

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

für Sachverständigenleistungen und Immobilienbewertung

Bau-Sachverständigenbüro DACH-Raum

**André Morgner, zertifizierter Bau-Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 &
zertifizierter Immobiliensachverständiger nach DEKRA D1 Plus/D2**

Stand: Januar 2025

§ 1 Geltungsbereich & Vertragsgegenstand (Leistungsumfang)

1.1. Diese AGB gelten für alle Verträge, Beratungen, Begutachtungen und baubegleitenden Kontrollen des Sachverständigen André Morgner (nachfolgend „SV“) im gesamten DACH-Raum (Deutschland, Österreich, Schweiz). Gegenüber Verbrauchern gelten sie nach Maßgabe der zwingenden lokalen Konsumentenschutzgesetze. Nebenabreden und Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform (E-Mail ist ausreichend).

1.2. Der genaue Leistungsumfang wird im jeweiligen Auftrag individuell festgelegt. Die Tätigkeit des SV umfasst rein beratende und stichprobenartige, kontrollierende Aufgaben (Sichtprüfungen).

1.3. Ausdrückliche Leistungsausschlüsse (Inaugenscheinnahme):

- Die Prüfungen erfolgen ausschließlich durch zerstörungsfreie, einfache optische Inaugenscheinnahme.
- Bauteilöffnungen, materialzerstörende Prüfungen, bauphysikalische Laboranalysen, Schimmeldiagnostiken oder Messverfahren sind nicht Gegenstand der Standardbeauftragung. Sie müssen gesondert beauftragt und vergütet werden.
- Die Leistungen umfassen keine architektonischen Raumplanungen, Mengen- und Stückzahlprüfungen, Überprüfungen von Bemaßungen (es sei denn, Toleranzen sind explizit nach DIN/SIA zu prüfen) oder die Durchsetzung persönlicher Vorstellungen des Bauherrn gegenüber Dritten.
- Die baubegleitende Kontrolle ist keine Bauleitung (weder nach HOAI/LPH 8 in Deutschland noch nach SIA 102/118 in der Schweiz). Die Haftung für die Überwachung des Bauprojekts verbleibt vollumfänglich beim bauleitenden Architekten oder Generalunternehmer.

§ 2 Termine & Fertigstellung

2.1. Ist ein Fertigstellungstermin oder eine Kalenderwoche (KW) für die Ausarbeitung des Gutachtens vereinbart, so ist dieser Termin unverbindlich, es sei denn, er wurde ausdrücklich als Fixtermin vereinbart.

2.2. Der Termin verschiebt sich angemessen, wenn der Auftraggeber (nachfolgend „AG“) notwendige Unterlagen verspätet einreicht, den Auftrag erweitert oder unvorhersehbare Bauverzögerungen eintreffen.

2.3. Fehlende behördliche oder bautechnische Unterlagen kann der SV im Namen und auf Rechnung des AG beschaffen, sofern ihm hierzu eine gesonderte Vollmacht erteilt wird.

§ 3 Haftungsbegrenzung & Haftungsausschlüsse

3.1. Der SV haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

3.2. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der SV nur bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten (Kardinalpflichten), deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der AG regelmäßig vertrauen darf. Die Haftung ist in diesem Fall auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt und beträgt maximal die Höhe des vereinbarten Auftragswertes. Gegenüber Unternehmern (B2B) ist die Haftung für leichte Fahrlässigkeit außerhalb der Kardinalpflichten vollständig ausgeschlossen; im Übrigen gilt die vorstehende Begrenzung entsprechend.

3.3. Ausschluss für verdeckte Mängel: Da standardmäßig keine zerstörenden Prüfungen stattfinden, ist eine Haftung für verdeckte, nicht sichtbare Mängel (z. B. hinter Verkleidungen, unter dem Estrich, verdeckte Abdichtungen und Dämmungen) ausgeschlossen.

