

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Erstellung von Privatgutachten

1. Geltung:

- 1.1. Die Erstellung von Gutachten durch den Sachverständigen (SV) erfolgt ausschließlich auf Grund dieser Geschäftsbedingungen (AGB).
- 1.2. Die Geltung von Einkaufs- und sonstigen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers (AG) wird hiermit ausgeschlossen. Sie erlangen nur dann Geltung, wenn sie vom SV ausdrücklich schriftlich anerkannt werden.
- 1.3. Die einmal vereinbarten AGB des SV gelten - bis auf Widerruf durch den SV - auch für alle zukünftigen Vertragsabschlüsse.
- 1.4. Soweit der Gutachtensauftrag mit einem Verbraucher abgeschlossen wird, gehen die unabdingbaren gesetzlichen Bestimmungen diesen AGB vor. Soweit in diesen AGB das Wort „Verbraucher“ verwendet wird, ist darunter ein Verbraucher im Sinne des KSchG zu verstehen.

2. Angebot, Auftragserteilung, Auftragsänderung:

- 2.1. Angebote des SV sind, soweit sich aus dem schriftlichen Angebot nichts Gegenteiliges ergibt, freibleibend.
- 2.2. Ein verbindlicher Vertrag kommt erst mit dem Zugang der schriftlichen Auftragsbestätigung oder mit dem dem AG bekanntgegebenen Leistungsbeginn zustande. Mündliche Auskünfte, Nebenabreden und Zusagen des SV oder dessen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, soweit sie vom SV schriftlich bestätigt werden.
- 2.3. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies betrifft auch die Vereinbarung über das Abgehen vom Schriftformvorbehalt.
- 2.4. E-Mails entsprechen dem Schriftformerfordernis im Sinne dieser AGB.

3. Vertragsgegenstand, Leistungserbringung:

- 3.1. Gegenstand des Vertrages ist die Erstellung eines Gutachtens laut dem vereinbarten Gutachtensauftrag. Als Grund für die Beauftragung des SV gilt ausschließlich der im Vertrag genannte Verwendungszweck.
- 3.2. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt durch den SV nach bestem Wissen und Gewissen gemäß dem objektivierbaren Leistungsstandard seiner Berufsgruppe, wobei der SV nicht für außergewöhnliche Kenntnisse einzustehen hat. Es gibt je nach Auftragsinhalt verschiedene Arten von Gutachten (z.B. Sachwertgutachten, Ertragswertgutachten, Verkehrswertgutachten, Liquidationsgutachten, Aktengutachten etc.), die einen signifikanten Einfluss auf den Schätzwert bzw. das Ergebnis haben.
- 3.3. Der SV weist in Erfüllung seiner gesetzlichen Aufklärungspflicht darauf hin, dass bei Gutachten, die der Vorlage bei einer Finanzbehörde dienen, die Möglichkeit besteht, dass die Behörde auf Grund der in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben geltenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise zu anderen gutachterlichen Schlussfolgerungen kommen kann als der SV.
- 3.4. Im Rahmen einer augenscheinlichen Befundaufnahme führt der SV keine technischen Überprüfungen durch.
- 3.5. Der SV ist im Rahmen seiner Tätigkeit frei von Weisungen des AG. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der SV nicht gewährleisten.
- 3.6. Der SV wird im Rahmen des Gutachtensumfangs vom AG ermächtigt, bei Beteiligten, Behörden und dritten Personen die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Im Übrigen ist der SV im Auftragsumfang berechtigt, die notwendigen und üblichen Befundaufnahmen nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen, Reisen und Besichtigungen vorzunehmen sowie Fotos und Zeichnungen anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf.
- 3.7. Sofern sich nicht aus dem Gutachtensauftrag die Höchstpersönlichkeit ergibt, darf der SV das Gutachten auch – ganz oder teilweise – von Dritten (selbständigen oder unselbständigen Erfüllungsgehilfen) erstellen lassen, stets aber unter seiner persönlichen Verantwortung.

