

## **Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)**

### **§ 1 Vorbemerkung**

Die nachstehenden Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gelten im Zusammenhang mit dem der Sachverständigen erteilten Auftrag.

### **§ 2 Pflichten der Sachverständigen**

1. Die Sachverständige hat ihre gutachterliche Leistung unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich zu erbringen.
2. Die Sachverständige hat ihre Leistung grundsätzlich in eigener Person auszuführen. Sie darf sich nur vertreten lassen, wenn der Auftraggeber damit einverstanden ist und die persönliche Verantwortung für das gutachterliche Ergebnis dadurch nicht eingeschränkt wird. Die Regelung in § 4 Abs. 3 bleibt unberührt.
3. Die Sachverständige leistet im Rahmen des vereinbarten Auftrags sowie dessen Zweckbestimmung Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts und des Ergebnisses ihres Gutachtens. Insbesondere steht die Sachverständige dafür ein, dass ihre tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, ihre fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren aktuellen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und ihre fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen werden.
4. Für die Richtigkeit der der Sachverständigen zum Zwecke der Auftrags Erfüllung vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte steht die Sachverständige nicht ein. Eine Prüfungspflicht besteht nur insoweit, als der Sachverständigen konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für die Fragwürdigkeit übermittelter Aussagen, bzw. Unterlagen bekannt sind.
5. Auf Anfrage erteilt die Sachverständige dem Auftraggeber jederzeit Auskunft über den Stand ihrer Arbeiten, über die entstandenen oder noch zu erwartenden Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
6. Die Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht offenkundigen Tatsachen umfasst. Demzufolge ist es ihr untersagt, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen, die ihr im Rahmen der Vorbereitung und Erledigung des Auftrags bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder selbst zu ihrem Vorteil zu nutzen. Die Schweigepflicht besteht über die Dauer des Auftrags hinaus. Die Sachverständige trägt dafür Sorge, dass alle in ihrem Betrieb mitarbeitenden Personen der Verschwiegenheit mit den aus ihr folgenden Pflichten unterworfen werden. Die Sachverständige ist zur Vorlage des erstatteten Gutachtens gegenüber der zuständigen IHK bzw. Zertifizierungsstelle im Rahmen ihrer Berufspflichten befugt.
7. Die Sachverständige kann vom Auftraggeber jederzeit von ihrer Schweigepflicht entbunden werden.

### **§ 3 Pflichten des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass der Sachverständigen alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags erforderlichen Auskünfte und Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
2. Der Auftraggeber hat der Sachverständigen bei Bedarf den Zugang zum Gutachtenobjekt zu ermöglichen.
3. Der Auftraggeber hat die Sachverständige zu ermächtigen, bei Beteiligten, Behörden oder dritten Personen die zur Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen oder Unterlagen einzusehen und Ermittlungen durchzuführen.
4. Die Sachverständige ist während der Gutachtenvorbereitung von allen Vorgängen und Umständen zu informieren, die erkennbar für den Zweck und den Inhalt des Gutachtens von Bedeutung sein können.
5. Der Auftraggeber darf der Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die deren tatsächliche Feststellungen, ihre fachlichen Schlussfolgerungen, ihre Bewertungen oder das Ergebnis des Gutachtens verfälschen können. Gleichwohl erteilte Weisungen oder Wünsche hat die Sachverständige zurückzuweisen; sie darf sie nicht beachten.

### **§ 4 Durchführung des Auftrags**

1. Die Sachverständige hat den Gutachterauftrag unter Berücksichtigung ihrer Berufs- und Vertragspflichten sorgfältig und zügig zu erledigen.
2. Die tatsächlichen Grundlagen der fachlichen Beurteilung sind gewissenhaft zu ermitteln; das Ergebnis ihrer fachlichen Beurteilung hat die Sachverständige nachvollziehbar zu begründen. Das Gutachten ist systematisch aufzubauen, übersichtlich zu gliedern und für den Auftraggeber verständlich wie für den Fachmann nachprüfbar zu formulieren.
3. Die Sachverständige kann sich im Rahmen ihrer Pflichten (vgl. insbes. § 2) bei der Vorbereitung ihres Gutachtens sachkundiger Hilfskräfte bedienen. Ortsbesichtigungen hat die Sachverständige grundsätzlich in eigener Person durchzuführen. Sie darf dabei ausnahmsweise qualifizierte Hilfskräfte einsetzen, wenn ihr die Ergebnisse der Ortsbesichtigung vollständig und zweifelsfrei übermittelt werden können, so dass sie zur Beurteilung des Sachverhalts ohne Einschränkungen in der Lage ist.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Gutachtensauftrags die Zuziehung weiterer Sachverständiger anderer Disziplinen oder von Sonderfachleuten erforderlich, hat die Sachverständige dazu die Einwilligung des Auftraggebers einzuholen und die Zusatzkosten mit ihm abzustimmen.
5. Im Übrigen ist die Sachverständige berechtigt, auf Kosten des Auftraggebers die zur Erledigung des Auftrags 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 die Sachverständige die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

### **§ 5 Frist zur Erstattung des Gutachtens**

1. Das Gutachten ist bis zu dem im Auftrag vereinbarten Zeitpunkt schriftlich zu erstatten.

2. Die Frist beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt die Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers, beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen bzw. Auskünfte.

3. Die Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn sie die Lieferverzögerung zu vertreten hat, § 276 BGB. Fälle höherer Gewalt, sowie etwa Krankheit, Streik und Aussperrung, hat die Sachverständige nicht zu vertreten.

