

Allgemeine Geschäftsbedingungen *AGB* des Bau-/Sachverständiger Peter Peltz, Stand 01/22

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die in der Auftragsbestätigung/Auftragserteilung dargelegte Aufgabe der Berichterstattungen.

Als Grund für die Beauftragung des Bau-/Sachverständigen gilt ausschließlich der im Auftrag genannte Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Bausachverständigen genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und bei einer Änderung dies dem Bau-/Sachverständigen unverzüglich mitzuteilen. Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn sie vom Bausachverständigen ausdrücklich unterschrieben werden.

Rechte und Pflichten

Der Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens wird vom Bau-/Sachverständigen nach den geltenden Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

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

Der Bau-/Sachverständige erstattet seine gutachterliche Tätigkeit persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Bau-/Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Bau-/Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.

Der Bau-/Sachverständige weist den Auftraggeber darauf hin, wenn nach seiner Auffassung die Hinzuziehung von Sachverständigen anderer Disziplinen zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages erforderlich ist.

Im Übrigen ist der Bau-/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 (bis zu einer Entfernung von 150 km *ab Büroadresse des Bau-/Sachverständigen* 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.

Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.

Der Bau-/Sachverständige ist nicht an Weisungen des Auftraggebers gebunden, wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle für den Bau-/Sachverständigen notwendigen, sowie gewünschten Unterlagen rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er hat den Bausachverständigen bei seiner Arbeit zu unterstützen und ihm den Zugang zum Begutachtungsobjekt zu ermöglichen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Bau-/Sachverständigen unverzüglich auf Änderungen hinzuweisen, die für das Gutachten von Belang sind.

Einsatz von Hilfskräften

Der Bau-/Sachverständige ist verpflichtet, das Gutachten persönlich zu erstellen. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann der Bau-/Sachverständige nach eigenem Ermessen Hilfskräfte heranziehen. Anfallende Kosten für Hilfskräfte oder Laboruntersuchungen sind vom Auftraggeber ohne vorherige Absprache mit dem Bau-/Sachverständigen zu zahlen. Dies gilt bis zu einem Wert von 350,00 € im Einzelfall, höchstens jedoch bis zur Höhe von 10 % der Auftragssumme.

Sofern höhere Kosten anfallen, sind diese mit dem Auftraggeber abzusprechen.

Grundlage für die Vergütung des Bau-/Sachverständiger sind die einschlägigen Bestimmungen des *BGB*, die entsprechenden Bestimmungen in diesen *AGB*, sowie die getroffenen Vereinbarungen des Gutachtervertrages.

Weitere Bausachverständige

Weitere Bau-/Sachverständige können grundsätzlich nur nach Absprache zwischen den Bau/Sachverständigen und dem Auftraggeber zur Unterstützung-/oder Klärung von Fragen die nicht in das Gebiet des Bau/Sachverständigen fallen eingeschaltet/beauftragt werden. Die Kosten hierfür trägt der Auftraggeber. Der Bau-/Sachverständige haftet nicht für Gutachten oder Ergebnisse weiterer Bau-/Sachverständiger oder Fachgutachter.

Grundlage für die Vergütung des Bau-/Sachverständigen sind die einschlägigen Bestimmungen des *BGB*, die entsprechenden Bestimmungen in diesen *AGB*, sowie die getroffenen Vereinbarungen des Gutachtervertrages.

Der Bau-/Sachverständiger kann *Voraus- oder Abschlagszahlungen* für die von ihm geforderten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der angeordneten Vorauszahlung ist nach ordnungsgemäßem Ermessen des Bau-/Sachverständigen zu bestimmen. Der Bau-/Sachverständige ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden. Der Bau-/Sachverständige hat

einen Anspruch darauf, alle ihm entstandenen Aufwendungen, welche für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Die volle Gebühr wird mit Bereitschaft zur Überreichung des Gutachtens oder der Bekanntgabe des Auftragsergebnisses an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen. Die Gebührenrechnung des Sachverständigen kann entweder nach dem Objektwert fest vereinbart werden oder richtet sich nach den in diesen *AGB* aufgeführten *Stunden- und Verrechnungssätze* jeweils nach dem Zeitaufwand.

