

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB's) der Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG Potsdamer Platz 9 in 10117 Berlin (Deutschland)

§ 1

Geltung der Bedingungen, Vertragsgegenstand

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“ genannt) gelten für sämtliche von der Winters & Hirsch Valuation Services GmbH & Co. KG, Potsdamer Platz 9, 10117 Berlin, Deutschland (nachfolgend „Winters & Hirsch“ genannt), erstellte Gutachten, Marktberichte, Markt- und Standortanalysen etc. Ihre Geltung ist ausschließlich. Entgegenstehende oder von diesen AGB abweichende Bedingungen des Auftraggebers gelten nicht, es sei denn, sie werden von Winters & Hirsch ausdrücklich anerkannt.

Vertragsgegenstand ist die zwischen den Vertragsparteien im Gutachtervertrag schriftlich festgelegte Gutachteraufgabe. Diese AGB ergänzen den Gutachtervertrag. Bei Widersprüchen zwischen Inhalten des Vertrages und diesen AGB geht die betreffende Regelung im Vertrag vor.

§ 2

Auftragserteilung

Die Beauftragung mit der Gutachtenerstellung erfolgt durch schriftlichen, von beiden Seiten zu unterzeichnenden Gutachtervertrag. Das Gutachtenthema, der Verwendungszweck und Einzelheiten der Durchführung der Begutachtung werden im Gutachtervertrag festgelegt.

Winters & Hirsch stützen sich bei der Erstellung des Gutachtens auf die ihnen vom Auftraggeber oder von Dritten für ihn überlassenen Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf ihre Markterfahrung. Zur Wertermittlung ziehen Winters & Hirsch außerdem Erkundigungen zu Bodenpreisen, Baukosten, Mieten und Pachten, Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Preisen vergleichbarer Immobilien ein.

§ 3

Durchführung des Auftrages

Winters & Hirsch werden den Gutachterauftrag entsprechend den Festlegungen im Gutachtervertrag durchführen.

Winters & Hirsch prüfen **nicht**, ob ein zu begutachtendes Bauwerk baurechtlich und baupolizeilich genehmigt wurde, es sei denn, die Prüfung der Baugenehmigung ist ausdrücklicher Bestandteil der schriftlichen Beauftragung.

Ebenfalls überprüfen Winters & Hirsch **nicht**, ob Bauwerke, die Gegenstand der beauftragten Begutachtung sind, entsprechend einer vorgelegten Genehmigung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend mangelfrei erstellt wurden, es sei denn, solche Prüfungen sind ausdrücklicher Bestandteil der Beauftragung.

Winters & Hirsch prüfen **nicht**, ob für den Betrieb von Anlagen und für genehmigungspflichtige Gewerbebetriebe die erforderlichen Genehmigungen bzw. Konzessionen erteilt worden sind und ob die Liegenschaft für ihre ausgeübte Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Die Überprüfung solcher Tatbestände erfolgt ausschließlich anhand der vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen.

Winters & Hirsch

Sofern Winters & Hirsch **keine** gegenteiligen Informationen erhalten haben oder keine gegenteilige Kenntnis darüber besitzen, wird davon ausgegangen, dass sich der Boden und die Gebäude in einem nicht kontaminierten und funktionalen Zustand befinden. Diese Annahme schließt insbesondere ein, dass sich unter der Erdoberfläche keine unsichtbaren Bauwerke befinden und keine toxischen Materialien in Gebäuden und in den Boden eingebracht worden sind, insbesondere nicht Asbest, Formaldehyd, toxische Holzschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Kohlenwasserstoffe etc., welche die Gesundheit von Menschen gefährden können und damit in der Lage sind, den Wert des Bewertungsobjektes negativ zu beeinflussen.

Winters & Hirsch gehen weiterhin davon aus, dass **keine** Bergschadens- und Hochwassergefahr besteht, **kein** störender Grundwasserstand die Nutzung des Bodens als Baugrund beeinträchtigt und sich **keine** Bodendenkmäler auf dem zu bewertenden Grundstück befinden, es sei denn, Winters & Hirsch sind hierüber durch den Auftraggeber informiert worden.

Dies gilt auch für eine mögliche Gefährdung durch nicht aufgefundene Blindgänger.

Sofern sich aus den vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen bzw. aufgrund der Besichtigung des Objekts keine Anhaltspunkte dafür ergeben, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von den für das Objekt verwendeten Baustoffen keine Beeinträchtigung für die Gesundheit oder die Umwelt ausgeht bzw. dass alle entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und deren Richtwerte eingehalten werden.

Winters & Hirsch sind **nicht** verpflichtet, in das Baulastenregister Einsicht zu nehmen. Etwa bestehende Baulasten werden bei der Gutachtenerstellung nur dann berücksichtigt, wenn der Auftraggeber Winters & Hirsch einen Auszug aus dem Baulastenregister zur Verfügung gestellt hat.

Soweit der Auftraggeber Winters & Hirsch **keine** Unterlagen bezüglich der Erschließung des Objektes (insbesondere Bescheide im Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen und deren Kosten sowie Belege über die Zahlung etwaiger Erschließungskosten) überlassen hat, gehen Winters & Hirsch bei der Begutachtung davon aus, dass **keine** Erschließungsmaßnahmen anstehen und alle Erschließungsbeiträge bezahlt sind.

