

AVB Fassung 08/2020

§ 1 Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Ing. Mag. Roland Wagner (im folgenden Immobilienexperte genannt) und seinen Auftraggebern über Privatgutachten, Beratungen, Prüfungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

§ 2 Vertragsgegenstand

2.1. Der Immobilienexperte verpflichtet sich zu sorgfältiger Ausführung vertraglich übernommener Leistungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung. Der Immobilienexperte ist bestrebt, den Erfahrungsschatz aus allen bisherigen Aufträgen für den Auftraggeber nutzbar zu machen.

2.2. Der Immobilienexperte führt den ihm erteilten Auftrag unter seiner persönlichen Verantwortung aus. Die Heranziehung von seiner Aufsicht unterstehenden Hilfskräften ist zulässig.

2.3. Der Auftraggeber wird andere Gutachter während der Laufzeit des Vertrages im Aufgabengebiet des Immobilienexperten nur nach vorheriger Zustimmung desselben einsetzen.

§ 3 Termine

Sind Leistungsfristen vereinbart, so beginnt ihr Ablauf, sobald die Parteien über alle Einzelheiten des Projektes einig sind und der Auftraggeber dem Immobilienexperten alle nach dem Vertrag zu überlassenden Unterlagen, Informationen oder sonstigen Materialien ausgehändigt hat.

§ 4 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

4.1. Der Immobilienexperte kann aufgrund der Standesregeln verpflichtet sein, einen Auftrag wegen Interessenskonflikten abzulehnen. Dies kann auch erst während der Auftragserteilung erkennbar werden. In diesem Falle entfällt ein Entgeltanspruch des Immobilienexperten - ausgenommen in Fällen, in denen der Auftraggeber jene Informationen verschwiegen hat, die für den Auftraggeber erkennbar im Hinblick auf einen möglichen Interessenskonflikt zu erteilen gewesen wären.

4.2. Enden die Vertragsbeziehungen aus irgendeinem Grund vorzeitig, so hat der Immobilienexperte Anspruch auf Vergütung für die bis dahin geleistete Arbeit, es sei denn, dass die vorzeitige Beendigung der Tätigkeit auf alleiniges Verschulden des Immobilienexperten zurückzuführen ist.

4.3. Ist die vorzeitige Lösung der Vertragsbeziehungen vom Auftraggeber zu vertreten, erhält der SV über die unter § 4.2 erwähnte Vergütung hinaus pauschalierten Schadensersatz von 35 % des für die noch nicht ausgeführten Leistungen vereinbarten Entgelts unter Vorbehalt weiterer Ansprüche

§ 5 Geheimhaltung und Herausgabe von Unterlagen

5.1. Der Immobilienexperte verpflichtet sich, vertrauliche Informationen, die er im Rahmen seiner Tätigkeit für den Auftraggeber erhält, vertraulich zu behandeln. Auch die Tatsache der Auftragserteilung selbst wird auf schriftlichen Wunsch des Auftraggebers Dritten nur mit seiner Genehmigung mitgeteilt.

5.2. Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Immobilienexperte auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen Immobilienexperte und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt.

Der Immobilienexperte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, auf dessen Kosten Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart.

§ 6 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

6.1. Zur Feststellung möglicher Befangenheit ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Immobilienexperte alle direkt oder indirekt Beteiligten, sowie die potentiellen Empfänger des Privatgutachtens unaufgefordert mitzuteilen.

6.2. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Immobilienexperten kostenlos jede erforderliche Unterstützung zu gewähren und insbesondere die im Rahmen des Vertragsgegenstandes benötigten Informationen zu liefern. Dazu benennt der Auftraggeber einen

Ansprechpartner, der

für die Koordination von Terminen zwischen dem Immobilienexperte und den Mitarbeitern des Auftraggebers und für die Beschaffung von Unterlagen zuständig ist. Der Auftraggeber sorgt auf Wunsch des Immobilienexperte für angemessene Arbeitsmöglichkeiten an den Befundorten.

6.3. Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Immobilienexperte auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Vertrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dazu gehören insbesondere allfällig vorhandene weitere Gutachten in derselben Sache, sowie der Wert des Befundgegenstandes. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Befundaufnahme bekannt werden.

6.4. Auf Verlangen des Immobilienexperten hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

6.5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, ausschließlich vollständige Endversionen des Gutachtens weiterzugeben. Insbesondere wird er also weder Entwürfe, noch Teile des Gutachtens ohne Rücksprache mit dem Immobilienexperten weiterleiten.

§ 7 Abnahme

7.1. Die Leistung gilt als vorbehaltlos abgenommen, wenn der Auftraggeber sie nicht gegenüber dem SV innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Übergabe schriftlich beanstandet.

7.2. Teilleistungen gelten einzeln gemäß § 7.1 als abgenommen.

§ 8 Gewährleistung

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Immobilienexperten schriftlich zu rügen. Allfällige Ansprüche aus Gewährleistung verjähren mit Ablauf von sechs Monaten nach Abnahme im Sinne des § 7.

§ 9 Haftung

9.1. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers gegen den Immobilienexperten oder Erfüllungsgehilfen aufgrund Delikts, Vertragsverletzung oder Verschuldens bei Vertragsabschluss – außer im Falle von Körperverletzung – bestehen nur dann, wenn der Immobilienexperte zumindest grob fahrlässig gehandelt hat. Der Auftraggeber hat das Verschulden des Immobilienexperten nachzuweisen.

9.2. Der Immobilienexperte haftet nur, wenn und soweit ein derart verursachter Schaden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder des schädigenden Ereignisses unter Berücksichtigung aller bekannten oder grob schuldhaft unbekanntem Umstände vorhersehbar war.

