

Alexander Brendecke

*Maître de Finance, Diplom-Betriebswirt (FH)
Landwirtschaftsmeister*

Lietweg 5
D-38159 Vechede

Telefon +49 5300 338

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen für die
Sachgebiete

1.1.2 Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken – Landwirtschaft und

1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden

alexander.brendecke@
rittergut-alvesse.de

www.ldw-sv.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Inhalt

| | |
|--|---|
| § 1 Einbeziehung von AGB | 2 |
| §2 Pflichten des Sachverständigen | 2 |
| §3 Pflichten des Auftraggebers | 3 |
| §4 Durchführung des Auftrages | 3 |
| §5 Frist zur Erstattung des Gutachtens | 4 |
| §6 Rechtsfragen | 4 |
| §7 Vergütung und Zahlung | 4 |
| §8 Kündigung | 5 |
| §9 Sachmangelhaftung | 6 |
| §10 Haftpflichtversicherung | 6 |
| §11 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Geltung deutschen Rechts | 6 |
| §12 Schlussbestimmung | 6 |

§ 1 Einbeziehung von AGB

Die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten nur im Zusammenhang mit dem dem Sachverständigen erteilten Auftrag und werden mit Abschluss des Vertrages sein Bestandteil.

§2 Pflichten des Sachverständigen

1. Der Sachverständige hat seine Sachverständigenleistungen unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und persönlich zu erbringen.
2. Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass der Sachverständige Mitarbeiter und Hilfskräfte über Vorbereitungsarbeiten hinaus und nach seiner Weisung für die Auftragserledigung einsetzt.
3. Der Sachverständige leistet im Rahmen des vereinbarten Auftrages sowie dessen Zweckbestimmung Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts und des Ergebnisses seiner Sachverständigenleistung. Insbesondere steht der Sachverständige dafür ein, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilung den verfügbaren aktuellen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen werden.
4. Für die Richtigkeit der dem Sachverständigen zum Zwecke der Auftragserfüllung vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte steht der Sachverständige nicht ein. Eine Prüfungspflicht besteht nur insoweit, als dem Sachverständigen konkrete tatsächliche Anhaltspunkte für die Fragwürdigkeit übermittelter Aussagen bzw. Unterlagen bekannt sind.
5. Auf Anfrage erteilt der Sachverständige dem Auftraggeber jederzeit Auskunft über den Stand seiner Arbeiten, über die entstandenen oder noch zu erwartenden Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.
6. Der Sachverständige unterliegt, vorbehaltlich der Aussagepflichten, einer Schweigepflicht, die alle nicht offenkundigen Tatsachen umfasst. Demzufolge ist es ihm untersagt, die Sachverständigenleistungen selbst, Unterlagen und Informationen, die ihm im Rahmen der Vorbereitung und in Erledigung des Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, Unbefugten zu offenbaren, weiterzugeben oder selbst zu seinem Vorteil zu nutzen. Die Schweigepflicht besteht über die Dauer des Auftrages hinaus. Der Sachverständige trägt dafür Sorge, dass alle in seinem Betrieb mitarbeitenden Personen der Verschwiegenheit mit den aus ihr folgenden Pflichten unterworfen werden. Der Sachverständige ist zur Vorlage des erstatteten Gutachtens gegenüber der zuständigen Bestellungskörperschaft oder sonstigen Kontrollinstitutionen im Rahmen seiner Berufspflichten befugt.
7. Der Sachverständige kann vom Auftraggeber jederzeit von seiner Schweigepflicht entbunden werden.

§3 Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrags erforderlichen Auskünfte und Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.
2. Der Auftraggeber hat dem Sachverständigen bei Bedarf den Zugang zum Begutachtungs- oder Bewertungsobjekt zu ermöglichen.
3. Der Auftraggeber hat den Sachverständigen zu ermächtigen (gegebenenfalls in gesondertem Schriftstück zu bevollmächtigen), bei Beteiligten, Behörden oder dritten Personen die zur Erstattung der Sachverständigenleistung notwendigen Auskünfte einzuholen oder Unterlagen einzusehen und Ermittlungen durchzuführen.
4. Der Sachverständige ist während der Gutachtenvorbereitung von allen Vorgängen und Umständen zu informieren, die erkennbar für den Zweck und Inhalt der Sachverständigenleistung von Bedeutung sein können.
5. Der Auftraggeber darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächlichen Feststellungen, seine fachlichen Schlussfolgerungen, seine Bewertungen oder das Ergebnis des Gutachtens verfälschen können. Gleichwohl erteilte Weisungen oder Wünsche hat der Sachverständige zurückzuweisen; er darf sie nicht beachten.

