Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

§1 Geltung
Die Rechtsbeziehungen der IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft (Auftragnehmerin) zur/zum Auftraggeber/in bestimmt sich nach den folgenden Bedingungen. Andere Geschäftsbedingungen, Änderungen dieser Geschäftsbedingungen oder Nebenabreden werden nur Vertragsinhalt, wenn die Zustimmung der IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft ausdrücklich schriftlich erklärt wurde.

§2 Auftrag
Der Vertrag zwischen der/dem Auftraggeber/in und der Auftragnehmerin kommt durch das Klicken des Buttons „Kaufen" zustande. Mündliche Ergänzungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit ebenfalls der schriftlichen Bestätigung durch die Auftragnehmerin. Der Gegenstand des jeweiligen Auftrags ergibt sich ausschließlich aus der schriftlichen Bestätigung der Auftragnehmerin.

§3 Durchführung des Auftrages
Der Auftrag ist entsprechend den für einen freien und unabhängigen Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom Auftraggeber gewünschtes Ergebnis, kann die/der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten. Die/der Sachverständige erstattet seine gutachterliche Tätigkeit persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung der/des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich die/der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Gewerke erforderlich, so wird die/der Sachverständige darauf hinweisen und ggf. einen Kollegen des entsprechenden Gewerks empfehlen. Die schriftliche Ausarbeitung wird der/dem Auftraggeber/in digital zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Durchführung von Besichtigungen (vor Ort und online) kann der Anbieter externe Dienstleister (z.B. on-geo GmbH) hinzuziehen. Die Inanspruchnahme dieser externen Dienstleistungen erfolgt ausschließlich auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Anbieter und dem Dienstleister. Im Rahmen der Vertragserfüllung kann es notwendig sein, Kundendaten an Dritte weiterzugeben. Dies geschieht unter Berücksichtigung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen und ausschließlich zu dem Zweck, den Vertrag ordnungsgemäß abzuwickeln.

§4 Pflichten des Auftraggebers
Die/der Auftraggeber/in darf der/dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen könnten, oder den Erfolg in der Sache gefährden. Die/der Auftraggeber/in hat dafür Sorge zu tragen, dass der/dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Grundrisspläne, Fotodokumentation, Energieausweis, Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Die/der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§5 Schweigepflicht der Auftragnehmerin
Die/der Sachverständige unterliegt gem. § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen, oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb der/des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Die/der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird. Diese Pflicht zur Verschwiegenheit gilt dann nicht, wenn die/der Sachverständige aufgrund gesetzlicher Vorschriften zur Offenbarung oder Weitergabe der bei der Gutachtenerstattung erlangten Tatsachen und Informationen verpflichtet ist, sowie dann, wenn die/der Auftraggeber/in den Sachverständigen von der Schweigepflicht entbindet.

§6 Urheberrechtsschutz
Die vom Sachverständigen erbrachten Leistungen sind urheberrechtlich geschützt. Die/der Auftraggeber/in darf das vom Sachverständigen erstellte Gutachten einschließlich sämtlicher Berechnungen, Anlagen und sonstiger Einzelheiten nur für die vereinbarten vertragsgemäßen Zwecke verwenden. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, die Vervielfältigung sowie jede eine andere Art der Verwendung, Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber nur mit vorheriger Zustimmung der/des Sachverständigen gestattet. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung der/des Sachverständigen. Vervielfältigungen (auch auszugsweise) sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens und gegen Erstattung der Kosten gestattet.

§7 Honorar und Zahlung
Die/der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Vergütung in tatsächlich anfallender oder vereinbarter Höhe sowie zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim Auftraggeber fällig. Im Fall des Zahlungsverzugs ist die/der Sachverständige berechtigt, ohne besonderen Nachweis Zinsen in Höhe von 5 % bei Verbrauchern (8 % bei Unternehmen) über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) zu entrichten. Die Aufrechnung gegen Ansprüche der/des Sachverständigen ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung des Auftraggebers unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Ein Zurückbehaltungsrecht kann die/der Auftraggeber/in nur geltend machen, soweit es aus Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§8 Fristüberschreitung
Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs.7) beginnt mit Vertragsabschluss. Benötigt die/der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des Auftraggebers (vgl. § 4 Abs.2), so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann die/der Auftraggeber/in nur im Falle des Leistungsverzuges der/des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz verlangen. Die/der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt, Krankheit, Streik und Aussperrung, die auf einem unverschuldeten Ereignis beruhen und zu schwerwiegenden Betriebsstörungen führen, tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich entsprechend, und die/der Auftraggeber/in kann hieraus keine Schadenersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse der/dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadenersatzanspruch nicht zu. Die/der Auftraggeber/in kann neben Lieferung Verzugsschadenersatz nur verlangen, wenn der/dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§9 Kündigung
Die ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Auftraggeber und Sachverständige/r können den Vertrag jederzeit außerordentlich aus wichtigem Grund schriftlich kündigen. Für den Auftraggeber liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung insbesondere dann vor, wenn die/der Sachverständige gegen seine Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung verstößt. Für den Sachverständigen liegt ein wichtiger Grund zu einer außerordentlichen Kündigung insbesondere dann vor, wenn die/der Auftraggeber/in die notwendige Mitwirkung verweigert, die/der Auftraggeber/in versucht, unzulässig auf den Sachverständigen in einer Weise einzuwirken, die geeignet ist, das Ergebnis des Gutachtens zu verfälschen und wenn die/der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt. Ferner liegt ein solcher wichtiger Grund vor, wenn die/der Auftraggeber/in in Vermögensverfall gerät oder das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wird. Wird der Vertrag vom Auftraggeber außerordentlich aus einem wichtigen Grund gekündigt, den die/der Sachverständige zu vertreten hat, so steht der/dem Sachverständigen eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachte Teilleistung nur insoweit zu, als die erbrachte Leistung für den Auftraggeber objektiv verwertbar ist. In allen anderen Fällen behält die/der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug der ersparten Aufwendungen. Sofern die/der Auftraggeber/in im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, beträgt dieser 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen.

