

Allgemeine Geschäftsbedingungen

(Stand 16.10.2024)

1 Allgemeines

1.1 Die gutachterlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewertung werden auf der Grundlage der nachstehenden Geschäftsbedingungen erbracht. Diese liegen allen Angeboten und Vereinbarungen zugrunde und gelten durch Auftragserteilung oder Annahme der Leistung für die Dauer der gesamten Geschäftsverbindung vom Auftraggeber als anerkannt. Auf abweichende Bedingungen, die nicht ausdrücklich schriftlich anerkannt sind, kann sich der Auftraggeber nicht berufen. Sie sind unverbindlich, auch wenn ihnen nicht ausdrücklich widersprochen wurde.

1.2 Mündliche Abreden außerhalb des schriftlich erteilten „Auftrags“ sind nicht eingeschlossen.

1.3 Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

2 Pflichten der Sachverständigen

2.1 Der Auftrag wird entsprechend den für einen zertifizierten bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich ausgeführt.

2.2 Nach Erledigung des Auftrags und Zahlung der vereinbarten Vergütung werden die vom Auftraggeber zur Durchführung des Gutachtauftrags überlassenen Unterlagen wieder zurückgegeben. Der Sachverständige ist jedoch berechtigt, hiervon Kopien für seine Unterlagen anzufertigen.

2.3 Auf Anfrage erteilt der Sachverständige dem Auftraggeber jederzeit Auskunft über den Stand der Arbeiten, über die entstandenen oder zu erwartenden Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.

3 Durchführung des Auftrags

3.1 Der Sachverständige ist in der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste mit der örtlichen Einschränkung auf das Landesgericht für ZRS Graz für nachstehende Fachgebiete eingetragen:

- 94.10 Gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe) bis 2026
- 94.17 Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser (Baugründe) bis 2026
- 94.65 Baugründe bis 2026

3.2 Der Sachverständige hat den Auftrag unter Berücksichtigung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Erfahrung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. In dem Umfang der mit dem Auftraggeber getroffenen Leistungsvereinbarung sind die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilung sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen.

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

3.4 Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrags die Hinzuziehung weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erforderlich, muss der Sachverständige dazu die vorherige Einwilligung des Auftraggebers einholen.

3.5 Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrags die Ortsbesichtigung durchzuführen sowie auf Kosten des Auftraggebers die notwendigen und üblichen Sachverhaltsermittlungen in den öffentlichen Registern und bei den zuständigen Behörden anzustellen. Die Abstimmung und Organisation der Ortsbesichtigung mit den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten obliegt grundsätzlich dem Auftraggeber. Soweit für die Unterlagenbeschaffung Kosten entstehen, die vorhersehbar nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum Zweck und Wert der vereinbarten Leistung stehen, hat der Sachverständige die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

3.6 Der Sachverständige ist berechtigt Hilfskräfte einzusetzen, auch über Vorbereitungstätigkeiten hinausgehende Erledigungen. Art und Umfang der Mitwirkung von Hilfskräften werden ggf. in der gutachterlichen Leistung angegeben.

3.7 Informationen über den Inhalt öffentlicher Register und Auskünfte sonstiger öffentlicher Stellen (z.B. bezüglich des abgabenrechtlichen Zustands) dürfen vom Auftragnehmer, soweit sie nicht vom Auftraggeber als schriftliche Auszüge vorgelegt werden, aus Kostengründen telefonisch eingeholt werden.

4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

4.1 Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer die ihm bekannten, nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten, beitrags- und abgabenrechtliche Verpflichtungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht), die als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten, mit und stellt ihm die zugrunde liegenden Unterlagen, Verträge usw. zur Verfügung.

4.2 Der Auftragnehmer geht bei der Immobilienbewertung – sofern bei der Besichtigung nicht etwas anderes offensichtlich erkennbar ist – 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 dass die Wertermittlung die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen soll. Weiterhin wird vorbehaltlich einer abweichenden Angabe des Auftraggebers unterstellt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein mit öffentlicher Förderung errichtetes bzw. erweitertes Gebäude handelt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Sachverständigen etwaige öffentliche Förderungen bekanntzugeben und entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4.3 Vom Auftraggeber dem Auftragnehmer nicht mitgeteilte und nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4.4 Hinsichtlich der vorstehend beschriebenen Umstände werden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5 Preise – Zahlungsbedingungen

5.1 Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Vergütung enthält die allgemeinen Bürokosten des Sachverständigen. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der ausdrücklichen Vereinbarung.

