



Allgemeine Vertragsbedingungen

Artikel 1: Anwendungsbereich

Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen sind anwendbar auf alle Tätigkeiten und Dienstleistungen (u.a. Erstellung von Gutachten, Feststellungen, Kaufberatung etc.) des Sachverständigenbüros Xpero KG, mit Sitz in 4730 Raeren, Eynattenerstraße 50a, eingetragen in der ZDU unter der Nummer 0779 346 005.

Mit Auftragserteilung wird bestätigt, dass die vorliegenden allgemeinen Bedingungen zur Kenntnis genommen und akzeptiert wurden.

Das Vertragsverhältnis beginnt jedoch erst dann, wenn die Auftragserteilung des Kunden schriftlich durch Xpero bestätigt und angenommen wurde.

Von den vorliegenden allgemeinen Bedingungen kann nur durch schriftlich getroffene zusätzliche Vereinbarungen abgewichen werden. Mündliche Nebenabsprachen sind unwirksam.

Etwaige Unwirksamkeiten einzelner Klauseln berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrags, bzw. die übrigen allgemeinen Bedingungen.

Artikel 2: Angebot und Rücktrittsrecht

Angebote der Xpero KG besitzen eine Gültigkeit von einem Monat ab schriftlicher Mitteilung der Höhe der Kosten und Honorare, sowie Übermittlung der vorliegenden allgemeinen Bedingungen.

Die Angebote werden aufgrund der durch den Kunden übermittelten Informationen und Unterlagen erstellt.

Die darin angegebenen Preise, bzw. anfallenden Kosten und Honorare gelten dementsprechend nur für die im Angebot aufgeführten Leistungen.

Werden zusätzliche Leistungen gewünscht, so ist diesbezüglich eine gesonderte schriftliche Vereinbarung zu treffen. In Abwartung dieser zusätzlichen Vereinbarung behält sich die Xpero KG das Recht vor, die Ausführung des Auftrags und der zusätzlichen Leistungen auszusetzen.

Handelt es sich bei dem Kunden um einen Verbraucher, hat dieser das Recht den Vertrag innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Auftragsannahme ohne Kosten und ohne Angabe eines Grundes zu widerrufen. Hierzu kann das im Anhang befindliche Musterformular verwendet werden.

Ist die Dienstleistung bereits vollständig erbracht, besteht jedoch kein Anrecht auf Widerruf mehr. Gleiches gilt, wenn mit ausdrücklicher Zustimmung des Kunden die Erbringung der Dienstleistung bereits begonnen wurde und dieser zur Kenntnis genommen hat, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

Artikel 3: Kosten und Honorare

Die Kosten und Honorare werden nach den zum Zeitpunkt des Eingangs des Auftrags anwendbaren Tarifen berechnet. Diese werden dem Kunden im Rahmen des Angebots in Form einer gültigen Preisliste übermittelt. Entsprechend dieser Preisliste werden die Kosten und Honorare nach geleistetem Aufwand in Rechnung gestellt.

Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen sind die durch die Xpero KG im Vorfeld festgelegten Kosten und Honorare spätestens anlässlich des Ortstermins bzw. bei erster Begutachtung auf das Konto mit der IBAN BE35 0019 0904 1337 einzuzahlen. Wurden im Vorfeld keine Kosten festgelegt, ist durch die Xpero KG ausgestellte Rechnung innerhalb von 30 Kalendertagen zu begleichen.

Für jede Zahlungserinnerung an den Kunden, wird ein Pauschalbetrag von 10,00 € (ohne MwSt.) berechnet.

Bei Zahlungsverzug werden darüber hinaus ab Inverzugsetzung bzw. Zahlungserinnerung Zinsen zum gesetzlichen Satz (1,75 % für Verbraucher, ansonsten 8 %) fällig.