4. Mitwirkungspflichten des AG:

- 4.1. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem SV auch ohne dessen gesonderte Aufforderung alle für die Erfüllung des Vertrages notwendigen Informationen, Materialien und Unterlagen rechtzeitig – allenfalls auch noch während der Ausführung – und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und der SV von allen Umständen Kenntnis erlangt, die zur Erfüllung des Vertrages erforderlich sind. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer geeignete Auskunftspersonen nennen.
- 4.2. Der SV ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit der vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen oder von Auskünften des AG bzw. seiner benannten Auskunftspersonen zu überprüfen.
- 4.3. Der AG verschafft dem SV Zugang zu allen Räumen des Bewertungsobjektes.

5. Fristen, Termine:

- 5.1. Der SV hat das Gutachten in angemessener Frist (Ausführungsfrist) zu erstellen.
- 5.2. Vom SV bekannt gegebene Fristen oder Termine beruhen auf Schätzungen des Arbeitsumfanges. Derartige Zeitangaben erlangen nur dann Verbindlichkeit, wenn sie vom SV ausdrücklich und schriftlich als „verbindlich“ bestätigt worden sind.
- 5.3. Benötigt der SV für die Erstellung des Gutachtens Unterlagen/Informationen oder ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Ausführungsfrist erst nach Eingang der Unterlagen/Informationen bzw. des Vorschusses. Wird seitens des SV während der Bearbeitung des Auftrages festgestellt, dass weitere Unterlagen/Informationen notwendig sind, wird der Fristlauf der Ausführungsfrist mit Zugang der Mitteilung an den AG, dass weitere Unterlagen/Informationen notwendig sind, unterbrochen und wird diese erst nach Vorliegen aller Unterlagen/Informationen fortgesetzt. Termine verlängern sich entsprechend dem Vorgesagten. Den AG trifft die Verpflichtung, angefragte Unterlagen/Informationen ehest möglich zur Verfügung zu stellen.
- 5.4. Bei vom SV nicht zu vertretenden Leistungshindernissen (z.B. Verzögerung in der Informationsbeschaffung, Betriebsstörungen, höhere Gewalt, Krankheit, Streik und Aussperrung) tritt Leistungsverzug nicht ein. Die Ausführungsfrist/der Abgabetermin verlängert sich auf die Dauer des Hindernisses.
- 5.5. Wird im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen nach den Punkten 5.3. oder 5.4. die Erstellung des Gutachtens auf die Dauer von mehr als 2 Monaten behindert, so kann der SV vom Gutachtensauftrag ohne Nachfristsetzung zurücktreten. Der AG kann bei Vorliegen derartiger Behinderungen vom Auftrag ohne Nachfristsetzung zurücktreten, wenn die Behinderung nicht vom AG zu vertreten ist und der Gutachtenszweck durch die Verzögerung verhindert wird.
- 5.6. Im Falle des vom SV zu vertretenden Verzuges kann der AG unter einer Nachfristsetzung von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten und entfällt der Honoraranspruch des SV.
- 5.7. Im Falle eines Vertragsrücktrittes des SV in Folge eines vom AG zu vertretenden Grundes behält der SV seinen vollen Honoraranspruch vermindert um die ersparten Aufwendungen.

6. Honorar, Auslagen:

- 6.1. Vom SV erstellte Kostenvoranschläge sind entgeltlich, sofern im Einzelfall keine abweichende Vereinbarung mit dem AG getroffen wurde. Gegenüber Unternehmern abgegebene Kostenvoranschläge sind unverbindlich, außer es wurde die Verbindlichkeit schriftlich zugesagt. Wird dem Gutachtensauftrag mit einem Verbraucher ein Kostenvoranschlag des SV zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet.
- 6.2. Der SV hat Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Vergütung, welcher entweder eine Pauschalpreisvereinbarung oder eine vereinbarte Abrechnung nach tatsächlichem Zeitanfall zugrunde liegt. Im letzteren Fall beträgt die kleinste verrechenbare Leistungseinheit eine halbe Stunde und werden die Wegzeiten im notwendigen Umfang verrechnet. Dem Verbraucher ist im Falle einer Abrechnung nach tatsächlichem Zeitanfall vor Vertragsabschluss eine hinreichende Information über die voraussichtlich oder mindestens anfallenden Arbeitsaufwände und den konkreten Stundensatz zu erteilen.

