtauftrags die Zuziehung weiterer Sachverständiger anderer Disziplinen oder von Sonderfachleuten erforderlich, hat der Sachverständige dazu die Einwilligung des Auftraggebers einzuholen und die Zusatzkosten mit ihm abzustimmen.

(6) Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, auf Kosten des Auftraggebers die zur Erledigung des Auftrages 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. Soweit in diesem Zusammenhang jedoch Kosten entstehen, die erkennbar nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum Zweck und Wert des Gutachtens stehen, hat der Sachverständige die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

§ 5 Rechtsfragen

(1) Rechtsfragen, die nicht untrennbar mit der Sachverständigenleistung zusammenhängen, sind nicht Gegenstand der Beurteilung des Sachverständigen. Soweit der Sachverständige jedoch zu entscheiden hat, ob eine solche Rechtsfrage zu beurteilen ist, ist er auch befugt, zur Einholung von Rechtsrat darüber einen Rechtsanwalt einzuschalten. Über die Erforderlichkeit der Einschaltung eines Anwaltes und die Erstattungsfähigkeit der dadurch entstehenden Kosten wird sich der Sachverständige, soweit möglich, vorher mit dem Auftraggeber abstimmen.

(2) Soweit der Sachverständige nach § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz eine zulässige Rechtsdienstleistung als Annextätigkeit erbringen soll, muss die zusätzliche Vertragspflicht schriftlich konkretisiert und vereinbart werden, soll sie Vertragsbestandteil werden.

§ 6 Urheberrechtsschutz

- (1) Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich geschützt sind, das Urheberrecht.
- (2) Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
- (3) Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber 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 Vergütung und Zahlung

- (1) Der Sachverständige hat einen Anspruch auf Vergütung.
- (2) Die Vergütung richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen Fassung der Honorar- und Gebührentabelle des Sachverständigen. Die Honorar- und Gebührentabelle ist Bestandteil der Auftragserteilung. Eine Vergütung nach Zeitaufwand muss gesondert in der Auftragserteilung vereinbart werden.
- (3) Der Sachverständige ist berechtigt, bei Vertragsabschluss oder während der Auftragsbearbeitung Abschlagszahlungen (Vorschüsse) zu verlangen. Das Gesamtvolumen der Abschlagszahlungen darf 80 % des Endhonorars nicht übersteigen.
- (4) Die vereinbarte Vergütung wird 14 Tage nach Ablieferung der Sachverständigenleistung und Eingang der Rechnung beim Auftraggeber fällig. Innerhalb dieser Zeit gilt das Gutachten als abgenommen, wenn keine zur Rüge berechtigten Gründe vorgetragen werden.
- (5) Zur Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist der Auftraggeber nur befugt, wenn diese rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder vom Sachverständigen anerkannt sind. Zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist der Auftraggeber nur befugt, wenn sein Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht.

§ 8 Kündigung

- (1) Der Auftraggeber kann den Vertrag gem. § 649 BGB jederzeit kündigen, bleibt aber nach dieser Bestimmung vergütungspflichtig. Im Rahmen der Abrechnung kann der Sachverständige die durch die Kündigung ersparten Aufwendungen mit 60 v. H. seines erwarteten Gesamthonorars pauschalieren. Der Auftraggeber ist berechtigt, höhere ersparte Aufwendungen nachzuweisen. Bereits entstandene Kostenauslagen werden gesondert in Rechnung gestellt.
- (2) Der Sachverständige kann den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen. Geschieht das, ist die Kündigung unter Angabe des wichtigen Grundes zu erklären.
- (3) Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a.: Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers; Versuch einer sachwidrigen Einwirkung des Auftraggebers auf den Sachverständigen, um zu einer Gefälligkeitsleistung zu gelangen; Nichtzahlung des vereinbarten Vorschusses nach angemessener Abmahnung.
- (4) Auch der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt etwa im Widerruf der öffentlichen Bestellung des Sachverständigen oder in einem erheblichen Verstoß des Sachverständigen gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen, unparteiischen und persönlichen Gutachtenerstattung. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Anlass für die Sachverständigenleistung nachträglich objektiv entfallen ist und ein Interesse des Auftraggebers an der Erstattung der Sachverständigenleistung nicht mehr besteht.
- (5) Wird der Vertrag von einer der Parteien aus wichtigem Grunde gekündigt, so steht dem Sachverständigen eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Leistung zu. 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).

§ 9 Sachmangelhaftung

(1) Im Rahmen der dem Auftraggeber nach § 634 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 Sachverständigen mindern oder – bei erheblichen Pflichtverletzungen des Sachverständigen – aus wichtigem Grunde kündigen.

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

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

§ 10 Haftpflichtversicherung

(1) Der Sachverständige muss eine angemessene Berufshaftpflicht- und Vermögensschaden-versicherung nachweisen.

(2) Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich den Nachweis des Versicherungsschutzes, so hat der Sachverständige unverzüglich den Nachweis durch Vorlage eines gültigen Versicherungsscheins zu erbringen.

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

§ 11 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Geltung deutschen Rechts

(1) Erfüllungsort ist die berufliche Hauptniederlassung des Sachverständigen.

(2) Sind der Sachverständige und sein Vertragspartner Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand der Geschäftssitz des Sachverständigen.

(3) Der Geschäftssitz des Sachverständigen ist immer ausschließlicher Gerichtsstand, wenn der Vertragspartner keinen allgemeinen Geschäftssitz im Inland hat, wenn der im Klageweg in Anspruch genommene Vertragspartner nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder wenn sein Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

(4) Für den Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 12 Schlussbestimmung

(1) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten entsprechend für die Erben des Auftraggebers. Der Auftraggeber haftet auch für angegebene Mitkostenträger.

(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung dieser Vereinbarung.

(3) Sind einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam, wird davon die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen 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 zweckentsprechenden Bestimmungen zu ersetzen.