Jeder Antrag auf Verschiebung oder Stornierung einer geplanten Ortsbesichtigung oder Begutachtung muss Xpero spätestens 24 Stunden vor diesem Termin schriftlich mitgeteilt werden. Andernfalls ist Xpero eine pauschale Entschädigung von 50,00 € (zzgl. MwSt.) geschuldet.

Für die gerichtlichen Gutachtertätigkeiten gelten die aktuellen Preislisten oder gegebenenfalls die anwendbaren gesetzlichen Tarife.



Artikel 4: Dauer des Vertrages (außergerichtliche Tätigkeit)

Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen und ungeachtet des Widerrufsrechts für Verbraucher gilt das mit der Xpero KG eingegangene Vertragsverhältnis ausschließlich für den erteilten Auftrag. Nach Erbringung der vereinbarten Dienstleistung und Zahlung der Kosten und Honorare endet das Vertragsverhältnis somit von Rechts wegen.

Artikel 5: Verpflichtung zur Kollaboration

Der oder die Kunden verpflichten sich dafür Sorge zu tragen, dass Xpero die vereinbarte Dienstleistung bestmöglich erfüllen kann. Dies beinhaltet insbesondere der Xpero KG zu erlauben, Kenntnis aller zweckdienlichen Informationen und Unterlagen zu nehmen und diese auf Anfrage zu übermitteln sowie Zugang zu den betroffenen Örtlichkeiten zu gewährleisten.

Artikel 6: Einrede der Nichterfüllung

Die Xpero KG behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Einrede der Nichterfüllung geltend zu machen, d.h. jegliche Leistungen auszusetzen, wenn ein Kunde die vereinbarten Kosten und Honorare nicht zahlt, obwohl diese fällig waren, oder seiner Verpflichtung zur Kollaboration nicht nachkommt.

Artikel 7: Haftung

Generell gilt für die Tätigkeiten als Gutachter oder Sachverständiger, dass eine Fehleinschätzung oder -bewertung keinem Fehlverhalten gleichzustellen ist, welches Grundlage für zivilrechtliche (ob vertragliche oder außervertragliche) Haftung sein kann. Von einem derartigen Fehlverhalten kann nur die Rede sein, wenn gesetzliche Bestimmungen missachtet oder der Auftrag nicht gemäß den Regeln der Kunst oder im Einklang mit der Vorgehensweise eines normal vorsichtigen und sorgfältigen Sachverständigen ausgeführt wurde.

Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen ist die Xpero KG im Rahmen seiner außergerichtlichen Tätigkeiten und Dienstleistungen lediglich an Mittelverpflichtungen gebunden. Die Xpero KG kann somit prinzipiell nur in den Fällen haften, wenn der Auftrag nachweislich nicht mit der normalerweise erforderlichen Sorgfalt ausgeübt worden ist.

Im Rahmen von gerichtlichen Gutachtertätigkeiten kann nur die außervertragliche Haftung von Xpero aufgeworfen werden, vorausgesetzt, ein konkretes Fehlverhalten in kausalem Zusammenhang mit dem entstandenen Schaden ist nachgewiesen.

In Anbetracht des ohnehin unpräzisen und teils zufälligen Charakters von Immobilienbewertungen haftet Xpero nicht für etwaige unwesentliche Fehleinschätzungen, bzw. Über- oder Unterbewertungen. Xpero kann lediglich haftbar gemacht werden für Bewertungen, die aufgrund fehlender Sorgfalt oder Objektivität nachweislich fern jeglicher Realität oder im Vergleich zum tatsächlichen Marktwert absolut unverhältnismäßig sind.

Xpero ist ab 10 Jahre nach Beendigung des Auftrags oder, wenn es sich um einen gerichtlichen Auftrag handelt, ab 5 Jahre nach Hinterlegung des Berichts von jeglicher beruflichen Haftung vertraglicher Natur, sowie von der Aufbewahrung der Aktenstücke befreit.