- 6.3. Im Falle des Fehlens einer Honorarvereinbarung hat der SV Anspruch auf eine angemessene Entlohnung iSd § 1152 ABGB.
- 6.4. Der AG hat dem SV zusätzlich zum Honorar seine nachgewiesenen angemessenen Auslagen zu ersetzen.
- 6.5. Das vereinbarte Honorar wird im Falle einer Pauschalpreisvereinbarung mit Übermittlung des Gutachtens an den AG fällig, ansonsten nach entsprechender Rechnungslegung.
- 6.6. Der SV kann Anzahlungen/Teilzahlungen verlangen und seine Tätigkeit/die Fortsetzung seiner Tätigkeit von der fristgerechten und vollständigen Leistung dieser Zahlungen durch den AG abhängig machen.

7. Kündigung:

- 7.1. AG und SV können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund schriftlich kündigen.
- 7.2. Wichtige Gründe, die den SV zur Kündigung berechtigen, sind:
 - a) das Fehlen der notwendigen Mitwirkung des AG, sofern nicht ohnehin die Voraussetzungen nach Punkt 5.5. gegeben sind;
 - b) der Versuch der unzulässigen Einwirkung des AG auf den Inhalt des Gutachtens;
 - c) eine im Nachhinein festgestellte Interessenskollision des SV oder ein Konflikt mit den Standesregeln;
 - d) oder das Fehlen der nötigen Sachkunde.
- 7.3. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
- 7.4. Im Falle einer berechtigten Vertragskündigung durch den SV aus den Gründen der Punkte 7.2. a) und b) erhält dieser seinen vollen Honoraranspruch gegenüber dem AG vermindert um die ersparten Aufwendungen.

8. Verschwiegenheit/Daten:

- 8.1. Der SV ist verpflichtet, über die ihm anvertrauten Geschäftsgeheimnisse und nicht offenkundigen Tatsachen Verschwiegenheit zu wahren.
- 8.2. Der SV ist berechtigt, von den ihm zur Verfügung gestellten oder von ihm erhobenen Unterlagen Kopien herzustellen, zu seinen Akten zu nehmen und in einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage zu speichern.
- 8.3. Der SV wird beim Umgang mit personenbezogenen Daten die Vorschriften des Datenschutzgesetzes (DSG), der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Telekommunikationsgesetzes (TKG) beachten. Der SV verpflichtet sich auch, dass seine Mitarbeiter die gesetzlichen Bestimmungen einhalten.
- 8.4. Die Kommunikation zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen.

9. Aufrechnung/Zurückbehaltung:

- 9.1. Der AG kann mit Geldforderungen des SV nicht aufrechnen, außer es liegt die Zahlungsunfähigkeit des SV vor oder die Gegenansprüche des AG, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des AG stehen, sind gerichtlich festgestellt oder durch den SV anerkannt.
- 9.2. Dem AG, der kein Verbraucher im Sinne des KSchG ist, steht ein Zurückbehaltungsrecht nur dann zu, wenn durch ein gerichtliches Sachverständigengutachten feststeht, dass das vom SV erstellte Gutachten mangelhaft ist.

10. Gewährleistung:

- 10.1. Ist der AG Verbraucher im Sinne des KSchG, dann gelten ausschließlich die gesetzlichen Gewährleistungsrechte.
- 10.2. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten nur für AG, die nicht Verbraucher im Sinne des KSchG sind:
 - a) Der AG hat das Gutachten des SV unverzüglich nach Leistungserbringung zu prüfen und festgestellte bzw. feststellbare Mängel bei sonstigem Ausschluss jeder Haftung des SV unverzüglich, längstens jedoch innerhalb von 4 Wochen nach Abgabe des Gutachtens,

schriftlich geltend zu machen. Allfällige versteckte Mängel sind unverzüglich nach deren Entdeckung, längstens jedoch innerhalb von 4 Wochen danach und jedenfalls noch innerhalb der Gewährleistungsfrist schriftlich zu rügen.

