

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

*des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Martin Pichler, Rossbruck 20, 3971 St. Martin*

(unterstrichene Bestimmungen bzw. unterstrichene Teile davon gelten nicht bei Verträgen mit Verbrauchern im Sinne des KSchG)

## 1. Präambel

**1.1.** Sämtliche Angebote und Leistungen des Sachverständigen Martin Pichler (nachfolgend "SV") werden ausschließlich auf Grundlage dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ("AGB") erbracht. Stehen diese AGB mit einzelnen Auftragsunterlagen oder sonstigen Geschäftsgrundlagen in Widerspruch, gehen die vorliegenden AGB diesen abweichenden Regelungen vor.

**1.2.** Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers (nachfolgend "Kunde"), die von den vorliegenden AGB abweichen oder ihnen entgegenstehen, werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, ihrer Geltung wurde durch den SV ausdrücklich und schriftlich zugestimmt. Die bloße Durchführung von Leistungen oder deren Entgegennahme durch den Kunden gilt nicht als konkludente Zustimmung zu abweichenden Bedingungen.

**1.3.** Gegenüber unternehmerischen Kunden finden diese AGB auch auf sämtliche künftigen Vertragsbeziehungen Anwendung, und zwar selbst dann, wenn im Einzelfall – insbesondere bei Ergänzungs- oder Folgeaufträgen – nicht nochmals ausdrücklich auf sie verwiesen wird.

## 2. Preise / Verrechnung

**2.1.** Die Honorierung der Leistungen des SV erfolgt auf Basis von Stundenhonoraren; Spesen werden nach tatsächlichem Aufwand gemäß der jeweils gültigen Preisliste des SV abgerechnet (Werklohn nach tatsächlichem Aufwand; "Regiepreis"). Da Art, Umfang und Rahmenbedingungen der Leistungserbringung im Voraus nicht mit der erforderlichen Genauigkeit determiniert werden können, ist die Vereinbarung von Pauschal-, Einheits- oder Festpreisen bzw. eines verbindlichen Kostenvoranschlags ausgeschlossen; es wird nach den tatsächlich angefallenen Stunden-, Spesen- und Materialkosten abgerechnet. Der SV erstattet daher ausdrücklich keinen Kostenvoranschlag. Dem Kunden ist bewusst, dass bei einer Regievereinbarung jeder Produktionsfaktor in dem Ausmaß, in dem er erforderlich wird, gesondert verrechnet wird und das wirtschaftliche Risiko eines erhöhten Einsatzes von Produktionsfaktoren (insbesondere Zeit) den Kunden trifft. Vereinbart wird, dass § 25 GebAG auf den vom Kunden erteilten Auftrag keine Anwendung findet.

**2.2.** Als Entgelt für die vom SV erbrachten bzw. zu erbringenden Leistungen gelten die in der Preisliste des SV ausgewiesenen Sätze. Innerhalb des beauftragten Leistungsumfangs ist der SV berechtigt, alle zur Durchführung des Auftrags notwendigen

Tätigkeiten (insbesondere Befundaufnahmen, Untersuchungen, Prüfungen, Beauftragung von Prüflaboren, Reisen etc.) ohne gesonderte Zustimmung des Kunden vorzunehmen.

**2.3.** Etwaige vom SV abgegebene Kostenschätzungen erfolgen unverbindlich und freibleibend. Der Kunde nimmt insbesondere die Regelung gemäß Punkt 2.1. zur Kenntnis, wonach aufgrund der Natur der Leistungserbringung eine verlässliche vorweggenommene Kostenschätzung nicht möglich ist. Ungefährre Kostenschätzungen des SV stellen jedenfalls keinen verbindlichen Kostenvoranschlag im Sinne des § 5 Abs. (2) KSchG dar.

**2.4.** Für die Erbringung der Sachverständigenleistungen kann die Beiziehung von Hilfskräften oder Baustoffprüfstellen erforderlich sein (z.B. zur Herstellung von Bauteilöffnungen, zur Analyse von Baustoffen/Materialien). Der Kunde hat die diesbezüglichen Auslagen gegen jederzeitige Rechnungslegung des SV zu ersetzen; der SV ist berechtigt, derartige Leistungen mit einem Koordinationsaufschlag von 15 % an den Kunden weiter zu verrechnen. Der SV kann hierfür Kostenvorschüsse verlangen. Der SV ist nicht verpflichtet, Bauteilöffnungen selbst vorzunehmen. Nach seiner Wahl kann der SV verlangen, dass der Kunde die entsprechenden Hilfsunternehmen oder Baustoffprüfstellen im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko beauftragt. Verweigert der Kunde eine solche Beauftragung, ist der SV berechtigt, die Leistungserbringung einzustellen oder zu unterbrechen und die bis dahin angefallenen Kosten abzurechnen; darüber hinaus steht dem SV nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall gebührt dem SV zusätzlich zur Honorierung des bereits angefallenen Aufwandes auch jenes Entgelt, das für die noch zu erbringenden Leistungen voraussichtlich angefallen wäre (unter Anrechnung dessen, was sich der SV durch den Entfall erspart oder durch anderweitige Verwendung erlangt bzw. absichtlich zu erlangen unterlassen hat).

