

Sachverständigenvertrag - Wertgutachten

Der Auftraggeber

(Name, Anschrift)

beauftragt die Firma **HERO IMMOBILIENBEWERTUNG, Robert Henschke, Felix-Gürtler-Str. 6 a, 85643 Steinhöring**, mit der Erstellung eines Wertgutachten in Form von:

- ImmoWert **S**
- ImmoWert **M**
- ImmoWert **L**
- ImmoWert **XL**

Gegenstand des Vertrages

Anschrift des zu bewertenden Objekts: _____

Art des zu bewertenden Objekts: _____

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung _____

Anderer Tag (z.B. Todestag, etc.) _____

Der Auftraggeber versichert, dass er Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks ist.

Der Auftraggeber ist nicht /Mit/Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks. Eigentümer/in ist _____

Zweck des Gutachtens

Die Ausführung des Auftrages erfolgt weisungsfrei. Bestimmte Ergebnisse (z.B. Höhe eines Verkehrs- oder Marktwertes) des Gutachtens können nicht beauftragt oder vom Auftraggeber vorgegeben werden und sind keine zugesicherte Werkleistung. Der Sachverständige ist während seiner Tätigkeit unabhängig.

Beschreibung des Zweckes (z.B. Beleihung durch ein Kreditinstitut; Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft; Verkauf an Interessent; etc.):

Kaufinteresse

Honorar

Die Honorierung des Auftragnehmers (Grundhonorar) erfolgt

- gemäß übergebender Preisliste
- gemäß eines vereinbarten Pauschalsatzes in Höhe von _____ € zzgl. gesetzl. MwSt

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 Zusatzleistungen nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:

- Für die Sachverständigenstunde 85,00 €
- Für die Helferstunde 45,00 €

Diese Vereinbarung betrifft folgende grundsätzlich vom Auftraggeber bereitzustellenden Unterlagen:

- aktuelle Katasterkarte
- aktueller Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte)
- Wohn-/Nutzflächenberechnung
- Kubaturberechnung
- aktuelle Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Nebenkosten, Mehrwertsteuer

- Fahrtkosten und Auslagen fallen nicht zusätzlich an.
- Nebenkosten (Lichtpausen, Porto, Telefon, Ämter- und AKS-Auskünfte etc.) sind, sofern sie erforderlich sind, in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erstatten.
- Fahrtkosten werden mit 0,30 € je gefahrenen PKW-km abgerechnet. Fotos mit 2,00 €/St. Kopien mit 0,50 €/St. abgerechnet.
- Eine Zweitausfertigung wird nicht zusätzlich berechnet.
- Weitere Mehrausfertigungen des Gutachtens werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers gefertigt und mit 1,00 €/Seite (Gutachten inkl. Anlagen) berechnet. Für das Fotokopieren eines Gutachtens berechnen wir 0,50 €/Seite.
- Fahrzeiten für Fahrten über 15 km werden nach Zeitaufwand zusätzlich zu dem Gutachtenhonorar in Rechnung gestellt; es gelten die vorher aufgeführten Stundensätze.

Auf die Honorare und Nebenkosten wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zusätzlich in Rechnung gestellt.

Zahlungsvereinbarungen

Bei umfangreicheren Gutachten zahlt der Auftraggeber auf Verlangen des Auftragnehmers an diesen einen Vorschuss und leistet für nachgewiesene Teilleistungen Abschlagszahlungen. Das Gutachten soll unmittelbar nach Fertigstellung gegen Rechnung an den Auftraggeber übersandt werden.

Angaben zum Bewertungsgrundstück

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer hiermit die ihm bekannten, nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten, Notwegrechte etc. 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 und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich laut Auskunft des Auftraggebers um kein mit öffentlicher Förderung errichtetes bzw. erweitertes Gebäude.