- b) Gewährleistungsansprüche des AG beschränken sich primär auf die Verbesserung durch den SV. Davon ausgenommen sind unbehebbarer Mängel. Der SV ist bei verbesserungsfähigen Mängeln berechtigt, zwei Verbesserungsversuche vorzunehmen. Führen diese Versuche innerhalb angemessener Frist nicht zum Erfolg oder liegt ein von vornherein unbehebbarer Mangel vor, hat der AG das Recht auf Wandlung des Vertrages bzw. auf Preisminderung. Die Wandlung wegen unwesentlicher Mängel ist ausgeschlossen.
- c) Gewährleistungsansprüche des AG aus dem Gutachtensauftrag verfallen binnen 6 Monaten ab Übergabe des Gutachtens.
- d) Unterlässt der AG die fristgerechte Mängelrüge gemäß Punkt 10.2. a), so sind Ansprüche auf Gewährleistung, auf Schadenersatz sowie aufgrund von Irrtum ausgeschlossen.

11. Schadenersatz:

- 11.1. Die nachstehenden Haftungsausschlüsse und -beschränkungen geltend auch für deliktische Schadenersatzansprüche, soweit diese mit vertraglichen Ansprüchen konkurrieren.
- 11.2. Die Haftung des SV für Personenschäden richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass der SV im Rahmen seines Auftrages keine technischen Überprüfungen durchführt und es nicht seine Aufgabe ist, auf Gefahren der Immobilie aufmerksam zu machen.
- 11.3. Die Haftung des SV in Bezug auf sonstige Schäden (keine Personenschäden), die gegenüber einem Verbraucher vorsätzlich oder grob fahrlässig bzw. gegenüber einem AG, der kein Verbraucher ist, vorsätzlich oder krass grob fahrlässig verursacht sind, bleibt von den folgenden Haftungsbeschränkungen unberührt. Im Übrigen gelten die folgenden Abweichungen vom gesetzlichen Stand als vereinbart:
 - a) Die Haftung des SV ist auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehenden Berufshaftpflichtversicherungssummen beschränkt. Diese Deckungssummen belaufen sich aktuell auf Beträge bis zu € 10.000.000,-. Soweit aufgrund der Berufshaftpflichtversicherung keine Deckung besteht, ist die Haftungssumme mit dem 5-fachen des Honorars des konkreten Auftrages beschränkt. Die vorgenannten Höchstbeträge umfassen alle gegen den SV bestehenden Schadenersatzansprüche. Die Höchstbeträge umfassen nicht Ansprüche des AG auf Rückforderung des an den SV geleisteten Honorars. Allfällige Selbstbehalte des SV verringern die Haftung nicht. Die Höchstbeträge beziehen sich auf einen Versicherungsfall. Bei Vorhandensein zweier oder mehrerer konkurrierender geschädigter AG ist der Höchstbetrag für jeden einzelnen Geschädigten nach dem Verhältnis der betraglichen Höhe der Ansprüche zu kürzen.
 - b) Der SV haftet für mit Kenntnis des AG im Rahmen der Leistungserbringung mit einzelnen Teilleistungen beauftragte selbständige Untergutachter (insbesondere externe Techniker) nur bei Auswahlverschulden.
 - c) Der SV haftet nur gegenüber seinem AG, nicht gegenüber Dritten. Der AG ist verpflichtet, Dritte, die aufgrund des Zutuns des AG mit den Leistungen des SV in Berührung geraten, auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.
 - d) Der SV haftet generell nicht: für geringfügige Wertabweichungen seines Gutachtens in der Bandbreite von +/- 10 %; für Prozess-/Verfahrens-/Rechtsvertretungskosten aller Art, welche bei Verfahren, die auf Grundlage des SV-Gutachtens geführt werden, anfallen; für Strafen (z.B. seitens Finanzbehörden).
- 11.4. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten auch für die Haftung des SV für Organe und Mitarbeiter sowie die persönliche Haftung der Organe und Mitarbeiter des SV und sonstige Erfüllungsgehilfen.
- 11.5. Schadenersatzansprüche des AG, der kein Verbraucher ist, verjähren binnen 6 Monaten ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab

Eintritt des (Primär-)Schadens. Die Verpflichtung laut Punkt 10.2. a) bleibt hiervon unbeschadet.