**2.5.** Der SV ist berechtigt, seine Leistungen laufend (zwischen)abzurechnen, Teilrechnungen zu legen sowie Kostenvorschüsse für noch zu erbringende Leistungen zu verlangen. Rechnungen sind – sofern auf der Rechnung nicht anders vermerkt – sofort zur Zahlung fällig.

**2.6.** Bei Nichtzahlung von (Teil-)Rechnungen oder geforderten Kostenvorschüssen ist der SV befugt, die Leistungserbringung einzustellen oder zu unterbrechen. Verweigert der Kunde die Zahlung unberechtigt, ist der SV nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zum Rücktritt berechtigt. In diesen Fällen gebührt dem SV zusätzlich zur Vergütung des bereits aufgelaufenen Aufwandes auch das Entgelt, das sich für die noch zu erbringenden Leistungen voraussichtlich ergeben hätte (unter Anrechnung dessen, was sich der SV infolge Unterbleibens der Arbeiten erspart oder durch anderweitige Verwendung erworben bzw. zu erwerben absichtlich versäumt hat). Gleiches gilt, wenn der SV leistungsbereit war, jedoch durch kundenbezogene Umstände an der Leistungserbringung gehindert wurde.

**2.7.** Skonti oder Nachlässe werden vom SV grundsätzlich nicht gewährt und bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung. Im Falle des Zahlungsverzuges treten

sämtliche Skonto- oder Nachlassvereinbarungen außer Kraft; dies gilt auch für bereits im Rahmen von Teilrechnungen in Anspruch genommene Skonti/Nachlässe. Zahlungen wirken erst dann schuldbefreiend, wenn sie unwiderruflich auf dem Geschäftskonto des SV eingelangt und in dessen freier Verfügung sind. Bei Überschreitung der Zahlungsfrist auch nur einer einzigen (Teil-)Zahlung verfallen sämtliche gewährten Vergünstigungen (Nachlässe, Abschläge etc.); die Leistungen bzw. Rechnungen des SV sind sodann im gesamten Umfang abzugsfrei zu bezahlen.

**2.8.** Erteilen mehrere Kunden gemeinsam einen Auftrag, haften sie dem SV gegenüber als Gesamtschuldner (solidarisch).

**2.9.** Im Falle des Zahlungsverzuges hat der Kunde die angemessenen und zweckentsprechenden Kosten einer Anwaltsmahnung in Höhe von EUR 300,00 zuzüglich Umsatzsteuer zu ersetzen.

**2.10.** Bei Zahlungsverzug schuldet der Kunde Verzugszinsen in Höhe von 10 % p.a.

**2.11.** Eine Aufrechnung des Kunden mit eigenen Ansprüchen gegen Forderungen des SV ist ausgeschlossen.

**2.12.** Der SV erteilt keine Rechtsauskunft hinsichtlich der Ersatzfähigkeit seiner Kosten (Privatsachverständigenleistungen) durch Dritte (z.B. Werkunternehmer). Der Kunde wird ausdrücklich darauf hingewiesen und es wird ihm dringend empfohlen, diesbezüglich rechtsfreundliche Beratung (z.B. durch einen Rechtsanwalt) einzuholen.

**2.13.** Wird der SV im Rahmen eines Gerichtsverfahrens als Zeuge namhaft gemacht, hat der Kunde dem SV den hierfür anfallenden Aufwand gemäß der zugrunde gelegten Preisliste zu ersetzen; eine dem SV vom Gericht zugesprochene Zeugengebühr wird dabei angerechnet.