Auftragsgemäß sollen vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Es gelten die beiliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Sachverständiger

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Geschäftsbedingungen der Firma HERO Immobilienleistungen für die Erstattung von Gutachten durch Sachverständige

§ 1 Geltung

- (1) Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
- (2) Davon abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

- (1) Die Annahme des Auftrags sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
- (2) Gegenstand des Auftrages ist jede Art gutachterlicher Tätigkeit, wie Feststellung von Tatsachen, Darstellungen von Erfahrungssätzen, Ursachenermittlung, Bewertung und Überprüfung. Diese Tätigkeit kann auch im Rahmen schiedsgutachterlicher oder schiedsgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden.
- (3) Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Pflichten des Sachverständigen

- (1) Der Auftrag ist entsprechend den für einen Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
- (2) Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom Auftraggeber gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
- (3) 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 Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
- (4) Der Sachverständige weist den Auftraggeber darauf hin, wenn nach seiner Auffassung die Hinzuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages erforderlich ist.
- (5) Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrags 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 anzufertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Soweit hierfür unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- oder kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.
- (6) Der Sachverständige wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom Auftraggeber hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
- (7) Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
- (8) Schriftliche Ausarbeitungen werden dem Auftraggeber in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
- (9) Nach Erledigung des Auftrags und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom Auftraggeber zur Durchführung des Gutachtens überlassenen Dokumente und Unterlagen zurück zu geben.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen könnten.
- (2) Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrags 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

- (1) Der Sachverständige unterliegt gem. § 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 Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
- (3) Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachterstattung 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

- (1) Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig 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 Art der Verwendung oder eine Textänderung oder Textkürzung ist dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
- (4) Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

- (1) Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürokosten des Sachverständigen.
- (2) Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
- (3) Wird ein erstattetes Gutachten in einem Rechtsstreit als Beweis anerkannt und der Sachverständige als Zeuge geladen, hat der Auftraggeber die Differenz zwischen Zeugengeld und dem normalen Honorar des Sachverständigen auszugleichen. Ebenso sind Reisekosten, Nebenkosten und ggf. Kosten für Übernachtung bzw. mehrtägige Reisen zu erstatten, wenn diese nicht in voller Höhe durch das Gericht festgesetzt werden.
- (4) Das Honorar ist netto zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer. Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

§ 8 Zahlung, Zahlungsverzug

- (1) Das vereinbarte bzw. das gemäß Auftrag zu erwartende Honorar ist bei Auftragserteilung zu 3/4 im Voraus zu entrichten. Erst nach Zahlungseingang des Vorschusses wird der Sachverständige seine Arbeit aufnehmen.
- (2) Das restliche Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim Auftraggeber fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.

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

(4) Kommt der Auftraggeber mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) zu entrichten, jeweils zusätzlich Umsatzsteuer. Sie sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Sachverständige eine Belastung mit einem höheren Zinssatz oder der Auftraggeber eine geringere Belastung nachweist.

(5) Nichteinhaltung 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 Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Das gleiche gilt bei Nichteinlösen von Wechseln oder Schecks, Zahlungseinstellung, Konkurs oder Nachsuchen eines Vergleiches des Auftraggebers.

(6) 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.

§ 9 Fristüberschreitung

(1) Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs.7) beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des Auftraggebers (vgl. § 4 Abs.2) oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses.

(2) 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 Schadenersatz verlangen.

(3) Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle 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 Schadenersatzansprüche 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 Schadenersatzanspruch nicht zu.

(4) Der Auftraggeber kann neben Lieferung Verzugschadenersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

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

(2) Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind insbesondere die Rücknahme der öffentlichen Bestellung durch die zuständige Bestellkörperschaft oder ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.

(3) 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.

(4) Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrags ausgeschlossen.

(5) 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.

(6) 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.

§ 11 Gewährleistung

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

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

(3) Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

(4) Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadenersatz unberührt.

(5) Sofern der Auftraggeber keine Privatperson ist, beträgt die Dauer der Gewährleistung 12 Monate ab Fertigstellung, bzw. Zustellung des beauftragten Werkes.

§ 12 Haftung

(1) 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 hinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen.

(2) Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung gemäß §11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in §9 abschließend geregelt.

(3) Schadenersatzansprüche, verjähren regelmäßig nach spätestens 12 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort ist die berufliche Niederlassung des Sachverständigen.

(2) Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist der Hauptsitz des Sachverständigen ausschließlich Gerichtsstand.

(3) Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 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 gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.