9.3. Der Immobilienexperte haftet nicht für Schäden, die durch Unterlassung der Mitwirkung, bzw. durch das Nichtvorlegen notwendiger Unterlagen des Auftraggebers gemäß § 6 verursacht wurden.

9.4. Soweit der Immobilienexperte hiernach haftet, beschränkt sich die Haftung auf den Auftragswert der Teilleistung, in deren Durchführung der Schaden verursacht wurde. Für indirekte Schäden oder Folgeschäden wird nicht gehaftet.

9.5. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Der vorliegende Vertrag begründet keine Pflichten zugunsten Dritter. Ausgenommen davon sind die dem Immobilienexperten bei Beauftragung namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

9.6. Der Immobilienexperte haftet nicht für Mängelfolgeschäden. Alle Schadensersatzansprüche verjähren grundsätzlich sechs Monate nach Übergabe der Leistung.

9.7. Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten insbesondere auch für Verzugsschäden.

§ 10 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Immobilienexperte angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach § 6 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Immobilienexperte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Ansprüche bestimmen sich nach § 4.2, sowie 4.3. Unberührt bleibt der Anspruch des Immobilienexperten auf Ersatz ihm durch Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandener Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Immobilienexperte von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

§ 11 Vergütung

11.1. Die Honorarsätze für Leistungen, die nach Zeitaufwand abzurechnen sind, basieren auf einem Achtstundentag bei fünf Arbeitstagen je Woche. Reisezeit gilt als Arbeitszeit.

11.2. Der Auftraggeber trägt, soweit im Einzelfall nichts Abweichendes vereinbart ist, Spesen für Unterbringung und Verpflegung der am Befundort eingesetzten Mitarbeiter des Immobilienexperte im Rahmen der steuerlich zulässigen Sätze (reichen diese Sätze für die Kosten der Unterbringung nicht aus, wird der nachgewiesene angemessene Aufwand berechnet) sowie Kosten für die An- und Abreise der Mitarbeiter des Büros zum Befundort, wobei jedem Mitarbeiter wöchentlich eine Heimreise zusteht, deren Kosten dem Auftraggeber in Rechnung gestellt werden.

11.3. Alle vereinbarten Vergütungen verstehen sich als Nettopreise. Die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet, sofern der Immobilienexperte nicht nach den Regeln des Umsatzsteuerrechts hinsichtlich der Kleinunternehmerregelung unecht steuerbefreit ist.

11.4. Der Immobilienexperte kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen.

11.5. Für Leistungen, die nach Zeitaufwand abzurechnen sind, legt der Immobilienexperte monatlich Zwischenrechnungen.

11.6. Für Festpreisaufträge stellt der Immobilienexperte nach Auftragserteilung 50 % des Auftragswertes in Rechnung. Nach Beendigung des Auftrages werden die restlichen 50 % in Rechnung gestellt. Spesen und Reisekosten gemäß § 11.2 werden nach Beendigung des Auftrages in Rechnung gestellt, sofern der Auftrag innerhalb von drei Monaten abgewickelt wird. Dauert die Abwicklung länger, werden Spesen und Reisekosten in dreimonatigem Abstand in Rechnung gestellt.

11.7. Alle Rechnungen sind 14 Tage nach Rechnungsdatum ohne Abzug zahlbar, sofern die Rechnung spätestens am folgenden Tag zur Post gegeben wurde. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem Bankkonto des Immobilienexperten maßgeblich. Die Aufrechnung oder Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber fälligen Honorarforderungen des Auftragnehmers ist nur zulässig, wenn die Forderung des Auftraggebers unbestritten oder rechtskräftig ist. Bei verspäteter Zahlung sind Verzugszinsen in der Höhe von 4% p.a. fällig sowie eine Mahngebühr von € 20,- je Mahnung. Bei Inanspruchnahme eines Inkassobüros, eines Rechtsanwalts oder im Falle einer gerichtlichen Geltendmachung des Honorars hat der Auftraggeber auch diese anfallenden Kosten zu übernehmen.

§ 12 Schlussbestimmungen

12.1. Alle Angebote des Immobilienexperten sind freibleibend, sofern im Angebot nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

12.2. Der Vertrag ersetzt alle früheren Vereinbarungen über seinen Gegenstand. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

12.3. Eine Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag ist unzulässig.

12.4. Der Auftraggeber stimmt ausdrücklich zu, dass seine personenbezogenen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer, Geschlecht, E-Mailadresse, Postadresse, Geburtsdatum) automatisiert weiterverarbeitet und diese auch einem Dritten zur Verfügung gestellt werden können, sofern dies zur Auftragserteilung erforderlich ist, wenn dies auch nicht durch die Gewerbeberechtigung/Sachverständigenberechtigung des Immobilienexperten abgedeckt werden sollte. Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass er diese Zustimmung jederzeit widerrufen kann. Sollte der Auftraggeber ohne wesentlichen Grund seine Zustimmung zur automatisierten Verarbeitung der genannten Daten oder deren Weitergabe an einen Dritten widerrufen und wird dadurch der an den Immobilienexperten übertragende Auftrag nicht durchführbar oder wesentlich erschwert, hat der Auftraggeber dem Immobilienexperten den Nichterfüllungsschaden bzw. den Mehraufwand zu ersetzen. Als wesentlicher Grund gilt der Verlust der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Befugnisse des Immobilienexperten für die Auftragsdurchführung oder sonstige Gründe in der Person des Immobilienexperten, die es für den Auftraggeber unzumutbar machen, dass der erteilte Auftrag durchgeführt werden. Ein Motivirrtum des Auftraggebers hinsichtlich der Beauftragung gilt explizit nicht als wesentlicher Grund.

12.4. Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Linz.