### **3. Leistungserbringung durch den SV / Pflichten des Kunden**

**3.1.** Gegenstand des Vertrages sind die vom Kunden beauftragten Leistungen des SV. Ein Auftrag kommt ausschließlich durch ausdrückliche Annahmeerklärung des SV zustande; eine schlüssige Annahme ist ausgeschlossen. Der SV erbringt die beauftragten Leistungen bzw. jene Leistungen, die erforderlich sind, um die vom Kunden definierten Fragen/Aufgaben zu beantworten bzw. zu erfüllen. Der SV hält sich an den vom Kunden vorgegebenen Zweck und Leistungsgegenstand. Dem Kunden ist bewusst, dass eine unrichtige oder unvollständige sachverständige Beurteilung möglich ist, wenn nicht sämtliche vom SV empfohlenen Leistungen (z.B. Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen) beauftragt werden. Der SV erstattet seine sachverständige Beurteilung unparteiisch und frei von Weisungen, die zu einer inhaltlichen Unrichtigkeit oder zu einer Verletzung von Berufs- bzw. Standespflichten führen würden. Das Ergebnis kann inhaltlich von den subjektiven Erwartungen des Kunden abweichen. Die Leistungen des SV erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der einschlägigen Regeln der Technik und Branchenkenntnisse.

**3.2.** Der SV nimmt keine rechtlichen Bewertungen vor, sondern trifft ausschließlich technische Feststellungen. Der SV kann und hat insbesondere nicht zu beurteilen, ob festgestellte technische Unzulänglichkeiten rechtlich als Mangel zu qualifizieren sind. § 922 ABGB lautet auszugsweise: "Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht." Ob das Werk dem Vertrag nicht entspricht und sämtliche sonstigen Rechtsfragen (etwa Warnpflichtverletzungen, Sowiesokosten, Mitverschulden, "Neu für Alt" etc.) sind durch die rechtsfreundliche Beratung des Kunden (z.B. Rechtsanwalt) zu beurteilen. Ergibt eine rechtliche Prüfung, dass festgestellte technische Unzulänglichkeiten aus rechtlicher Sicht keinen Mangel darstellen oder geschätzte Sanierungskosten dem Grunde oder der Höhe nach zu ändern sind (z.B. aufgrund von "Sowiesokosten", Abzügen "Neu für Alt" oder Mitverschulden), hat der Kunde den SV zu informieren; es wird empfohlen, die Durchführung der entsprechenden Anpassungen beim SV zu beauftragen (unter ausdrücklichem Hinweis auf Punkt 3.3.).

**3.3.** Sachverständige Beurteilungen unterliegen naturgemäß Bandbreiten; Divergenzen zwischen Sachverständigen sind möglich. Es kann vom SV nicht vorhergesagt werden, ob ein gerichtlich zu bestellender Sachverständiger die Beurteilung des SV dem Grunde oder der Höhe nach teilt. Unterschiede bei der Ermittlung von Sanierungskosten können sich aus variierenden Materialpreisen, Stundenansätzen und Sanierungsmaßnahmen ergeben. Dem Kunden wird dringend empfohlen, die Prozesskostenrisiken (insbesondere bei gerichtlicher Geltendmachung von Sanierungsbeträgen) mit seiner rechtsfreundlichen Beratung zu erörtern.

**3.4.** Für eine sachgerechte Beurteilung hat der Kunde den SV über den gesamten Sachverhalt zu informieren (z.B. Gespräche und Vereinbarungen in der Bauphase) und sämtliche Unterlagen zur Verfügung zu stellen (insbesondere Bauwerkvertrag/Auftrag, Angebote, Leistungsverzeichnisse, Einreich- und Ausführungspläne, Detailpläne, Schriftstücke/Stellungnahmen/Gutachten von Experten, Sachverständigen, Professionisten etc.). Der SV erbringt seine Leistung ausschließlich auf Basis der vom Kunden bereitgestellten Unterlagen und Informationen; Ausführungen des SV in einer allfälligen gutachterlichen Stellungnahme beruhen auf dem zum Zeitpunkt der Stellungnahme bekannten Faktenstand. Werden Informationen/Unterlagen nicht vollständig oder unrichtig bereitgestellt, können unzutreffende technische Schlüsse resultieren. Unterbleibt die vollständige Bereitstellung, ist der SV berechtigt, die Leistungserbringung einzustellen oder zu unterbrechen; darüber hinaus steht dem SV nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen das Rücktrittsrecht zu. In diesen Fällen gebührt dem SV zusätzlich zur Honorierung des bereits aufgelaufenen Aufwandes auch das Entgelt, das sich für die noch zu erbringenden Leistungen voraussichtlich ergeben hätte (unter Anrechnung von Ersparnissen bzw. anderweitigem Erwerb).