3.4. Abnahmebegrenzung: Die Mitwirkung bei einer technischen Bauabnahme bezieht sich rein optisch auf die Erkennbarkeit am Abnahmetag. Für nicht freigelegte oder nicht stofflich untersuchte Bauteile (z. B. Betongüte, Dampfsperren, statische Verbindungsmittel) wird keine Haftung übernommen. Akzeptiert die Gegenseite (Baufirma/Verkäufer) das Protokoll oder die Mängelrüge nicht, haftet der SV nicht für daraus resultierende rechtliche oder wirtschaftliche Konsequenzen.

3.5. Verzichtet der AG aus ökonomischen Gründen ausdrücklich auf Fotodokumentationen, Messungen oder Laborbelege, stellt er den SV von jeglicher Haftung bezüglich einer dadurch beeinträchtigten Nachvollziehbarkeit des Gutachtens gegenüber Dritten (Gerichten, Versicherungen) frei.

§ 4 Gewährleistung (Mängelrüge)

4.1. Als Gewährleistung kann der AG zunächst nur eine kostenlose Nachbesserung verlangen. Schlägt die Nachbesserung zweimal fehl, kann der AG Herabsetzung des Honorars (Minderung) oder Rücktritt vom Vertrag verlangen.

4.2. Mängel der sachverständigen Ausarbeitung sind vom AG unverzüglich nach Entdeckung in Textform anzuzeigen. Gegenüber Unternehmern (B2B) sind offensichtliche, ohne weitere fachliche Prüfung erkennbare Mängel innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe der Leistung detailliert zu rügen; anderenfalls gilt das Gutachten insoweit als genehmigt. Für nicht ohne weiteres erkennbare Mängel gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen unverändert fort.

§ 5 Urheberrechte & Nutzungsbeschränkungen

5.1. Der SV behält das Urheberrecht an den von ihm erstellten Gutachten, Berichten, Protokollen und Berechnungen.

5.2. Der AG darf das Gutachten ausschließlich für den vertraglich vereinbarten Zweck (in der Regel den Eigenverbrauch zur Feststellung des Zustands) verwenden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe von Auszügen oder Veröffentlichung (auch im Internet) ist ohne vorherige Zustimmung des SV in Textform untersagt.

5.3. Bis zur vollständigen Bezahlung der Schlussrechnung dürfen sämtliche übermittelten Dokumente, Berichte und Dateien vom AG nur zu Prüfzwecken verwendet werden. Eine Weitergabe an Gerichte, Behörden oder Baufirmen ist bis zur vollständigen Bezahlung unzulässig.

5.4. Der AG versichert, dass er als Eigentümer des Objekts oder mit ausdrücklicher Vollmacht des Eigentümers berechtigt ist, den Begutachtungsauftrag zu erteilen.

§ 6 Vergütung, Nebenkosten & Pauschalpreis-Warnmechanismus

6.1. Die Abrechnung erfolgt nach vereinbarten Stundensätzen (inkl. Reise- und Wartezeiten) oder als Festpreis (Pauschalpreis).

6.2. Kostenwarnung bei Pauschalpreis-Überschreitung (Der Kernschutz): Ist eine Pauschalvergütung oder eine Gebührenhöchstgrenze vereinbart, verpflichtet sich der SV, den AG unverzüglich in Textform zu informieren, sobald absehbar ist, dass der tatsächliche Aufwand die Pauschale durch unvorhersehbare Umstände (z. B. zusätzliche Schadensausweitungen, unvollständige Objektunterlagen, erhöhter Prüfbedarf) um mehr als 10 % überschreiten wird.

6.3. Nach Ausgabe dieser Kostenwarnung ist der SV berechtigt, die Arbeiten am Gutachten zu pausieren. Der AG hat innerhalb von 7 Tagen zu erklären, ob er der Anpassung der Pauschale oder einer Abrechnung des Mehraufwands nach Stundensätzen zustimmt. Lehnt der AG dies ab, kann der SV den Vertrag beenden und die bis dahin erbrachten Leistungen abrechnen.

6.4. Laborkosten, Schimmeldiagnostiken, Sonderprüfungen sowie Nebenkosten (Fahrtkosten, Spesen, Kopien) werden, sofern nicht ausdrücklich in einer Pauschale eingeschlossen, separat gegen Nachweis oder nach Angebot abgerechnet.