Pro Schadensfall haftet Xpero maximal bis zu einem Betrag von 250.000,00 €

Artikel 8: Spezifische Bestimmungen bei Bestandsaufnahme (Miete, Kauf etc.)

Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen besteht der Auftrag der Xpero KG in offensichtlichen Feststellungen, ohne eingehendere Überprüfung.

Eventuelle Bemerkungen in Bezug auf die Funktionstüchtigkeit einzelner Geräte sind als einfache Einschaltversuche zu werten.

Feststellungen von Baumängeln erfolgen lediglich zu Informationszwecken und nicht zum Nachteil der einen oder anderen Partei, es sei denn, dies wäre ausdrücklich Teil des erteilten Auftrags.

Die Überprüfung der Sicherheit, Bewohnbarkeit oder gesundheitlichen Zutraglichkeit einer Wohnung oder eines Gebäudes ist nicht Bestandteil des Grundauftrags der Xpero KG. Etwaige Feststellungen diesbezüglich sind rein präventiv und bedürfen weiteren Überprüfungen durch die Parteien, spezieller Fachleute, bzw. durch die Xpero KG im Rahmen einer Erweiterung des ursprünglichen Auftrags.



Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Feststellungen der Xpero KG ab Besichtigung der Örtlichkeiten einen kontradiktorischen Charakter aufweisen, und dies, selbst wenn der Bericht nicht die Unterschriften der Parteien aufweisen sollte.

Außer bei früherem Erhalt oder bei durch die Parteien signalisiertem Nichterhalt, gilt der Bericht nach 6 Wochen ab Ortsbesichtigung als empfangen. Nach Reklamation der einen oder anderen Partei wird bei verspäteter Zusendung des Berichts oder von Unterlagen eine pauschale Entschädigung von 10,00 € festgelegt.

Bei Eingangsortsbefunden im Rahmen von Mietverhältnissen werden die jeweiligen Kontakt- und Rechnungsdaten vor Ort aufgenommen. Der Bericht gilt nach 8 Tagen ab Erhalt als von den Parteien gelesen und genehmigt. Innerhalb dieser 8-tägigen Frist können die Parteien einen Nachtrag zum Sachverständigenbericht (Download auf www.xpero.be) erstellen, wenn sie versehentlich ausgelassene oder zusätzliche Punkte ergänzen oder berichtigen wollen, insbesondere aufgrund von zusätzlichen Arbeiten, die nach Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. In diesem Fall ist der Xpero KG eine Kopie dieses Nachtrages zukommen zu lassen. Die Xpero KG ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Nachträgen Rechnung zu tragen. In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien oder nach Ablauf der 8-tägigen Frist gilt der Bericht, sowie die eventuell durch die Parteien gemeinsam oder durch die Xpero KG angefügten Nachträge als unwiderruflich bindend für die Parteien.

Bei Ausgangsortsbefunden müssen - sofern nicht anders vereinbart oder im Fall von absichtlich verborgenen Mängeln - zusätzliche Beobachtungen und Anmerkungen (u.a. betreffend Defekte oder Funktionsstörungen) sowohl der Xpero KG als auch allen anderen beteiligten Parteien innerhalb von 3 Arbeitstagen ab Ortsbesichtigung entweder per E-Mail oder per Einschreiben mit Rückschein zur Kenntnis gebracht werden. Die Partei, zu dessen Nachteil diese zusätzlichen Beobachtungen oder Anmerkungen vorgebracht werden, verfügt anschließend über die Möglichkeit, innerhalb von 3 Arbeitstagen zu reagieren. Die Xpero KG behält sich die Möglichkeit vor, die streitgegenständlichen Örtlichkeiten ohne Anwesenheit der Parteien erneut in Augenschein zu nehmen, um die zusätzlichen Beobachtungen und Anmerkungen zu bewerten. Diese zusätzliche Ortsbesichtigung geht zu Lasten von demjenigen, der sich auf diese zusätzlichen Beobachtungen und Anmerkungen beruft.

