

Sachverständigenbüro Heiko Kress

Bewertungssachverständiger

Verbandsgeprüftes und -anerkanntes Mitglied der Deutschen Sachverständigen-
gesellschaft mbH und zugelassenes Mitglied im Berufsfachverband für das
Sachverständigen- und Gutachterwesen e. V.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltung

Die Rechtsbeziehung des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.

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

§ 2 Auftrag

Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.

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 Tätigkeit ausgeübt werden.

Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.

Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom Auftraggeber gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.

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 Hilfesachverständiger Mitarbeiter bedienen.

Der Sachverständige weist den Auftraggeber darauf hin, wenn nach seiner Auffassung die Hinzuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages erforderlich ist. Die Beauftragung erfolgt durch den Auftraggeber.

Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des Auftraggebers 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 anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf.

Der Sachverständige wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom Auftraggeber hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.

Der Auftraggeber 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 Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten 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.

Diese 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.

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

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht.

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.

Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung ist dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Fall der Einwilligung an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung ist dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

§ 7 Honorar

Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürounkosten des Sachverständigen.

Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechendem Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.

Die Honorierung des Auftragnehmers (Grundhonorar) erfolgt gemäß § 34 HOAI in der jeweiligen gültigen Fassung, Normal-/Schwierigkeitsstufe, grundsätzlich mittlerer Satz bzw. beim Vorliegen der in § 34 Abs. 5 Ziff. 1 genannten Schwierigkeiten nach der Schwierigkeitsstufe mittlerer Satz.

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 50 % des Honorars für das Erstgutachten honoriert. Sollten dem Sachverständigen die nachfolgend beschriebenen zur Wertermittlung erforderlichen Unterlagen nicht vom Auftraggeber bereitgestellt und deshalb vom Sachverständigen beschafft, überarbeitet oder angefertigt werden, so werden diese Leistungen zusätzlich zum Grundhonorar nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen abgerechnet: für die Sachverständigenstunde EUR 85,-, für die Hilfskraftstunde EUR 42,-.

Diese Vereinbarung betrifft folgende grundsätzlich vom Auftraggeber bereitzustellende Unterlagen:

- aktuelle Grundbuchauszüge (bei dinglichem Rechten sind auch die entsprechenden Eintragungsbewilligungen vorzulegen)
- bei Wohnungs- und Teileigentum: Teilungserklärung und Aufteilungsplan (Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan/Katasterkarte), erhältlich beim zuständigen Vermessungsamt (Katasteramt)
- Übersicht über die Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung
- Mieterzusammenstellung bei vermietetem Eigentum
- derzeitig vereinbarte Grundmieten (Netto- Kaltmieten) bei vermieteten Objekten
- ggf. zugehörige Mietverträge
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Lageplan), Ermittlung der Baumassen und der Wohn-/ Nutzflächen (Architekt oder Bauakte Stadt/Gemeinde)

- Berechnung Bruttorauminhalt (Architekt)
- Bau-/Gebäudebeschreibungen (Architekt/Bauakte Stadt/Gemeinde)
- Bauschein
- Anliegerkosten- und Beitragsbescheide (Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung)
- Erschließungsbescheinigung (örtliche Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung)
- bei im Grundbuch eingetragenen Rechten/ Lasten die zugehörigen notariellen Verträge (aus der Grundakte des Grundbuches)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (zuständiges (Kreis)Bauamt)
- ggf. Auskunft aus dem Altlastenkataster (zuständiges Umweltamt)
- Auskunft des Denkmalschutzamtes (Denkmalschutzamt)
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auskunft über Leibrenten und/oder Nießbrauch
- ggf. Angaben zu nicht grundbuchlich gesicherten Rechten Dritter
- Vollmacht zur Akteneinsicht
- Schlussabnahmeschein (z. B. persönliche Bauakte)
- evtl. Vorgutachten

Das Honorar (exklusiv Nebenkosten) darf jedoch nicht die Höchstsätze der Schwierigkeitsstufe gemäß der beiliegenden Honorartafel zu § 34 Abs. 1 HOAI überschreiten. Sollte der Wert des Grundstückes bzw. Bewertungsobjektes weniger als EUR 25.565,00 betragen, so wird das Honorar nach dem Wert von EUR 25.565,00 bestimmt. Sollte sich der Wert des Objekts zu mehr als EUR 25.564.594,00 ergeben, wird als Sachverständigenhonorar das gesetzliche Honorar gemäß § 34 HOAI für Objektwerte von EUR 25.564.594,00 zuzüglich Berücksichtigung der (degressiven) Honorarentwicklung bei steigenden Objektwerten vereinbart. Sollten wertmindernde Rechte bestehen, richtet sich das Honorar nach dem unbelasteten Verkehrswert. Die üblichen Vereinbarungen des Sachverständigenvertrags (Berücksichtigung von ggf. bestehenden Schwierigkeiten und Erstattung von Nebenkosten) bleiben von dieser Honorarberechnungsvereinbarung unberührt.

