

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Immobilien Expertise GmbH

§ 1 Geltung

Die Rechtsbeziehungen der Immobilien Expertise GmbH zu ihrem Auftraggeber bestimmen sich nach den folgenden Vereinbarungen:

Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn sie die Immobilien Expertise GmbH ausdrücklich schriftlich anerkannt hat.

§ 2 Auftrag

Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Mitarbeiter getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Immobilien Expertise GmbH. Gegenstand dieses Auftrags ist ausschließlich die im Auftragschreiben schriftlich fixierte Aufgabe.

§ 3 Durchführung des Auftrags

Der Auftrag ist entsprechend den für einen Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch auszuführen. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom Auftraggeber gewünschtes Ergebnis kann die Immobilien Expertise GmbH nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung der Sachkunde ihrer Gutachter gewährleisten.

Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung der Gutachter der Immobilien Expertise GmbH erhalten bleibt, kann sich die Immobilien Expertise GmbH bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.

Die Immobilien Expertise GmbH ist berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des Auftraggebers die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach ihrem 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 hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf.

Das Gutachten ist innerhalb vereinbarter Frist zu erstatten.

Die Immobilien Expertise GmbH wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei beteiligten Behörden (insbesondere Grundbuchämtern, Gutachterausschüssen, Baubehörden) und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist der Immobilien Expertise GmbH hierfür eine besondere Vollmacht auf Kosten des Auftraggebers auszustellen.

Schriftliche Ausarbeitungen werden dem Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber darf der Immobilien Expertise GmbH keine Weisungen erteilen, die deren tatsächliche Feststellung oder das Ergebnis ihres Gutachtens verfälschen können. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass der Immobilien Expertise GmbH sämtliche zur Durchführung des Auftrages erforderlichen Unterlagen und Auskünfte unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die Immobilien Expertise GmbH 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. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet, der Immobilien Expertise GmbH den Zutritt zu den Objekten jederzeit zu verschaffen, bzw. die hierfür erforderlichen Zustimmungen der Grundstückseigentümer einzuholen.

§ 5 Verschwiegenheitspflicht

Die Mitarbeiter der Immobilien Expertise GmbH, insbesondere die Gutachter, unterliegen gemäß § 202 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewährten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es den Mitarbeitern der Immobilien Expertise GmbH auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst, oder Tatsachen oder Unterlagen, die den Mitarbeitern im Rahmen ihrer 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 für alle im Betrieb der Immobilien Expertise GmbH mitarbeitenden Personen. Die Immobilien Expertise GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass die Schweigepflicht eingehalten wird.

Die Immobilien Expertise GmbH ist zur Offenlegung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnisse befugt, wenn sie aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder der Auftraggeber sie ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.

§ 6 Urheberrechtsschutz

Die Immobilien Expertise GmbH behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten incl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung, Textänderung oder Textkürzung ist dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Einwilligung der Immobilien Expertise GmbH gestattet.

Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Immobilien Expertise GmbH. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

Die Immobilien Expertise GmbH hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Vergütung der erbrachten Leistung durch die Immobilien Expertise GmbH richtet sich nach der ausge-

händigten allgemeinen Honorartabelle der Immobilien Expertise GmbH (in der jeweilig aktuellen Fassung). Ist keine gesonderte Vergütung vereinbart gilt die für den entsprechenden Auftrag übliche Honorierung. Abweichungen davon sind in dem Formblatt „Auftragerteilung“ schriftlich festzuhalten. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürokosten der Immobilien Expertise GmbH. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich angefallener (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.

Die Mehrwertsteuer wird in der bei Vertragsschluss gesetzlich bestimmten Höhe der Vergütung und den Auslagen zugeschlagen.

§ 8 Zahlung – Zahlungsverzug

Das vereinbarte Honorar wird spätestens nach Ablauf einer Prüffrist von 14 Tagen nach Zugang des Gutachtens und der entsprechenden Rechnung zur Zahlung fällig.

Kommt der Auftraggeber mit der Zahlung des vereinbarten Honorars zuzüglich Auslagen in Verzug, so kann die Immobilien Expertise GmbH vorbehaltlich eines weiteren Schadens Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Basissatz geltend machen.

Vorbehaltlich der Geltendmachung eines Schadens oder mangelhaften Leistung durch den Auftraggeber, sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz geltend zu machen.

Gegen Ansprüche der Immobilien Expertise GmbH 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 auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens beginnt mit Vertragsschluss. Benötigt die Immobilien Expertise GmbH für die Erstellung des Gutachtens Unterlagen des Auftraggebers oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Zugang der Unterlagen bzw. des Vorschusses.

Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der Auftraggeber nur im Falle des Leistungsverzugs der Immobilien Expertise GmbH oder der von ihr zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.

Die Immobilien Expertise GmbH kommt nur in Verzug, wenn sie die Lieferverzögerungen des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fällen höherer Gewalt, Krankheit, Streik, Aussperrung, die auf einem unverschuldetem 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 der Immobilien Expertise GmbH die Erstellung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird sie von ihren Vertragspflichten frei. Auch in diesem Fall steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

Der Auftraggeber kann neben Lieferung Verzugsschadensersatz nur verlangen, wenn der Immobilien Expertise GmbH Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

Auftraggeber und Immobilien Expertise GmbH können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grunde kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u. a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven und unabhängigen und unparteiischen Gutachterstattung.

Wichtige Gründe, die die Immobilien Expertise GmbH zur Kündigung berechtigen, sind u. a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers, Versuch unzulässiger Einwirkung des Auftraggebers auf die Immobilien Expertise GmbH, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann, wenn der Auftraggeber in Schuldnerverzug oder in Vermögensverfall gerät.

Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den die Immobilien Expertise GmbH zu vertreten hat, so steht ihr 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 die Immobilien Expertise GmbH 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 von der Immobilien Expertise GmbH noch nicht erbrachten Leistungen als vereinbart.

§ 11 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 der Immobilien Expertise GmbH schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch.

Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

§ 12 Haftung

Die Immobilien Expertise GmbH haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn die Mitarbeiter (Gutachter) der Immobilien Expertise GmbH die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden,

die bei einer Nachbesserung entstehen. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung werden dadurch nicht berührt. Die Rechte des Auftraggebers wegen Lieferverzugs sind abschließend in § 9 geregelt.

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 634 a Abs. 1 Nr. 3 BGB unterliegen, verjähren ebenfalls in drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zugang des Gutachtens beim Auftraggeber.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Niederlassung der Immobilien Expertise GmbH.

Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist der Hauptsitz der Immobilien Expertise GmbH ausschließlicher Gerichtsstand. Der gleiche Gerichtsstand gilt auch dann, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.