4. Treten Verzögerungen bei der Erstattung des Gutachtens ein, ist die Sachverständige verpflichtet, den Auftraggeber über Umstände und Dauer zu unterrichten, soweit dies möglich und zumutbar ist. Bei erheblicher Verzögerung kann der Auftraggeber nach angemessener Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm ein weiteres Zuwarten nicht mehr zumutbar ist, bzw. der Zweck der Begutachtung die fristgerechte Auftrags erledigung erfordert.

## **§ 6 Nutzungsrechte**

1. Der Auftraggeber darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.

2. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige zuvor ihre Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung des Auftraggebers bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann.

3. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Sachverständigen.

4. Der Auftraggeber darf Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse zu Zwecken der Werbung nur mit Einwilligung der Sachverständigen verwenden.

## **§ 7 Vergütung und Zahlung**

1. Die Sachverständige hat einen Anspruch auf angemessene Vergütung.

2. Die Vergütung besteht aus einer Zeit- oder Pauschalvergütung (der Wert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag – Verkehrswert bzw. Beleihungswert – liefert die jeweilige Berechnungsgrundlage) und Ersatz der notwendigen Auslagen. Die Höhe des Honorars wird im Auftrag § 7 festgelegt.

3. Es werden sämtliche Zeitabschnitte mit demselben Stundensatz in Rechnung gestellt, die unmittelbar oder mittelbar mit der Erstellung des Gutachtens in Zusammenhang stehen. Reisezeiten werden mit einem eigenen Satz abgerechnet, wenn dies im Auftrag gesondert vereinbart ist.

4. Auslagen werden in tatsächlich anfallender Höhe gegen entsprechenden Nachweis oder vereinbarter Höhe ohne Nachweis in Rechnung gestellt. Auslagen werden insbesondere für den Einsatz von Hilfskräften, für Fahrtkosten, Übernachtung, Fotos und Schreibearbeiten berechnet.

5. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist nicht in den Vergütungssatz eingeschlossen; sie wird in gesetzlicher Höhe zum Tag der Rechnungsstellung gesondert ausgewiesen.

6. Die Sachverständige ist berechtigt, bei Vertragsschluss oder während der Auftragsbearbeitung Abschlagszahlungen, bzw. Vorschüsse zu verlangen. Das Gesamtvolumen der Abschlagszahlungen darf 80 v.H. des Endhonorars nicht übersteigen.

7. Die vereinbarte Vergütung wird zwei Wochen nach Ablieferung des Gutachtens und Eingang der Rechnung beim Auftraggeber fällig.

8. Zur Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist der Auftraggeber nur befugt, wenn diese rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder von der Sachverständigen anerkannt sind. Zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Auftraggeber nur befugt, wenn sein Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht.

### **§ 8 Kündigung**

1.

a) Der Auftraggeber kann den Vertrag gem. § 649 BGB jederzeit kündigen, bleibt aber nach dieser Bestimmung vergütungspflichtig. Im Rahmen der Abrechnung kann die Sachverständige die durch die Kündigung ersparten Aufwendungen mit 60 v.H. ihres erwarteten Gesamthonorars pauschalieren. Sie hat jedoch darzulegen, dass (etwa bei vollständiger Auslastung mit Gutachteraufträgen) eine Kompensation dieses Verlustes durch anderweitigen Erwerb nicht möglich war.

b) Die Sachverständige kann den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen. Geschieht das, ist die Kündigung unter Angabe des wichtigen Grundes schriftlich zu erklären.

2. Wichtige Gründe, die die Sachverständige zur Kündigung berechtigen, sind u.a.: Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers; Versuch einer sachwidrigen Einwirkung des Auftraggebers auf die Sachverständige, um zu einem Gefälligkeitsgutachten zu gelangen; Nichtzahlung des vereinbarten Vorschusses nach angemessener Anmahnung.

3. Auch der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt etwa im Widerruf der Zertifizierung der Sachverständigen oder in einem erheblichen Verstoß des Gutachters gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen, unparteiischen und persönlichen Gutachtenerstattung. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Anlass für die Erstattung des Gutachtens nachträglich objektiv entfallen ist und ein Interesse des Auftraggebers an der Erstattung des Gutachtens nicht mehr besteht.

4. Wird der Vertrag von einer der Parteien aus wichtigem Grunde gekündigt, so steht der 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 ff. BGB).

### **§ 9 Sachmangel und Gewährleistung**

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 Fehlschlagen der Nacherfüllung innerhalb angemessener Frist kann der Auftraggeber die Vergütung der Sachverständigen mindern oder – bei erheblichen Pflichtverletzungen der Sachverständigen – aus wichtigem Grunde kündigen.

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

3. Ansprüche des Auftraggebers gegen die Sachverständige 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.

## **§ 10 Haftung und Haftungsausschluss**

1. Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen die Sachverständige richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.
2. Haftet die Sachverständige wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung ihrer Vertragspflichten, hat sie 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, der so genannten Kardinalpflichten sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn die Sachverständige für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann oder gem. § 7 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 der Sachverständigen.

## **§ 11 Haftpflichtversicherung**

1. Die Sachverständige muss eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Sie hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Auftrag genannten Deckungssumme besteht.
2. Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich den Nachweis des Versicherungsschutzes, hat die Sachverständige vor Vorlage einer gültigen und vertragsgemäßen Police keinen Anspruch auf Leistungen des Auftraggebers. Der Auftraggeber kann Zahlungen vom Nachweis des Fortbestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen.
3. Die Sachverständige ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

## **§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

1. Erfüllungsort ist die berufliche Hauptniederlassung der 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 beruflichen Sitz der Sachverständigen. Dies gilt auch, wenn über die Wirksamkeit dieses Vertrags gestritten wird.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung dieser Vereinbarung.
2. Sind einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam, wird davon die Gültigkeit des Vertrags 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 zweckentsprechende Bestimmungen zu ersetzen.