**3.5.** Der Kunde hat sämtliche Voraussetzungen technischer und rechtlicher Natur zu schaffen, die erforderlich sind, damit der SV seine Leistungen erbringen kann (z.B. Gerüstungen zur Befundaufnahme und für Bauteilöffnungen; Maßnahmen gemäß Arbeitsschutzzvorschriften; Zugang und Zugangsberechtigungen; schriftliche

Zustimmungen/Einwilligungen des Liegenschafts-/Gebäudeeigentümers sowie – bei allgemeinen Teilen iSD WEG 2002 – der Wohnungseigentümergemeinschaft). Bei Nichterfüllung ist der SV berechtigt, die Leistungserbringung einzustellen/zu unterbrechen; zusätzlich steht dem SV nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen das Rücktrittsrecht zu. Die Vergütungsfolgen entsprechen jenen unter Punkt 2.4.

**3.6.** Der Kunde stellt auf eigene Kosten die für die Leistungserbringung notwendige Stromversorgung (220 V und 380 V) sowie weitere Hilfsmittel (Beleuchtung, Wasser, gegebenenfalls Gartenschlauch etc.) bereit.

**3.7.** Auch wenn Bauteilöffnungen durch den SV oder dessen Hilfskräfte vorgenommen werden, trifft den SV keine Pflicht, die geöffneten Bauteile wieder zu verschließen oder zu schützen. Der Kunde wird darauf hingewiesen, Bauteilöffnungen unverzüglich – idealerweise unmittelbar nach Durchführung – auf eigene Kosten fachgerecht schließen zu lassen, um Folgeschäden (z.B. Wassereintritt, Undichtheiten, Schimmelbildung etc.) zu vermeiden. Ebenso obliegen Reinigung und Entsorgung von Schmutz und Baustoffresten dem Kunden.

**3.8.** Bedient sich der Kunde Dritter (z.B. Architekt, Örtliche Bauaufsicht oder sonstige Personen), gelten diese als bevollmächtigt, dem SV verbindliche, auch kostenrelevante Erklärungen und Anweisungen zu erteilen; der Kunde bleibt zur Zahlung verpflichtet. Ist eine solche Vollmacht nicht erteilt, hat der Kunde den SV schriftlich zu informieren; bis dahin darf der SV vom Vorliegen der Vollmacht ausgehen. Der Kunde verzichtet gegenüber dem SV auf Einwände gegen derart erteilte Aufträge/Anweisungen dem Grunde und der Höhe nach, sofern der SV diese entsprechend ausgeführt hat.

**3.9.** Soweit eine sachverständige Warnpflicht besteht, kann der SV dieser nach eigener Wahl entweder unmittelbar gegenüber dem Kunden oder gegenüber den in Punkt 3.8. genannten Dritten nachkommen. Ist deren Empfangsvollmacht nicht erteilt, hat der Kunde den SV schriftlich zu informieren; bis zu diesem Zeitpunkt darf der SV vom Bestehen der Empfangsvollmacht ausgehen.

**3.10.** Der SV ist berechtigt, den Auftrag ganz oder teilweise durch Subunternehmer (z.B. Sub-SV) ausführen zu lassen und sich Hilfskräften zu bedienen; die Verrechnung erfolgt gemäß der Preisliste des SV.

**3.11.** Der SV wird ausschließlich im Rahmen seines Fachgebietes beauftragt und tätig (derzeit: FG-Nr. 39.10: Bautischlerarbeiten – nur für: Montage von Fenstern und Türen, fachgerechte und normenkonforme Montage von Außen- und Innenfensterbänken; FG-Nr. 57.11: Aluminiumwaren – nur für: Montage von Fenstern und Türen gemäß ÖNORM B 5320, fachgerechte und normenkonforme Montage von Außen- und Innenfensterbänken; FG-Nr. 73.42: Herstellung, Montage von Kunststofffenstern, Kunststofftüren; Kunststoffbauten). Der SV beurteilt ausschließlich technische Unzulänglichkeiten, die in sein Fachgebiet fallen. Für darüber hinausgehende Sachverhalte hat der Kunde entsprechend qualifizierte Sachverständige zu beauftragen.

**3.12.** Fenster- und Türkonstruktionen bedürfen der regelmäßigen Wartung. Es gelten die einschlägigen ÖNORMEN, insbesondere ÖNORM B 5305. Danach ist zumindest einmal jährlich eine Fenster-/Türwartung durchzuführen; unterbleibt dies, können erhebliche Schäden an den Bauelementen sowie umliegenden Bauteilen bis hin zum vollständigen Versagen und Austausch erforderlich werden. Der Kunde wird ferner auf die laufende Objektüberprüfungspflicht gemäß ÖNORM B 1300 bzw. ÖNORM B 1301 hingewiesen.

