

Good Living Immobilien GmbH

Guiollettstr. 48
60325 Frankfurt am Main

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für Leistungen der Immobilienbewertung

1. Allgemeines –Geltungsbereich

Alle Leistungen des Sachverständigen liegen diesen Vertragsbedingungen zugrunde. Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, sie wurden ausdrücklich schriftlich bestätigt. Sie gelten sowohl für Folgeaufträge als auch bei ständigen Geschäftsbeziehungen. Verbraucher im Sinne der Geschäftsbeziehungen sind natürliche Personen, mit denen in Geschäftsbeziehung getreten wird, ohne dass diese eine gewerbliche oder selbstständige berufliche Tätigkeit zugerechnet werden kann. Unternehmer im Sinne der Vertragsbedingungen sind natürliche oder juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, mit denen in Geschäftsbeziehungen getreten wird, die in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit, handeln. Auftraggeber im Sinne der Vertragsbedingungen sind sowohl Verbraucher als auch Unternehmer.

2. Auftrag/ Auftragserteilung

- (1) Die Annahme des Auftrages sowie mündlich, telefonisch oder durch Angestellte getroffenen Vereinbarungen, Zusicherung 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.
- (3) Gutachtenthema und Verwendungszweck sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.
- (4) Bestellt der Auftraggeber die Leistungen des Sachverständigen auf elektronischem Wege, wird der Sachverständige den Zugang der Bestellung unverzüglich bestätigen. Die Zugangsbestätigung stellt noch keine verbindliche Annahme der Bestellung dar. Die Zugangsbestätigung kann mit der Annahmeerklärung verbunden werden. Sofern der Auftraggeber das Werk auf elektronischem Wege bestellt, wird der Vertragstext von dem Sachverständigen gespeichert und dem Auftraggeber auf Verlangen nebst vorliegenden Vertragsbedingungen des Sachverständigen per e-mail zugesandt.

3. Fernabsatzvertrag mit Widerrufsklausel

Bei einem Fernabsatzvertrag hat ein Verbraucher das Recht seine auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss zu widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber dem Sachverständigen oder durch Rücksendung der Leistung, sofern tatsächlich möglich, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, vor Ablauf der Widerrufsfrist bzw. vor Erlöschen des Widerrufsrechtes seine vertraglich geschuldete Leistung zu erbringen.

4. Durchführung des Auftrages/- Leistungen

- (1) Der Sachverständige wird seine Leistungen unparteiisch, neutral und gewissenhaft, entsprechend den anerkannten Regeln, unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Auftragsannahme bestehenden Vorschriften ausführen.
- (2) Der Auftraggeber wird dem Sachverständigen sämtliche Informationen erteilen, die dieser zur sachgemäßen Erledigung der Leistung benötigt.
- (3) Der Umfang der von dem Sachverständigen zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt.
- (4) Ergibt sich bei der ordnungsmäßigen Durchführung des Auftrages, dass Änderungen und Erweiterungen dieses Auftragsumfangs erforderlich sind, wird vor einer weiteren Tätigkeit des Sachverständigen der geänderte Auftragsumfang sowie die Änderungen der Vergütung schriftlich vereinbart.
- (5) Sollte eine Einigung zu Stande kommen und ein Festhalten am Vertrag dem Auftraggeber im Hinblick auf Erweiterung des Auftrages unzumutbar sein, kann er den Vertrag kündigen. Dem Sachverständigen steht auch in diesem Fall die vereinbarten Vergütungen abzüglich ersparter Aufwendung, mangels Vereinbarung eine angemessene Vergütung zu.
- (6) 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 sachverständigen Mitarbeiter bedienen.
- (7) Der Sachverständige wird vom Auftraggeber ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen die für die Erstattung des Gutachten notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom Auftraggeber hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
- (8) Schriftliche Ausarbeitungen werden dem Auftraggeber in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt, eine weitere Ausfertigung wird sich in den Unterlagen des Sachverständigen befinden.
- (9) Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom Auftraggeber zur Durchführung des Gutachtens überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

5. Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen gewissenhaft, vollständig und unentgeltlich sowie rechtzeitig dem Sachverständigen zu Verfügung zu stellen. Der Auftraggeber hat von sich aus auf alle Vorgänge und Umstände, die für die Durchführung des Auftrages von Bedeutung sein könnten, aufmerksam zu machen. Die Ausführung des Auftrages ohne Erfüllung der vorstehend zwei Absätze geht auf das alleinige Risiko des Auftraggebers, soweit nicht den Sachverständigen ein Mitverschulden trifft.

6. 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 oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzuleiten 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.

7. 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 Auftrages 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 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.

8. Zahlungsbedingung

- (1) Das dem Sachverständigen zustehende Honorar wird mit Beendigung des Auftrages fällig und ist umgehend nach Vorlage der Rechnung, spätestens bis zu dem darin angegebenen Termin ohne Abzug zur Zahlung fällig. Der Sachverständige ist berechtigt einen Vorschuss von 50% der vereinbarten bzw. absehbaren Kosten zu verlangen, sobald die Besichtigung des Objektes stattgefunden hat.
- (2) Der Sachverständige ist gegen Unternehmen berechtigt, Erhöhungen der Umsatzsteuer, die zwischen Vertragsabschluss und Rechnungsstellung eintreten und vom Auftragnehmer steuerlich zu beachten sind, an den Auftraggeber weiterzugeben. Gegenüber Verbrauchern besteht dieses Recht nur, wenn zwischen Vertragsabschluss und Erhöhung der Umsatzsteuer mehr als vier Monate verstrichen sind. Soweit nicht ausdrücklich schriftlich eine Festpreis oder eine andere Bemessungsgrundlage, z.B. zu den Sätzen der HOAI vereinbart worden ist, gilt die bei Auftragserteilung gültige Preisliste des Sachverständigen. Wechsel, Schecks und Zahlungsanweisungen werden nur erfüllungshalber angenommen. Sie gelten erst dann als Zahlung, wenn sie endgültig gutgeschrieben worden sind.
- (3) Bankübliche Spesen gehen zu Lasten des Auftraggebers. Eine Aufrechnung mit einer Gegenforderung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung oder das Gegenrecht ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Ist der Auftraggeber mit der Begleichung des Kostenvorschusses nach dem ersten Absatz dieser Bestimmung in Verzug so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens hat der Auftraggeber, wenn er Verbraucher ist, Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszins, ansonsten in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz zu bezahlen.
- (4) Sollten dem Sachverständigen Tatsachen bekannt sein, aus denen sich ergibt, dass der Auftraggeber nicht mehr kreditwürdig ist, so ist der Sachverständige berechtigt, vor Auftragserledigung Barzahlung zu verlangen. Auch kann der Sachverständige in derartigen Fällen nach angemessener Nachfrist vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Dieser beträgt 15% der Vergütung, vorbehaltlich der Geltendmachung eines höheren Schadens, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass kein oder ein geringer Schaden entstanden ist. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Zahlungsbedingung, bei Nichteinlösen von Schecks oder Wechseln, Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftraggebers oder die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse beim Auftraggeber.

9. Fristen

Leistungszeiten, die der Sachverständige angegeben hat, sind unverbindlich, es sei denn, deren Verbindlichkeit ist im Vertrag ausdrücklich schriftlich vereinbart. Vereinbarte verbindliche Termine für die Erbringung der Leistung des Sachverständigen bzw. der Durchführung der Leistungen beginnen mit Vertragsschluss, bei Verbraucher mit Ablauf der Widerrufsfrist nach §355 BGB. Soweit eine Vorauszahlung vereinbart wurde, oder Unterlagen des Auftraggebers

benötigt werden beginnt der Lauf der Frist frühesten nach Eingang der Unterlagen bzw. Gutschriften der Vorauszahlung. Der Sachverständige haftet für Verzugschäden nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Lasten gelegt werden kann.

10. Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Seiten jederzeit aus wichtigem Grund gekündigt werden, wobei die Kündigung in ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedarf. Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Ein wichtiger Grund für eine Kündigung liegt für den Auftraggeber insbesondere dann vor, wenn der Sachverständige nach vorheriger fruchtloser Abmahnung seine Sachverständigenpflichten grob verletzt. Für den Sachverständigen liegt ein wichtiger Grund für eine Kündigung insbesondere dann vor, wenn der Auftraggeber eine notwendige Mitwirkung trotz Fristsetzung mit Ablehnungsdrohung weiterhin verweigert, wenn seitens des Auftraggebers versucht wird, in unzulässiger Weise auf den Inhalt des Gutachtens einzuwirken sowie wenn der Auftraggeber in Vermögensfall oder Schuldenverzug gerät. Wird der Vertrag seitens des Auftraggebers aus wichtigem Grund gekündigt, so steht dem Sachverständigen die vereinbarten Vergütungen nur für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten Teilleistungen zu, dies auch nur dann, wenn diese für den Auftraggeber verwendbar sind. Bei einer Kündigung durch den Sachverständigen verbleiben diesem die vereinbarten Vergütungsansprüche. Anzurechnen sind ersparte Aufwendungen. Vorbehaltlich des Nachweises eines größeren Schadens beträgt die in diesem Falle zu bezahlende Vergütung abzüglich ersparter Aufwendung 15% der vereinbarten Vergütung für die von dem Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen. Die erbrachten Leistungen sind vollständige zu vergüten, auch wenn es sich dabei um für den Auftraggeber nicht verwertbare Teilleistungen handelt.

11. Gewährleistung

Soweit der Sachverständige Dienstleistungen erbringt, sind die Parteien sich darüber einig, dass der Sachverständige keinen bestimmten Erfolg, sondern Ausschließlich Dienstleistung schuldet und es alleine im Entscheidungs- und Risikobereich des Auftraggebers liegt, anhand der erbrachten Dienstleistung sich daraus ergebenden notwendige Entscheidungen zu treffen. Ansonsten kann der Sachverständige bei Auftreten von Mängeln innerhalb der Gewährleistung zunächst vom Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen. Die Nacherfüllung erfolgt nach Wahl des Sachverständigen durch Mängelbeseitigung (Nachbesserung) oder durch Neuerstellung (Nachlieferung). Falls und erst wenn die Nacherfüllung fehlschlagen sollte, hat der Auftraggeber das Recht nach seiner Wahl, Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages zu verlangen. Weitere Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen. Bei einer nur geringfügigen Vertragswidrigkeit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftraggeber jedoch kein Rücktrittsrecht zu. Sofern der Sachverständige die in einem Mangel liegende Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat, ist der Auftraggeber ebenfalls nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Beanstandungen sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich anzuzeigen. Ein Anspruch auf Schadenersatz bleibt bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften unberührt.

12. Haftung

Für Schäden haftet der Sachverständige nur, wenn ihm oder einem seiner Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung von Pflichten nachgewiesen werden kann. Auch in diesem Fall ist die Ersatzpflicht des Sachverständigen auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Für den Fall, dass der Sachverständige eine Pflicht verletzt, aus der sich typischerweise Gefahren für Leben und Gesundheit ergeben und daher eine Haftung auch bei einfacher Fahrlässigkeit besteht, in deren Höhe auf einen Betrag von € 300.000,00 für Sach- und Vermögensschäden begrenzt.

13. Schlussbestimmung

Erfüllungsort für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist, wenn er mit einem Unternehmen geschlossen ist, der Sitz des Sachverständigen. Im Übrigen gilt bei sämtlichen Ansprüchen des Sachverständigen gegen den Auftraggeber dessen Wohnsitz als Gerichtsstand. Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingung unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Auftraggeber und der Sachverständige verpflichten sich für diesen Fall, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten Zweck der Ungültigen möglichste nahe kommt.