12. Schutzrechte/Verwendung des Gutachtens:

- 12.1. Dem SV kommt an dem von ihm erstellten Gutachten, soweit dieses urheberrechtsfähig ist, das Urheberrecht zu. Dem SV kommt das Recht auf Urheberbezeichnung zu.
- 12.2. Der AG darf das Gutachten nur für den vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Eine über diesen Verwendungszweck hinausgehende Verwendung, auch die Weitergabe des Gutachtens an Dritte, jede sonstige Vervielfältigung, Veröffentlichung oder öffentliche Zurverfügungstellung sowie Bearbeitung (insbesondere Textänderung oder -kürzung) des Gutachtens ist unzulässig.

13. Salvatorische Klausel:

- 13.1. Unwirksame Bestimmungen dieser Vereinbarung beeinträchtigen die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht.
- 13.2. Soweit der AG kein Verbraucher ist, kommen die Vertragsteile überein, dass diese eine unwirksame Klausel durch eine wirksame ersetzen werden, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Im Streitfall ist diesfalls eine geltungserhaltende Interpretation zulässig.
- 13.3. Soweit der AG ein Verbraucher ist, gilt anstatt der unwirksamen Regelung das Gesetz.
- 13.4. Die AGB gelten gegenüber Verbrauchern nur, soweit ihnen nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

14. Anzuwendendes Recht/Gerichtsstand:

- 14.1. Auf diesen Vertrag einschließlich der Frage seines gültigen Zustandekommens und seiner Vor- und Nachwirkungen ist österreichisches Recht anzuwenden. Die Anwendung des UN-Kaufrechtes wird einvernehmlich ausgeschlossen.
- 14.2. Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des SV. Sämtliche Streitigkeiten aus einem Vertrag mit einem AG, der kein Verbraucher ist, einschließlich der Frage seines gültigen Zustandekommens und seiner Vor- und Nachwirkungen werden ausschließlich durch das sachlich zuständige Gericht am Ort der beruflichen Niederlassung des SV oder - nach Wahl des SV - auch durch das sachlich zuständige Gericht entschieden, in dessen Sprengel der AG seinen registrierten Sitz, eine Niederlassung oder Vermögen hat. Ein jeder anderer Gerichtsstand wird einvernehmlich ausgeschlossen.

15. Widerrufsbelehrung bei Verträgen nach dem FAAG (nur für Verbraucher):

- 15.1. Verbraucher, die mit dem SV ein Auftragsverhältnis eingegangen sind, das dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAAG) unterliegt, haben das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.
- 15.2. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss der SV mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. Brief, Telefax oder E-Mail) informiert werden, dass der Vertrag widerrufen wird.
- 15.3. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird.
- 15.4. Wenn der Vertrag widerrufen wird, hat der SV dem Verbraucher alle erhaltenen Zahlungen, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf beim SV eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwendet der SV dasselbe Zahlungsmittel, das der Verbraucher bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat. In keinem Fall werden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

16. Kontakt/Informationen:

HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GmbH, Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 830043 – 0, Fax: +43 (0) 662 830043 – 5, E-Mail: office@hh-immo.at

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

UID-Nummer: ATU61236638

Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg

Firmenbuchnummer: FN 39636p

Unternehmensgegenstand: Vermittlung von Immobilien, speziell Gewerbeimmobilien, sowie Erstellung von Gutachten im Immobilienbereich

Gewerbeberechtigung: Immobilientreuhänder (Immobilienmakler; Immobilienverwalter; Bau-träger) gemäß § 127 Z. 15 GewO 1994, Immobilienmakler gemäß § 225 GewO 1994 (GISA-Zahl: 17640510)

Gewerberechtliche Geschäftsführung: Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner

Behörde gem. ECG (E-Commerce Gesetz): Magistrat der Stadt Salzburg

Mitglied: Wirtschaftskammer - WK Salzburg; Innung: Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Stand: 08/2024