§4 Durchführung des Auftrages

1. Der Sachverständige hat den Auftrag unter Berücksichtigung seiner Berufs- und Vertragspflichten sorgfältig und zügig zu erledigen.
2. Die tatsächlichen Grundlagen der fachlichen Beurteilung sind gewissenhaft zu ermitteln; das Ergebnis seiner fachlichen Beurteilung hat der Sachverständige nachvollziehbar zu begründen. Wird ein Gutachten in Auftrag gegeben, ist dieses systematisch aufzubauen, übersichtlich zu gliedern und für den Auftraggeber verständlich wie für den Fachmann nachprüfbar zu formulieren.
3. Der Sachverständige kann sich im Rahmen seiner Pflichten (vergleiche insbesondere §2) bei der Vorbereitung seiner Sachverständigenleistungen sachkundiger Hilfskräfte bedienen. Ortsbesichtigung hat der Sachverständige grundsätzlich in eigener Person durchzuführen. Er darf dabei ausnahmsweise qualifizierte Hilfskräfte einsetzen, wenn ihm die Ergebnisse der Ortsbesichtigung vollständig und zweifelsfrei übermittelt werden können, sodass er zur Beurteilung des Sachverhaltes ohne Einschränkung in der Lage ist und seine Eigenverantwortlichkeit erhalten bleibt.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Gutachtenauftrages die Hinzuziehung weiterer Sachverständige anderer Disziplinen oder von Sonderfachleuten erforderlich, hat der Sachverständige dazu die Einwilligung des Auftraggebers einzuholen und die Zusatzkosten mit ihm abzustimmen.
5. Im Übrigen ist der Sachverständige berechtigt, auf Kosten des Auftraggebers die zur Erledigung des Auftrages erforderlichen Reisen, Orts- und Objektbesichtigung und die notwendigen Untersuchungen und Prüfung durchzuführen, Erkundigungen einzuholen, Nachforschungen anzustellen, Fotos und Zeichnungen anzufertigen, ohne dass es hierfür einer gesonderten Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Soweit in diesem Zusammenhang jedoch Kosten entstehen, die erkennbar nicht mehr in einem angemessenen

Verhältnis zum Zweck und Wert des Gutachtens stehen, hat der Sachverständige die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

§5 Frist zur Erstattung des Gutachtens

1. Die Sachverständigenleistung ist bis zu dem im Auftrag vereinbarten Zeitpunkt schriftlich zu erbringen, wenn denn eine Frist im Auftrag vereinbart wurde.
2. Die Frist beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung der Sachverständigenleistung Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers, beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen bzw. Auskünfte.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung zu vertreten hat gemäß §276 BGB. Fälle höherer Gewalt, sowie etwa Krankheit, Streik und Aussperrung, hat der Sachverständige nicht zu vertreten.
4. Treten Verzögerungen bei der Erstellung der Sachverständigenleistung auf, ist der Sachverständige verpflichtet, den Auftraggeber über Umstände und Dauer zu unterrichten, soweit dies möglich und zumutbar ist. Bei erheblicher Verzögerung kann der Auftraggeber nach angemessener Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm ein weiteres Zuwarten nicht mehr zumutbar ist bzw. der Zweck der Begutachtung die fristgerechte Auftrags erledigung erfordert.

§6 Rechtsfragen

1. Rechtsfragen, die nicht untrennbar mit der Sachverständigenleistung zusammenhängen, sind nicht Gegenstand der Beurteilung des Sachverständigen. Soweit der Sachverständige jedoch zu entscheiden hat, ob eine solche Rechtsfolge zu beurteilen ist, ist er auch befugt, zur Einholung von Rechtsrat darüber einen Rechtsanwalt einzuschalten. Über die Erforderlichkeit der Einschaltung eines Anwaltes und die Erstattungsfähigkeit der dadurch entstehenden Kosten wird sich der Sachverständige, soweit möglich, vorher mit dem Auftraggeber abstimmen.
2. Soweit der Sachverständige nach §5 Rechtsdienstleistungsgesetz eine zulässige Rechtsdienstleistung als Annexstätigkeit erbringen soll, muss die zusätzliche Vertragspflicht schriftlich konkretisiert und vereinbart werden, soll sie Vertragsbestandteil werden.

§7 Vergütung und Zahlung

1. Der Sachverständige hat einen Anspruch auf Vergütung.
2. Die Vergütung besteht aus einer Zeitvergütung und Ersatz der notwendigen Auslagen. Die Höhe des Verrechnungssatzes wird im Auftrag festgelegt. Geschieht das nicht, gilt der marktübliche Honorarsatz für Sachverständige des betreffenden Sachgebietes.
3. Es werden sämtliche Zeitabschnitte mit demselben Stundensatz in Rechnung gestellt, die unmittelbar oder mittelbar mit der Erstellung der Sachverständigenleistungen Zusammenhang stehen.
4. Auslagen werden tatsächlich anfallender Höhe (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) in Rechnung gestellt. Auslagen werden insbesondere für den Einsatz von Hilfskräften, für Fahrkosten, Übernachtungen, Fotos und Schreibearbeiten berechnet.

5. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist nicht in dem Vergütungssatz eingeschlossen; sie wird in gesetzlicher Höhe zum Tag der Rechnungsstellung gesondert ausgewiesen.
6. Der Sachverständige ist berechtigt, bei Vertragsschluss oder während der Auftragsbearbeitung Abschlagszahlungen (Vorschüsse) zu verlangen. Das Gesamtvolumen der Abschlagszahlungen darf 80 % des Endhonorars nicht übersteigen.
7. Die vereinbarte Vergütung wird 14 Tage nach Ablieferung der Sachverständigenleistung und Eingang der Rechnung beim Auftraggeber fällig. Innerhalb dieser Zeit gilt das Gutachten als abgenommen, wenn keine zur Rüge berechtigenden Gründe vorgetragen werden.
8. Zur Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist der Auftraggeber nur befugt, wenn diese rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder vom Sachverständigen anerkannt sind. Zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist der Auftraggeber nur befugt, wenn sein Gegenanspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht.

§8 Kündigung

1. Der Auftraggeber kann den Vertrag gemäß §649 BGB jederzeit kündigen, bleibt aber nach dieser Bestimmung vergütungspflichtig. Im Rahmen der Abrechnung kann der Sachverständige die durch die Kündigung ersparten Aufwendungen mit 60 von 100 seines erwarteten Gesamthonorars postulieren.
2. Der Sachverständige kann den Vertrag nur aus wichtigem Grunde kündigen. Geschieht das, ist die Kündigung unter Angabe des wichtigen Grundes schriftlich zu erklären.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind unter anderem: Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des Auftraggebers; Versuch einer sachwidrigen Einwirkung des Auftraggebers auf den Sachverständigen, um zu einer Gefälligkeitsleistung zu gelangen; Nichtzahlung des vereinbarten Vorschusses nach angemessener Anmahnung.
4. Auch der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt etwa im Widerruf der öffentlichen Bestellung des Sachverständigen oder in einem erheblichen Verstoß des Sachverständigen gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen, unparteiischen und persönlichen Gutachtenerstattung. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Anlass für die Sachverständigenleistung nachträglich objektiv entfallen ist und ein Interesse des Auftraggebers an der Erstellung der Sachverständigenleistung nicht mehr besteht.
5. Wird der Vertrag von einer der Parteien aus wichtigem Grunde gekündigt, so steht dem Sachverständigen eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Leistung zu. Liegt der Kündigung ein Ereignis zugrunde, das von der einen oder anderen Partei zu vertreten ist, so bleiben für beide Parteien Ansprüche nach den allgemeinen Vorschriften des BGB unberührt (§§280 ff. BGB).

§9 Sachmangelhaftung

1. Im Rahmen der dem Auftraggeber nach §634 Nr. 1 bis 3 BGB zustehenden Rechte kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nacherfüllung nach §635 BGB verlangen. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung innerhalb angemessener Frist kann der Auftraggeber die Vergütung des Sachverständigen mindern oder - bei erheblichen Pflichtverletzung des Sachverständigen - aus wichtigem Grunde kündigen.
2. Offensichtliche Mängel der Sachverständigenleistung hat der Auftraggeber dem Sachverständigen gegenüber innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Sachverständigenleistung nachweisbar zu rügen. Nach Fristablauf kann sich der Auftraggeber auf Mängel, die der Sachverständige nicht zu vertreten hat (§276 BGB), nicht mehr berufen.
3. Ansprüche des Auftraggebers gegen den Sachverständigen nach §634 Nr. 1 bis 3 BGB verjähren, sofern nicht Arglist vorliegt, mit Ausnahme des Anspruchs nach §634a Abs. 1 Nr. 2 BGB, in einem Jahr ab Abnahme des Gutachtens.

§10 Haftpflichtversicherung

1. Der Sachverständige muss eine angemessene Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Auftrag genannten Deckungssumme besteht. Bei Sachverständigen-gesellschaften muss Versicherungsschutz für alle Mitglieder der Gesellschaft in Höhe des gewollten Deckungsschutzes bestehen.
2. Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich den Nachweis des Versicherungsschutzes, hat der Sachverständige vor Vorlage eines gültigen und vertragsgemäßen Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Leistung des Auftraggebers. Der Auftraggeber kann Zahlungen vom Nachweis des Fortbestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen.
3. Der Sachverständige ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

§11 Erfüllungsort, Gerichtsstand und Geltung deutschen Rechts

1. Erfüllungsort ist die berufliche Hauptniederlassung des Sachverständigen.
2. Sind der Sachverständige und sein Vertragspartner Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand der Geschäftssitz des Sachverständigen.
3. Der Geschäftssitz des Sachverständigen ist immer ausschließlicher Gerichtsstand.
4. Für den Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§12 Schlussbestimmung

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung dieser Vereinbarung.
2. Sind einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam, wird davon die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll dann die gesetzliche Regelung gelten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommen. Beide

Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmung durch solch eine zweckentsprechenden Bestimmung zu ersetzen.