**3.13.** Erstellt der SV ein Gutachten, stehen sämtliche urheberrechtlichen Nutzungsrechte ausschließlich dem SV zu. Der Kunde ist berechtigt, das Gutachten ausschließlich für den vereinbarten Zweck und nur als Gesamtdokument zu verwenden; die Anfertigung und Nutzung von Teilauszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des SV. Eine über den vereinbarten Zweck hinausgehende Verwendung, Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung, Veröffentlichung, öffentliche Zurverfügungstellung oder Bearbeitung ist untersagt.

**3.14.** Sofern der SV Sanierungskosten berechnet oder technische Sanierungsmaßnahmen anspricht, handelt es sich nicht um Planungsleistungen, sondern um einen ersten, groben technischen Lösungsvorschlag, der einer gesonderten (Detail-)Planung bedarf. Planungsleistungen und Teilleistungen einer örtlichen Bauaufsicht sind nicht Gegenstand des Auftrags; der Kunde hat diese Leistungen bei hierzu Befugten gesondert zu beauftragen.

**3.15.** Der Kunde hat dem SV sämtliche Personen/Firmen zu benennen, die am zugrunde liegenden Sachverhalt unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind.

**3.16.** Vom Kunden bereitgestellte Unterlagen sind frei von Rechten Dritter (insbesondere Urheberrechten) zu halten und müssen vom SV im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit verwendet und erforderlichenfalls bearbeitet werden können; der Kunde hält den SV diesbezüglich vollständig schad- und klaglos.

**3.17.** Verbindliche Leistungstermine werden nicht vereinbart. Der SV wird sich bemühen, vom Kunden gewünschte Termine einzuhalten, ohne dadurch eine entsprechende Rechtspflicht zu begründen.

## **4. Haftung**

**4.1.** Die Haftung des SV ist – ausgenommen Personenschäden – bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

**4.2.** Bei grobem Verschulden ist die Haftung des SV – vorbehaltlich Personenschäden – betragsmäßig begrenzt: Bei einem Nettoherstellungswert des zu beurteilenden Gewerks bis EUR 250.000,00 auf maximal EUR 12.500,00; bei einem Nettoherstellungswert über EUR 250.000,00 auf 5 % des Nettoherstellungswertes. Diese Haftungshöchstbeträge gelten nur, soweit sie nicht durch die für den konkreten Schadensfall verfügbare Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung unterschritten werden; in letzterem Fall bildet die verfügbare Versicherungssumme die Haftungshöchstgrenze. Der Ersatz

darüber hinausgehender Schäden ist ausgeschlossen; ebenso der Ersatz von entgangenem Gewinn und Folgeschäden. Sind mehrere Kunden beteiligt, verteilen sich die Höchstbeträge aliquot.

**4.3.** Schadenersatzansprüche gegen den SV verjähren binnen sechs Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, sofern nicht gesetzlich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist vorgesehen ist.

**4.4.** Bauteilöffnungen führen zu Eingriffen in den Baubestand; trotz sorgfältiger und fachgerechter Durchführung können hierdurch Schäden entstehen, die nie gänzlich ausgeschlossen werden können. Für derartige, trotz ordnungsgemäßer Durchführung auftretende Beschädigungen übernimmt der SV bzw. dessen beauftragte Hilfskräfte keine Haftung.

## **5. Sonstiges**

**5.1.** Auf das Vertragsverhältnis zwischen SV und Kunde ist materielles österreichisches Recht anzuwenden. Erfüllungsort ist der Sitz des SV (derzeit: 3971 St. Martin). Für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis bzw. diesen Auftragsbedingungen wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für 3971 St. Martin vereinbart.

**5.2.** Änderungen oder Ergänzungen abgeschlossener Verträge oder dieser Auftragsbedingungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

**5.3.** Sollte eine Bestimmung dieser AGB – ganz oder teilweise – unwirksam sein oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben unwirksam werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

### **Wichtiger Hinweis**

Diese AGB (Martin Pichler) sind urheberrechtlich geschützt. Eine unbefugte Vervielfältigung, Weitergabe, Veröffentlichung oder sonstige Verwertung ist – soweit gesetzlich nicht zwingend gestattet – untersagt.