5.2 Mehrere Auftraggeber sind dem Auftragnehmer als Gesamtschuldner zur Zahlung der Vergütung nach dieser Vereinbarung verpflichtet.

5.3 Die Zahlung hat ohne Abzug sofort nach Erhalt der Rechnung zu erfolgen.

5.4 Sofern nicht anders vereinbart, sind zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistung anfallende Reisekosten vom Auftraggeber zu erstatten und werden ohne Zuschlag wie folgt berechnet: Fahrtkosten auf der Grundlage von 0,50 € pro gefahrenem Kilometer, Bahnkosten 1. Klasse, Flugkosten (Businessclass) zum nächst gelegenen Zielort, Leihwagen mittlerer Preiskategorie. Sonstige Nebenkosten (Kopien, Porto, Kurier, Telefon, Ämterauskünfte etc.) sind gegen Nachweis in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erstatten.

5.5 Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, so ist der Sachverständige berechtigt, sämtliche Forderungen fällig zu stellen. Bei Überschreitung einer etwaig vereinbarten Zahlungsfrist ist er zudem befugt, Sicherheitsleistung oder Vorauszahlung zu verlangen. Fällige Geldforderungen sind von einem Unternehmer mit acht (8), von einem Verbraucher mit fünf (5) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (EURIBOR) zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten.

5.6 Gegen die Ansprüche der Sachverständigen kann der Auftraggeber nur dann aufrechnen, wenn seine Gegenforderung unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann er nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem gleichen Vertrag beruht.

6 Leistungszeit – Kündigung

6.1 Leistungstermine und -fristen, die verbindlich oder unverbindlich vereinbart werden können, sind schriftlich anzugeben. Sie beginnen mit Vertragsschluss. Die Einhaltung der vereinbarten Termine setzt voraus, dass der Auftraggeber die zur Leistungserbringung notwendigen Unterlagen und Angaben rechtzeitig vorlegt bzw. erteilt.

6.2 Wird der Sachverständige aufgrund eines Umstandes, den er oder ein Erfüllungsgehilfe zu vertreten hat, daran gehindert, die Leistung zum vereinbarten Termin oder innerhalb der vereinbarten Frist zu erbringen (Verzug), haftet er nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wenn der Verzug nicht von uns oder einem Erfüllungsgehilfen zu vertreten ist, haftet der Sachverständige nur für den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden. Beruht der Verzug lediglich auf einer Verletzung einer nicht wesentlichen Vertragspflicht, kann der Auftraggeber einen pauschalierten Verzugsschaden in Höhe von maximal 15% des Preises (Honorars) nach Ziffer 5 Abs. 1 geltend machen.

6.3 Höhere Gewalt und Ereignisse, die der Sachverständige ohne eigenes Verschulden vorübergehend daran hindern (z.B. Streik, Aussperrung, Betriebsstörungen, Witterungseinflüsse oder Verkehrsstörungen, verzögerte Selbstbelieferung, Krieg oder hoheitliche Anordnungen), die Leistung zum vereinbarten Termin oder innerhalb der vereinbarten Frist zu erbringen, berechtigen sie, die Leistung um die Dauer der Behinderung zuzüglich einer angemessenen Anlaufzeit hinauszuschieben. Führen entsprechende Störungen zu einem Leistungsaufschub von mehr als drei Monaten, kann der Auftraggeber vom Vertrag zurücktreten. Andere Rücktrittsrechte bleiben davon unberührt.

6.4 Der Auftraggeber ist zur Abnahme der Leistung verpflichtet. Kommt der Auftraggeber mit der Abnahme in Verzug, so ist der Sachverständige berechtigt, Ersatz des hieraus entstehenden Schadens zu verlangen.

6.5 Der Auftraggeber kann den Auftrag ausschließlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen; das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen.

7 Veränderte Verhältnisse beim Auftraggeber

7.1 Verschlechtern sich die Vermögensverhältnisse des Auftraggebers wesentlich oder löst er sein Unternehmen auf, ist der Sachverständige berechtigt, sämtliche Forderungen sofort fällig zu stellen, Wechsel auf Kosten des Auftraggebers zurück zu kaufen und nur gegen Vorauszahlung oder Sicherheitsstellung weiter zu leisten.