§10 Gewährleistung
Im Gewährleistungsfall kann die/der Auftraggeber/in zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Erfolgt die Nachbesserung nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann die/der Auftraggeber/in nach Wahl Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung der/dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadenersatz unberührt.

§11 Haftung
Die/der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen bzw. für Folgeschäden. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung gemäß §10 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in §8 abschließend geregelt. Schadenersatzansprüche verjähren regelmäßig nach spätestens 12 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber. Die Haftung wird im Übrigen beschränkt auf 100.000 EUR je Schadensfall.

§12 Geld-Zurück-Garantie
1. Anwendungsbereich: Die Geld-Zurück-Garantie gilt für die von der IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft erstellten Restnutzungsdauer-Gutachten, sofern nicht anders angegeben. Sie ist ausschließlich für Kunden gültig, die direkt bei der IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft die vorgenannte Gutachtendienstleistung erworben haben. 2. Gültigkeitsdauer: Die Geld-Zurück-Garantie tritt innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr ab dem Datum der Gutachtenzustellung in Kraft. Um eine Rückerstattung zu beantragen, muss innerhalb dieses Zeitraums eine schriftliche Anfrage eingereicht werden. 3. Voraussetzungen für die Rückerstattung: Die Rückerstattung kann unter folgenden Bedingungen gewährt werden: a) Es muss nachgewiesen werden, dass das Restnutzungsdauer-Gutachten trotz ggf. erfolgten Nachbesserungen oder Einspruchsbegründungen von Seiten der Auftragnehmerin (IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft) nicht vom Finanzamt anerkannt wurde. b) Es muss nachgewiesen werden, dass das Gutachten erhebliche Fehler oder Ungenauigkeiten enthält, die die Gesamtaussage des Gutachtens in Frage stellen. c) Der Mangel im Gutachten darf nicht auf unzureichende oder falsche Informationen zurückzuführen sein, die vom Auftraggeber oder einem Dritten bereitgestellt wurden. d) Die Rückerstattungsanfrage muss schriftlich innerhalb von 14 Tagen nach Eingang des Ablehnungsbescheids eingereicht werden und eine detaillierte Begründung für die Beanstandung des Gutachtens enthalten. 4. Rückerstattungsverfahren: Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Rückerstattungsanfrage und erfolgreicher Überprüfung der Beanstandung werden wir die Rückerstattung innerhalb von 30 Tagen vornehmen.

Die Rückerstattung erfolgt auf die ursprüngliche Zahlungsmethode, die für den Kauf des Gutachtens verwendet wurde. 5. Ausschlüsse: Die Geld-Zurück-Garantie gilt nicht in den folgenden Fällen: a) Das Gutachten wurde bereits modifiziert oder durch Dritte geändert, nachdem es von der IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft bereitgestellt wurde. b) Die Beanstandung betrifft lediglich Meinungsverschiedenheiten oder unterschiedliche Interpretationen, die im Rahmen der Fachdiskussion üblich sind. c) Das Gutachten wurde vom Finanzamt einmalig anerkannt. d) Das Gutachten wurde seitens des Finanzamtes aufgrund der nicht durch die IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft durchgeführten Objektbesichtigung nicht anerkannt. Der Kunde hat die Möglichkeit, diese nachträglich kostenpflichtig zu bestellen. e) Das Gutachten wurde seitens des Finanzamtes aufgrund von Umständen, die nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers liegen, nicht anerkannt. Dies gilt insbesondere bei nachträglich eingetragenen Rechtsänderungen, neuen Rechtsverordnungen oder behördlichen Erlassen, insbesondere mit rückwirkender Wirkung. f) Der Auftraggeber nicht oder nicht mehr Eigentümer der bewertungsrelevanten Immobilie ist. 6. Änderungen und Beendigung: Die IMMEX Immobiliensachverständige in Partnerschaft behält sich das Recht vor, die Bedingungen der Geld-Zurück-Garantie für die Restnutzungsdauer-Gutachten jederzeit zu ändern oder zu beenden. Jegliche Änderungen werden auf unserer Website veröffentlicht und treten zu dem angegebenen Zeitpunkt in Kraft.

§13 Erfüllungsort und Gerichtsstand
Gerichtsstand ist Dortmund.

§ 14 Salvatorische Klausel
Sollten einzelne Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen rechtsunwirksam sein oder werden, oder sollten sich in diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen Lücken ergeben, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen davon unberührt.