

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Sachverständigen Claas Kösters

§ 1 Geltungsbereich

1. Die gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Verträge zwischen dem Sachverständigen (SV) und seinen Auftraggebern (AG) über Gutachten, Beratungen, Prüfungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
2. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ausschließlich. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AG werden in keinem Fall Vertragsinhalt. Dies gilt selbst bei Kenntnis des SV, es sei denn, der SV stimmt der Geltung schriftlich zu. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten anstelle etwaiger Allgemeiner Geschäftsbedingungen des AG auch dann, wenn nach diesen die Auftragsannahme als bedingungslose Anerkennung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des AG vorgesehen ist.

§ 2 Auftrag

1. Angebote des SV sind stets freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich gekennzeichnet sind oder eine bestimmte Annahmefrist enthalten.
2. Ist eine Auftragserteilung des AG als Angebot gemäß § 145 BGB zu qualifizieren, kann dieses innerhalb von vier Wochen nach Zugang bei dem SV angenommen werden; der AG hält sich bis zum Ablauf von vier Wochen an dessen Angebot gebunden.
3. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des SV. Die Annahme des Auftrages erfolgt demgemäß durch eine schriftliche Auftragsbestätigung.
4. 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 oder schiedsgutgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden.
5. Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung in Textform.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für den freien Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen. Der SV ist nicht an Weisungen des AG gebunden, welche eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der SV nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der SV erstattet seine gutachterliche Tätigkeit persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des SV erhalten bleibt, kann sich der SV bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung durch den AG, bzw. durch den SV nach schriftlicher Auftragserteilung durch den AG.
5. Im Übrigen ist der SV berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Ebenfalls Erkundigungen einzuziehen, Nachforschungen anzustellen, Reisen und Besichtigungen vorzunehmen sowie Fotos und Zeichnungen anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- oder kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der SV wird von dem AG ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendige Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm von dem AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist bis zum vereinbarten Termin zu erstellen.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in dreifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erfüllung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der SV die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

1. Die Gutachtenserstellung erfolgt vom SV ausschließlich auf Grund der ihm vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm mündlich und schriftlich bekannt gegebenen Informationen sowie den von ihm erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen.
2. Zur Feststellung möglicher Befangenheit ist der AG verpflichtet, dem SV alle an der Streitsache direkt oder indirekt Beteiligten, sowie die potentiellen Empfänger des Gutachtens unaufgefordert mitzuteilen.

3. Der AG verpflichtet sich, dem SV kostenlos jede erforderliche Unterstützung zu gewähren und insbesondere die im Rahmen des Vertragsgegenstandes benötigten Informationen zu liefern. Dazu benennt der AG einen Ansprechpartner, der für die Koordination von Terminen zwischen dem SV und den Mitarbeitern des AG und für die Beschaffung von Unterlagen zuständig ist. Der AG sorgt auf Wunsch des SV für angemessene Arbeitsmöglichkeiten an den Befundorten.
4. Der AG hat dafür zu sorgen, dass dem SV auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die ordnungsgemäße Ausführung des Vertrages notwendigen sowie gewünschten Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dazu gehören insbesondere allfällig vorhandene weitere Gutachten sowie der Wert des Befundgegenstandes. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Befundaufnahme bekannt werden. Er hat den SV bei seiner Arbeit zu unterstützen und ihm den ungehinderten Zugang zum Begutachtungsobjekt zu ermöglichen.
5. Der AG ist verpflichtet, den SV über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen) sowie sonstige Besonderheiten des Begutachtungsobjektes unverzüglich schriftlich und vollständig zu informieren. Der SV nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc. vor. Wenn der AG eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung in Auftrag zu geben.
6. Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoff-, Bauteils- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.
7. Auf Verlangen des SV hat der AG die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer schriftlichen Erklärung zu bestätigen.
8. Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend heraus stellen oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so

behält sich der SV eine Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung seines Gutachtens vor.

9. Der AG verpflichtet sich, ausschließlich vollständige Endversionen des Gutachtens weiterzugeben. Insbesondere wird er also weder Entwürfe, noch Teile des Gutachtens ohne Rücksprache mit dem SV weiterleiten.

§ 5 Schweigepflicht des SV

1. Der SV 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.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des SV mitarbeitenden Personen. Der SV hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
3. Der SV ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er auf Grund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein AG ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.