6.5. Wird der SV in derselben Sache als Zeuge vor Gericht geladen, verpflichtet sich der AG, die Differenz zwischen der gesetzlichen Zeugenentschädigung (z. B. JVEG in Deutschland) und dem mit dem SV vereinbarten Stundensatz vollumfänglich auszugleichen.

§ 7 Zahlungsbedingungen & Vorschuss

7.1. Der SV ist berechtigt, vor Beginn der Arbeiten einen angemessenen Vorschuss zu verlangen. Gegenüber Verbrauchern beträgt dieser Vorschuss höchstens 50 % des voraussichtlichen Honorars; der Restbetrag wird mit Übergabe des fertigen Gutachtens bzw. Protokolls fällig. Gegenüber Unternehmern (B2B) kann der SV einen Vorschuss bis zur Höhe von 100 % des voraussichtlichen Honorars als Vorkasse verlangen. In beiden Fällen kann der SV die Aushändigung des Gutachtens oder des Protokolls bis zur vollständigen Bezahlung aller offenen Forderungen verweigern (Zurückbehaltungsrecht).

7.2. Rechnungen sind innerhalb von 7 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe des jeweiligen Landes (Deutschland, Österreich oder Schweiz) fällig.

7.3. Eine Aufrechnung gegen Honorarforderungen des SV ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen zulässig.

§ 8 Vorzeitige Kündigung

8.1. Der Vertrag kann von beiden Seiten jederzeit in Textform gekündigt werden.

8.2. Endet der Vertrag durch eine Kündigung, die der SV nicht zu vertreten hat, behält der SV den Anspruch auf die volle Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen. Für die noch nicht erbrachten Leistungen steht dem SV eine pauschale Vergütung in Höhe von 60 % des darauf entfallenden Honorars zu (bzw. Abzug von 40 % für eingesparte Aufwendungen). Den Parteien bleibt der Nachweis einer höheren oder geringeren Ersparnis vorbehalten.

8.3. Kündigt der AG aus Gründen, die der SV zu vertreten hat, entfällt der Anspruch für noch nicht erbrachte Leistungen. Bereits erbrachte und für den AG nutzbare Teilleistungen sind zu vergüten.

§ 9 Erfüllungsort, Gerichtsstand & Salvatorische Klausel

9.1. Soweit der AG Unternehmer oder eine juristische Person ist, wird als ausschließlicher Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Verpflichtungen Luzern (Schweiz) vereinbart. Es gilt Schweizer Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

9.2. Ist der AG Verbraucher, richten sich Gerichtsstand und anwendbares Recht nach den zwingenden gesetzlichen Verbraucherschutzbestimmungen seines Wohnsitzlandes (Deutschland, Österreich oder Schweiz).

9.3. Unabhängig von der Rechtswahl nach 9.1 bleiben zwingende Verbraucherschutzvorschriften des Wohnsitzlandes des AG (insbesondere zu Haftung, Widerrufsrecht und AGB-Kontrolle) unberührt, soweit der AG Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland oder Österreich ist.

9.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

§ 10 Datenschutz

10.1. Der SV verarbeitet personenbezogene Daten des AG ausschließlich im Rahmen der Vertragsdurchführung und im Einklang mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bzw., soweit einschlägig, dem Schweizer Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG).

10.2. Weitere Einzelheiten zur Datenverarbeitung, den Rechten des AG und der Speicherdauer sind der gesonderten Datenschutzerklärung des SV zu entnehmen.

Unterschriftenblock

Bestätigung des Auftraggebers: Ich habe die vorstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) einschließlich der Leistungsausschlüsse (insb. Beschränkung auf zerstörungsfreie Sichtprüfung, keine Bauleitung) sowie die Bestimmungen zur Pauschalpreisüberschreitung zur Kenntnis genommen und akzeptiere diese vollumfänglich.

Ort: _____ Datum: _____

Unterschrift Auftraggeber: _____