

# **Allgemeine Auftragsbedingungen für Sachverständige**

## **1 Geltungsbereich**

Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen dem Sachverständigen (im nachstehenden „SV“ genannt) und seinen Auftraggebern über Gutachten, Beratungen, Prüfungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

## **2 Vertragsgegenstand**

- 2.1 Der SV verpflichtet sich zu sorgfältiger Ausführung vertraglich übernommener Leistungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung. Der SV ist bestrebt, den Erfahrungsschatz aus allen bisherigen Aufträgen für den Auftraggeber nutzbar zu machen.
- 2.2 Der SV 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 SV nur nach vorheriger Zustimmung des SV einsetzen.

## **3 Termine**

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

## **4 Vorzeitige Auflösung des Vertrages**

- 4.1 Der SV kann aufgrund der Ständeregeln verpflichtet sein, einen Gutachtensauftrag wegen Interessenskonflikten abzulehnen. Dies kann auch erst während der Gutachtenserstattung erkennbar werden. In diesem Falle entfällt ein Entgeltanspruch des SV, 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 SV Anspruch auf Vergütung für die bis dahin geleistete Arbeit, es sei denn, dass die vorzeitige Beendigung der Tätigkeit auf alleiniges Verschulden des SV zurückzuführen ist.
- 4.3 Ist die vorzeitige Lösung der Vertragsbeziehungen vom Auftraggeber zu vertreten, erhält der SV über die unter Pkt. 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 SV 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 SV 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 SV und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der SV kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, auf dessen Kosten Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## **6 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers**

- 6.1 Zur Feststellung möglicher Befangenheit ist der Auftraggeber verpflichtet, dem SV alle an der Streitsache direkt oder indirekt Beteiligten, sowie die potentiellen Empfänger des Gutachtens unaufgefordert mitzuteilen.
- 6.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem SV 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 SV und den Mitarbeitern des Auftraggebers und für die Beschaffung von Unterlagen zuständig ist. Der Auftraggeber sorgt auf Wunsch des SV für angemessene Arbeitsmöglichkeiten an den Befundorten.
- 6.3 Durch die Beauftragung wird der Sachverständige gleichzeitig ermächtigt, nach seinem Ermessen bei Behörden, Beteiligten und dritten Personen Auskünfte einzuholen und Nachforschungen anzustellen. Auf Anforderung ist dem Sachverständigen eine Vollmacht auszustellen.
- 6.4 Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem SV 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.
- 6.5 Auf Verlangen des SV hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer schriftlichen Erklärung zu bestätigen.
- 6.6 Der Auftraggeber verpflichtet sich, ausschließlich vollständige Endversionen des Gutachtens weiterzugeben. Dies ist mit dem echten SV Stempel und der Unterschrift gekennzeichnet. Eine elektronische Version (SV Stempel und Unterschrift als Datei ist nicht zulässig!). Insbesondere wird er also weder Entwürfe, noch Teile des Gutachtens ohne Rücksprache mit dem SV weiterleiten.

## **7 Abnahme**

- 7.1 Die Leistung gilt als vorbehaltlos abgenommen, wenn der Auftraggeber sie nicht gegenüber dem SV innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Übergabe schriftlich beanstandet.
- 7.2 Teilleistungen gelten einzeln gemäß Pkt. 7.1 als abgenommen.

## **8 Gewährleistung**

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

## 9 Haftung

- 9.1 Schadensersatzansprüche des Auftraggebers gegen den SV oder Erfüllungsgehilfen aufgrund Delikts, Vertragsverletzung oder Verschuldens bei Vertragsabschluss – außer im Falle von Körperverletzung – bestehen nur dann, wenn der SV zumindest grob fahrlässig gehandelt hat. Der Auftraggeber hat das Verschulden des SV nachzuweisen.
- 9.2 Der SV 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 SV haftet nicht für Schäden, die durch Unterlassung der Mitwirkung, bzw. durch das Nichtvorlegen notwendiger Unterlagen des Auftraggebers gemäß Pkt. 6 verursacht wurden.
- 9.4 Soweit der SV 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 SV bei Beauftragung namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.
- 9.6 Der SV haftet nicht für Mängelfolgeschäden. Alle Schadensersatzansprüche verjähren grundsätzlich sechs Monate nach Übergabe der Leistung.
- 9.7 Die Haftung des Sachverständigen ist auf die Höhe von 400.000 € beschränkt. Andere Haftungsgrenzen (andere Versicherungshöhen) sind schriftlich beiderseitig zu vereinbaren.
- 9.8 Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten insbesondere auch für Verzugsschäden.

## 10 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom SV angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach § 6 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der SV zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Ansprüche bestimmen sich nach Pkt. 4.2, sowie 4.3. Unberührt bleibt der Anspruch des SV auf Ersatz ihm durch Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandener Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der SV 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 SV 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.
- 11.4 Der SV 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 SV monatlich Zwischenrechnungen.
- 11.6 Für Festpreisaufträge stellt der SV nach Auftragserteilung 50 % des Auftragswertes in Rechnung. Nach Beendigung des Auftrages werden die restlichen 50 % in Rechnung gestellt. Spesen und Reisekosten gemäß Pkt. 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 SV maßgeblich. Die Aufrechnung oder Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber fälligen Honorarforderungen des Auftragnehmers ist nur zulässig, wenn die Forderung des Auftraggebers unbestritten oder rechtskräftig ist.

## 12 Abwerbung

Während der Auftragsabwicklung und innerhalb von 12 Monaten danach wird der Auftraggeber Mitarbeiter des SV nicht bei sich einstellen oder in sonstiger Form bei sich oder einem abhängigen Unternehmen beschäftigen.

## 13 Schlussbestimmungen

- 13.1 Alle Angebote des SV sind freibleibend, sofern im Angebot nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 13.2 Der Vertrag ersetzt alle früheren Vereinbarungen über seinen Gegenstand. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
- 13.3 Eine Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag ist unzulässig.
- 13.4 Sofern eine Bestimmung dieser AAB unwirksam ist, bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche ersetzt, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtswirksamer Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt für eventuelle Regelungslücken.
- 13.5 Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Graz.

**SV DI(FH) Georg Franz / INNOestate GmbH – der Immo-Berater; Mariahilferstraße 32, 8020 Graz,  
[office@sv-franz.at](mailto:office@sv-franz.at), [office@innoestate.at](mailto:office@innoestate.at) 0680 20 13 530**

**Stand: April 2018**