§ 8 Nebenkosten, Mehrwertsteuer

Nebenkosten (Lichtpausen, Porto etc.) und Auslagen sind, sofern sie erforderlich werden, in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erstatten. Telefonkosten werden mit einer Pauschale von 9,50 Euro je Gutachtenauftrag berechnet. Fotografien, unabhängig von der Art ihrer Herstellung, werden pro Bild mit EUR 2,00 berechnet. Fahrtkosten werden mit EUR 0,65 je gefahrenen km abgerechnet, Kopien DIN A 4 mit EUR 0,30/Stück, Kopien DIN A 3 mit EUR 0,60/Stück. Zweit- bzw. Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und mit EUR 2,00/Seite berechnet. Fahrtzeiten für Fahrten über 30 km einfache Fahrt zwischen dem Sachverständigenbüro und dem zu bewertenden Objekt werden zusätzlich zum Gutachtenhonorar nach Zeitaufwand in Höhe der unter § 7 genannten Stundensätze in Rechnung gestellt. Auf die Honorare und Nebenkosten wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zusätzlich in Rechnung gestellt. Kosten für Unterlagen welche gem. Ziff. 1 Pkt. 1 – 8 vom Sachverständigen bei Behörden und Ämtern besorgt werden müssen, werden zusätzlich zum o. g. Stundensatz mit den jeweiligen Kostensätzen der übergebenden Behörde berechnet.

§ 9 Zahlung, Zahlungsvereinbarungen – Zahlungsverzug

Der Auftraggeber leistet Abschlagszahlungen. Der Auftraggeber zahlt bei Auftragserteilung 60 % des voraussichtlichen Rechnungsbetrages, nach Besichtigung des Bewertungsgegenstandes weitere 20 %, die restlichen 20 % bei Fertigstellung des Gutachten an den Sachverständigen. Das Gutachten soll unmittelbar nach Fertigstellung gegen Rechnung an den Auftraggeber übersandt werden. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzüge zahlbar.

Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.

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

Kommt der Auftraggeber mit der Zahlung des Honorars in Verzug, kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung eines weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) zu entrichten, jeweils zuzüglich der jeweiligen Umsatzsteuer. Die Zinsen sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Sachverständige eine Belastung mit einem höheren Zinssatz oder der Auftraggeber eine geringere Belastung nachweist.

Nichteinhaltungen von Zahlungsbedingungen oder Umstände, welche die Kreditwürdigkeit des Auftraggebers in Frage 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 bei Nichteinlösen von Wechseln oder Schecks, Zahlungseinstellung oder Insolvenz des Auftraggebers.

Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der Auftraggeber nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des Auftraggebers unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur geltend machen, soweit es aus Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 10 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer die ihm bekannten nicht (grundbuchrechtlich) eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, überbauten Grundstücksteile 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 Auftraggeber dem Auftragnehmer nicht mitgeteilten; nicht offensichtlichen Baumängel bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Auftragsgemäß sollen vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden. Dem Sachverständigen ist Zugang zum Bewertungsgrundstück und sämtlicher darauf befindlicher Gebäude bzw. Gebäudeteile zu gewähren.

§ 11 Fristüberschreitung

Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des Auftraggebers oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses.

Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der Auftraggeber nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.

Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen, wie beispielsweise 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 Auftraggeber kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

Der Auftraggeber kann neben Lieferung Verzugschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 12 Kündigung

Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag vor der Fertigstellung des Gutachtens jederzeit aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind insbesondere Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers; Versuch unzulässiger Einwirkung des Auftraggebers auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann; wenn der Auftraggeber in Schuldnerverzug gerät, wenn der Auftraggeber in Vermögensverfall gerät; wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.

Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.

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 Auftraggeber objektiv verwendbar ist.

In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte

Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 13 Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen.

Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

§ 14 Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne meiner Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

§ 15 Hinweis zum Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich mit der Unterschrift 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.

§ 16 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die keiner kürzeren gesetzlichen Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist die berufliche Niederlassung des Sachverständigen.

Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist der Sitz des Sachverständigen ausschließlicher Gerichtsstand. Derselbe Gerichtsstand gilt, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluß seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.