In Ermangelung einer definitiven Bewertung der Mietschäden und des eventuellen Mietausfalls vor Ort, behält sich Xpero die Möglichkeit vor, die Bewertung nachträglich ohne Beisein der Parteien in ihrem Büro vorzunehmen.

Grundsätzlich gelten die Räumlichkeiten am Tag der Besichtigung durch die Xpero KG als durch den Mieter geräumt. Alle Formalitäten in Verbindung mit der Beendigung bzw. Übertragung der Energie- und Wasserverträge (siehe insbesondere Strom, Gas, Heizöl) werden von den Parteien und nicht durch die Xpero KG durchgeführt.

Artikel 9: Spezifische Bestimmungen bei Bestandsaufnahme vor Arbeiten / Vorab-Inspektion, bzw. Bestandsprüfung / Vorläufige Abnahme / Technische Befunde:

Die Xpero KG behält sich das Recht vor, den Zutritt zum Betriebsgelände, bzw. zur Baustelle oder zu einem Teil des Betriebsgeländes zu verweigern, wenn z.B. der Zugang oder der Verkehr nicht gesichert ist oder ein erhebliches Sicherheitsrisiko (z.B. an den Dächern) besteht.

Vorbehaltlich zusätzlich notwendiger Untersuchungen, die ggf. einer Demontage gewisser Bestandteile oder einer Ausgrabung bedürfen, beruhen die Feststellungen im Rahmen des vorliegenden Auftrags visuellen und innerhalb des durch die anwesenden Parteien vorgegebenen Rahmens gemachten Überprüfungen.

Sollten im Hinblick auf die Feststellung der Schadensursache zusätzliche, tiefergehende Untersuchungen notwendig sein, informiert die Xpero KG den Auftraggeber, bzw. die Parteien und schlägt ihnen je nach Bedarf die Hinzuziehung eines Spezialisten vor, welchen die Xpero KG für diese Untersuchungen empfiehlt. Topografische Vermessungen sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Artikel 10: Spezifische Bestimmungen bei Gutachten / Immobilienbewertungen

Gutachten bezüglich Immobilien und Immobilienbewertungen beruhen auf einer Begutachtung und Bewertung der offensichtlichen und sichtbaren Elemente der Immobilie, d.h. unter anderem, dass weder Möbel versetzt werden noch eine Untersuchung der strukturellen Beschaffenheit und des genauen Zustands des Gebäudes oder des Kellergeschosses erfolgt.

Das Gutachten kann nicht als Asbestinventar angesehen werden, selbst wenn ein Verdacht auf Asbest besteht. Eventuelle zusätzliche Analysen in diesem Zusammenhang sind nicht Bestandteil des Gutachtens.

Eventuelle Skizzen und Schemen im dem Gutachten sind auch als solche und nicht als exakte Vermessungen anzusehen.

Sofern nicht anders vereinbart, werden bei den Werten keine Flächenunter- oder -überschreitungen berücksichtigt, die bei einer Vermessung des Grundstücks festgestellt werden könnten, sowie keine versteckten Mängel, mit denen es rechtlich oder physisch belastet sein könnte (Stabilität, Grunddienstbarkeiten, Bodenmängel usw.).



Die Immobilienbewertung erfolgt unter Vorbehalt der Einhaltung der städtebaulichen Vorschriften, sowie der gesetzlichen Bestimmungen in Sachen Verschmutzung des Bodens und temporären und mobilen Baustellen.

Die Beantragung von städtebaulichen Nachweisen und Überprüfungen ist grundsätzlich nicht Teil des Auftrags der Xpero KG.

Artikel 11: Gerichtsstand – anwendbares Recht

Im Falle des Rechtsstreits mit der Xpero KG sind die Gerichte des Gerichtsbezirks Eupen zuständig.

Anwendbares Recht ist ausschließlich das belgische Recht.