Terminvereinbarung

Der Bau-/Sachverständige hat das Gutachten in einer für ihn zumutbaren Zeit zu erstellen. Terminabsprachen gelten nur dann, sofern sie schriftlich dem Auftraggeber zugesichert worden sind.

Schweigepflicht

Der Bau-/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.

Der Bau-/Sachverständige ist im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihm anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Auch über nicht offenkundige Tatsachen hat er Verschwiegenheit zu wahren.

Der Bau-/Sachverständige ist zur Offenbarung der ihm anvertrauten Geheimnisse dann befugt, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften geschieht oder der Auftraggeber ihn ausdrücklich von seiner Schweigepflicht entbunden hat.

Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden.

Eine darüberhinausgehende 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.

Vervielfältigung und Veröffentlichung eines Gutachtens sind nur dann möglich, wenn der Bau-/Sachverständige hierzu ausdrücklich sein schriftliches Einverständnis gegeben hat.

Der Bau-/Sachverständige hat an dem von ihm erstellten Gutachten ein Urheberrecht.

Auskunftspflicht

Der Auftraggeber hat das Recht, vom Bau-/Sachverständigen Auskünfte darüber zu verlangen, ob das Gutachten termingerecht fertig gestellt werden kann, ob zu den anfänglich vereinbarten Auslagen weitere Mittel des Auftraggebers erforderlich sind, sowie über den neuesten Stand des Gutachtens.

Vergütung des Bausachverständigen

Grundlage für die Vergütung des Bau-/Sachverständigen sind die einschlägigen Bestimmungen des *BGB*, die entsprechende Bestimmung in diesen *AGB*, sowie die getroffenen Vereinbarungen des Honorarvertrages.

Der Bau-/Sachverständige kann Vorauszahlungen für die von ihm geforderten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der angeordneten Vorauszahlung ist im jeweiligen Honorarvertrag anzugeben. Der Bau-/Sachverständige ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Der Bau-/Sachverständige hat einen Anspruch darauf, die ihm entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen.

Die volle Gebühr wird mit der Überreichung des Gutachtens an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Die Gebührenrechnung des Bau-/Sachverständigen kann entweder nach dem Objektwert fest vereinbart werden oder richtet sich nach den in diesen AGB aufgeführten Stunden- und Verrechnungssätzen jeweils nach dem Zeitaufwand. Als Stundensätze gelten für den Bau-/Sachverständigen 113,00 €/brutto, für die Hilfskräfte 77,50 €/brutto. Jede neu angefangene Stunde zählt als volle Stunde.

Eine mündliche Erstberatung zum Bauprojekt innerhalb des Stadtgebietes wird mit 571,00 €/brutto berechnet und ist, in der Regel am Ende des Termins, in bar zu entrichten. Für die Anfahrt innerhalb von 100 km werden pauschal 55,00 € berechnet. Die Gerätekosten je auftragsbezogenen Einsatztag betragen 60,00 €. Alle Preise verstehen sich rein brutto inkl. 19% gesetzlicher Umsatzsteuer.

Eine schriftliche Ausarbeitung oder einen Sanierungsplan inkl. Beweisfotos wird je nach Aufwand berechnet. Rechnungsgrundlage ist hierbei der jeweilige Stundensatz. Sollte das Objekt in seinem

Anforderungsprofil spezifisch sein, oder die Ausarbeitung eine breitere Untersuchung bzw. tiefe Komplexität in seiner Struktur erfordern, dann erhält der Kunde vorab ein seriöses Angebot.

Im Einzelfall kann der Bau-/Sachverständige diese Gebühren bis zu 30 % überschreiten, wenn von ihm nur Teilleistungen gefordert werden, es einem umfangreichen Literaturstudium bedarf oder ein besonderer Einsatz des Bausachverständigen gefordert wird *z. B. Arbeit an Feiertagen, Eilbedürftigkeit*.

Wird ein erstattetes Gutachten in einem Rechtsstreit als Beweis anerkannt und der Bau-/Sachverständige als Zeuge geladen, hat der Auftraggeber die Differenz zwischen Zeugengeld und dem normalen Honorar des Bau-/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.