7.2 Bei Zahlungseinstellung oder Überschuldung des Auftraggebers oder bei Beantragung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens über sein Vermögen ist der Sachverständige berechtigt, nach seiner Wahl entweder die vorstehenden Rechte geltend zu machen oder gemäß den gesetzlichen Vorschriften vom Vertrag zurückzutreten.

8 Datenschutz

Der Sachverständige ist berechtigt, sämtliche Daten über den Auftraggeber, die im Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung stehen, zum Zwecke der Vertragsdurchführung unter Beachtung der Vorschriften des Datenschutzes elektronisch zu speichern und zu verarbeiten.

9 Leistungsinhalt – Leistungen Dritter

9.1 Sofern nicht anders vereinbart, leistet der Sachverständige „frei Haus“.

9.2 Der Sachverständige ist berechtigt, Subunternehmer mit Arbeiten zu betrauen, deren Erbringung zur Erfüllung der vereinbarten Leistung erforderlich ist. Die Fremdleistungen werden – nach Einholung eines Angebots sowie nach Freigabe durch den Auftraggeber – zusätzlich zum Honorar in Rechnung gestellt.

10 Copyright – Verwertungsrechte – Geheimhaltung

10.1 Sofern nicht anders vereinbart, überträgt der Sachverständige dem Auftraggeber erst bei vollständiger Zahlung sämtliche übertragbaren urheberrechtlichen und sonstigen Befugnisse zur Veröffentlichung, Vervielfältigung und Verwertung der unter diesem Vertrag gewährten Leistungen einschließlich aller denkbaren Rechtspositionen an Entwürfen, Ideen und Gestaltungen. Die Übertragung ist zeitlich, örtlich, nach Verwendungszweck und in jeder sonstigen Weise unbeschränkt. Sie schließt das Recht zur Änderung und zur Weiterübertragung an Dritte ein, sofern dieses nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

10.2 Sofern der Sachverständige zur Vertragserfüllung Dritte mit einbezieht, wird er deren Rechte erwerben und in gleichem Umfang an den Auftraggeber übertragen.

10.3 Unbeschadet der vorstehenden Regelungen trägt der Auftraggeber das Risiko der Verwendung der gewährten Leistungen in Wettbewerbs- und werberechtlicher Hinsicht.

10.4 Beide Vertragspartner verpflichten sich, über die im Rahmen der Zusammenarbeit bekannt gewordenen Geschäftsvorgänge, auch über die Beendigung der Zusammenarbeit hinaus, strengstes Stillschweigen zu bewahren. Der Sachverständige garantiert auch, seine Mitarbeiter und Subunternehmer dementsprechend zu verpflichten.

11 Schutzwirkung zugunsten Dritter

Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, erstellt der Sachverständige die gutachterliche Leistung ausschließlich für den internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Weitergabe an Dritte oder die Verwendung im Geschäftsverkehr ist dem Auftraggeber nur nach Maßgabe des Auftrags / Vertrags gestattet.

12 Haftung

12.1 Der Sachverständige haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen, sofern der Auftraggeber Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Arglist, Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit unserer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Soweit dem Sachverständigen keine vorsätzliche Vertragsverletzung angelastet wird, ist die Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die vorstehenden Regeln gelten nicht gegenüber Verbrauchern. In diesen Fällen gelten die gesetzlichen Bestimmungen uneingeschränkt. Der Auftragnehmer weist an dieser Stelle darauf hin, dass er eine Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von € 750.000,00 abgeschlossen hat. Die betragsmäßige und zeitliche Haftungsregelung erfolgt jeweils als Individualvereinbarung im Sachverständigenvertrag / Auftrag.

12.2 Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Zugänglichmachung eines zu besichtigenden Objektes sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

12.3 Die Haftung ist jedoch in jedem Fall auf die in der dem „Auftrag“ beigefügten gutachterlichen Leistungsbeschreibung enthaltenen Arbeiten beschränkt.

13 Gerichtsstand – Erfüllungsort – Rechtswahl

13.1 Erfüllungsort für sämtliche Leistungen ist – sofern nicht anders vereinbart – 8280 Fürstenfeld.

13.2 Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder um öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt, ist Graz Gerichtsstand. Der Sachverständige ist in diesem Fall auch berechtigt, den Auftraggeber an seinem Wohnsitzgericht zu verklagen.

13.3 Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Republik Österreich. Die Geltung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

13.4 Sollten einzelne Bestimmungen der Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages hiervon im Übrigen unberührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch die gesetzliche Regelung ersetzt.