§ 6 Urheberrechtsschutz

Der AG darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragsbestätigung festgelegten Zweck verwenden. Eine Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung des Gutachtens oder auch nur Teilen hiervon bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des SV. Dem SV steht an dem von ihm erstellten Gutachten sowie den im Zuge der Tätigkeit gemachten Fotoaufnahmen, Grafiken, etc. das ausschließliche und exklusive Urheberrecht zu.

§ 7 Abnahme

1. Die Leistung gilt als vorbehaltlos abgenommen, wenn der AG sie nicht gegenüber dem SV innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Übergabe in Textform beanstandet.
2. Teilleistungen, die der SV dem AG übergibt, gelten entsprechend der Regelung unter § 7 Nr. 1 innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Übergabe als abgenommen, wenn es sich um abgrenzbare Teilleistungen handelt.

§ 8 Honorar

1. Der SV hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürokosten des SV. Ist keine Vergütung vereinbart, richtet sich die Höhe der Vergütung nach der jeweils gültigen HOAI. Falls die HOAI für die vom SV ausgeführten Leistungen keine Vergütungsregelung enthält, kann der SV seine Vergütung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) bestimmen.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Alle vereinbarten Vergütungen verstehen sich als Nettopreise. Die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet.

§ 9 Zahlungsbedingungen und Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird 10 Tage nach Zugang von Gutachten und Rechnung bei dem AG fällig.
2. Für Leistungen, die nach Zeitaufwand abzurechnen sind, kann der SV monatlich Zwischenrechnungen legen.
3. Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt des SV.
4. Nichteinhaltung der Zahlungsbedingungen oder Umstände, welche die Kreditwürdigkeit des AG infrage stellen, haben eine sofortige Fälligkeit aller Forderungen des SV zur Folge. In diesen Fällen ist der SV berechtigt, nach angemessener Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.
5. Gegen Ansprüche des SV kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 10 Wertgutachten: Verkehrswert, Marktwert, Verkaufserlös

1. Angesichts der Unsicherheiten der in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

2. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass der im Gutachten ausgewiesene Verkehrs- oder Marktwert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist in der Regel durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt. Maßgeblich ist immer ein, für die Art der Immobilie adäquater Vermarktungszeitraum.
3. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z. B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrs- oder Marktwertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, dh spätestens nach einem Jahr, evaluiert werden, widrigenfalls der Gutachter keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrs- oder Marktwert übernimmt.

§ 11 Mängelansprüche des AG/Haftung des SV

1. Bei Mängeln kann der AG vom SV kostenlose Nachbesserung des Gutachtens verlangen.
2. Schlägt die Nacherfüllung endgültig fehl, kann der Kunde nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung (Minderung) oder Rückgängigmachung des Vertrages (Rücktritt) nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verlangen.
3. Der SV 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. Bei vom SV oder seinen Mitarbeitern fahrlässig verursachten Schäden haftet der SV nur bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (sog. Kardinalpflichten).
Muss der SV nach den gesetzlichen Bestimmungen oder nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, begrenzt auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden.
4. Unabhängig von einem Verschulden des SV bleibt eine etwaige Haftung bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.
5. Soweit die Haftung gegenüber dem AG nach diesen Bedingungen ausgeschlossen ist, gilt dies auch für eine persönliche Haftung der Vertreter, Erfüllungsgehilfen oder Mitarbeiter des SV.

6. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 12 Monate ab Gefahrübergang. Unberührt bleiben Ansprüche auf Schadensersatz wegen Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, bei schuldhafter Verletzung von Leib, Leben oder Gesundheit, Ansprüchen aus Produkthaftung und im Rahmen des § 478 BGB. Nacherfüllungsmaßnahmen führen nicht zu einer Verlängerung der in Satz 1 bestimmten Frist und beinhalten kein, einen neuen Verjährungsbeginn auslösendes, Anerkenntnis.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Erfüllungsort ist die berufliche Niederlassung des SV (Wallenhorst).
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Osnabrück ausschließlicher Gerichtsstand.
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2. gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.
4. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages mit dem AG einschließlich dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ganz oder teilweise unwirksame Regelung soll durch eine Regelung ersetzt werden, deren wirtschaftlicher Erfolg dem der Unwirksamen möglichst nahe kommt.