Die Annahme des Auftrags 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, Darstellungen von Erfahrungssätzen, Ursachenermittlung, Bewertung und Überprüfung. Diese Tätigkeit kann auch im Rahmen schiedsgutachterlicher oder schiedsgerichtlicher Tätigkeit ausgeübt werden.

Im Falle einer Anfrage bezüglich eines Besichtigungstermins am Objekt durch den Auftraggeber, telefonisch, schriftlich oder mündlich, fällt eine Pauschale Gebühr von 180,00 für Aufwendungen *Kilometer, Zeitaufwand etc.* an, auch wenn eine weitere Durchführung des Auftrages durch den Auftraggeber,-/Nehmer nicht durchgeführt wird *§ 6 JVEG*

Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen

Die Leistungen des Bau-/Sachverständigen, sowie Auslagen, die der Bau-/Sachverständige in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Zahlungen/Zahlungsverzug

Der Rechnungsbetrag wird mit dem Datum der Rechnungsstellung oder mit Übergabe des Gutachtens fällig. Der Rechnungsbetrag ist grundsätzlich sofort und ohne Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Gutachterrechnung hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der dem Bausachverständigen durch diesen Verzug entstanden ist. Des Weiteren ist der Bau-/Sachverständige befugt, die gesetzlichen Verzugszinsen *§288 BGB* zu verlangen.

Kommt der Auftraggeber mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Bau-/Sachverständiger 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 8% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank *EZB* zu entrichten, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Sie sind höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Bau-/Sachverständige eine Belastung mit einem höheren Zinssatz oder der Auftraggeber eine geringere Belastung nachweist.

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 Bau-/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.

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.

Fristüberschreitung

Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens *vgl. § 3 Abs.7* beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Bausachverständiger 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.

Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der Auftraggeber nur im Falle des Leistungsverzuges des Bau-/Sachverständiger oder der vom Bau-/Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz verlangen.

Der Bau-/Sachverständiger 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 Bau-/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.

Der Auftraggeber kann neben Lieferung Verzugsschadenersatz nur verlangen, wenn dem Bau-/Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

Haftung

Der Bau-/Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt.

Der Bau-/Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden

durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Bausachverständige bei Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 939 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die aufgrund des Gutachtens entstehen. Er stellt den Gutachter entsprechend von Haftungsansprüchen Dritter frei.

Grundsätzlich wollen die Parteien im Übrigen nur Haftungen wegen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz erfassen. Dies gilt auch für Schäden, die der Bausachverständige bei Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Wird der Bau-/Sachverständige wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Auftraggeber verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird. Wird der Bau-/Sachverständige wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, kann er vom Auftraggeber verlangen, dass dieser sich gemeinsam mit ihm außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Mängelansprüche bemüht.

Sollte der Auftraggeber das Gutachten oder die Arbeitsergebnisse an Dritte weitergeben so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, welche aufgrund des Gutachtens oder der Arbeitsergebnisse entstehen. Er stellt den Gutachter entsprechend von Haftungsansprüchen Dritter frei.

Kündigung

Eine Kündigung des Gutachterauftrags kann sowohl vom Auftraggeber als auch vom Auftragnehmer erfolgen und ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung bedarf grundsätzlich der Schriftform.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn der Bau-/Sachverständige in grober Weise gegen, die ihm nach der Bau-/Sachverständigenordnung obliegenden Verpflichtungen verstößt, insbesondere der Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.

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

Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrags ausgeschlossen.

Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Bau-/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 Bau-/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.

Erfüllungsort

Ort der Erfüllung ist der Geschäftssitz des Bau-/Sachverständigen.

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

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.

Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung dieses Vertrages nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.

Änderungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag haben schriftlich zu erfolgen.

Bausachverständiger Peltz
Hengsbach Strasse 8
57080 Siegen

Telefon 0271 - 31 30 76 27
Telefax 0271 - 22 01 03 96

info@bausachverstaendiger-peltz.de

www.bausachverstaendiger-peltz.de