Nicht Gegenstand der Begutachtung sind Bauteil zerstörende Untersuchungen, die Entnahme von Materialproben und deren Auswertung, Prüfungen der Statik, des ausreichenden Brand-, Wärme- und Schallschutzes oder der Funktionsfähigkeit sämtlicher haustechnischer Installationen. Ebenso werden keine Baugrunduntersuchungen, Messungen der Atemluft, Schallpegel-, Altlasten- oder Asbestuntersuchungen durchgeführt. Bei Befeuerungsanlagen erfolgt keine Untersuchung der Zulässigkeit ihres Betriebs und des Abgasstroms.

Ebenfalls **nicht** Gegenstand der Begutachtung sind die exakte Quantifizierung oder Qualifizierung von Baumängeln, Bauschäden und Schädlingsbefall. Für derartige Prüfungen sind ggf. spezielle Sachverständige (z. B. öffentlich bestellte Sachverständige für Baumängel und Bauschäden oder für Holzschutz und Bodenuntersuchungen) zu beauftragen. Sofern Winters & Hirsch im Zuge der Gutachtenerstellung zu der Auffassung gelangen, dass ein begründeter Verdacht auf Baumängel, Bauschäden, Bodenkontamination o.ä. besteht oder dass aus anderen Gründen weitere Einzeluntersuchungen erforderlich sein sollten, werden Winters & Hirsch den Auftraggeber informieren und im Gutachten entsprechende Hinweise erteilen.

Der im Gutachten ermittelte Wert bezieht sich grundsätzlich stets auf den bei den Besichtigungen durch Winters & Hirsch erkannten Zustand ohne die oben aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen, es sei denn, diese wurden im Gutachten ausdrücklich berücksichtigt.

Winters & Hirsch sind berechtigt, die zur Durchführung des Auftrags notwendigen Reisen und Besichtigungen durchzuführen sowie erforderliche Fotos, Zeichnungen etc. anzufertigen oder

anfertigen zu lassen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des Auftraggebers bedarf. Der Auftraggeber bevollmächtigt Winters & Hirsch zur Vornahme aller erforderlichen und zweckdienlich erscheinenden Feststellungen, Untersuchungen und Leistungen sowie dazu, bei Beteiligten, Behörden und Dritten Auskünfte einzuholen, Nachforschungen anzustellen und Erhebungen durchzuführen. Auf Anforderung wird der Auftraggeber Winters & Hirsch zu diesem Zweck jeweils besondere schriftliche Vollmachten ausstellen.

§ 4 Bewertungsgrundlagen

Das Gutachten wird entsprechend den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB), der Wertermittlungsverordnung (WertV) und der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) erstattet. Beleihungswertermittlungen werden nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) erstattet. Versicherungswertermittlungen werden auf Grundlage des Sachwertverfahren und der RICS-Bewertungsstandards erarbeitet. Gutachten für Rechnungslegungsregelungen werden nach dem International Financial Reporting Standards (IFRS) oder nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstattet. Hierbei kommen das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Discounted Cashflow Verfahren (DCF) zur Anwendung. Winters & Hirsch behalten sich vor, auch andere Bewertungsverfahren anzuwenden, wenn dies für den Bewertungsfall sinnvoll ist.

§ 5 Mitwirkung des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt die Möglichkeit zu eingehender Besichtigung des Bewertungsobjekts für Winters & Hirsch sicher.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Winters & Hirsch bei der Durchführung des Auftrags umfänglich zu unterstützen. Er wird Winters & Hirsch insbesondere rechtzeitig, unentgeltlich und ohne besondere Aufforderung alle zur ordnungsgemäßen Erstellung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen, erforderliche Auskünfte erteilen sowie sämtliche Vorgänge und Umstände, welche erkennbar für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sein können, bekannt machen. Winters & Hirsch gehen davon aus, dass die zur Verfügung gestellten Informationen inhaltlich zutreffend sind. Winters & Hirsch sind nicht verpflichtet, sie daraufhin zu überprüfen. Dies gilt in gleichem Maße für Informationen, Unterlagen und Auskünfte, die nicht unmittelbar durch den Auftraggeber, sondern durch Dritte für den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere Due Diligence Unterlagen von Dritten.

Bei Verkehrswertgutachten gibt der Auftraggeber den Wertermittlungsstichtag vor, falls dieser vor dem Tag der Besichtigung liegen soll. Ansonsten gilt als Stichtag der Tag der Objektbesichtigung.

§ 6 Hinzuziehung von Hilfskräften, Sonderfachleuten oder weiteren Sachverständigen

Winters & Hirsch dürfen zur Durchführung ihrer Aufgabe nach ihrem Ermessen auf eigene Kosten geeignete Hilfskräfte heranziehen. Sollte nach der Überzeugung von Winters & Hirsch die Beauftragung weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute etc. erforderlich werden, ist hierfür in jedem Fall die Zustimmung des Auftraggebers erforderlich. Für die Art der Durchführung und die aufgrund solcher Untersuchungen Dritter erzielten Ergebnisse haften Winters & Hirsch nicht. Die Verwertung der Ergebnisse solcher beauftragter Dritter erfolgt somit ohne Gewähr durch Winters & Hirsch.

§ 7 Termine, Fristen

Fristen und Termine werden zwischen den Parteien im Gutachtervertrag festgelegt. Darüber hinaus gehende und/oder nachträgliche Fristbestimmungen und Terminabsprachen müssen schriftlich beidseitig bestätigt werden.

Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung zur Übergabe von für das Gutachten erforderlichen Unterlagen und/oder der Erteilung der für die Gutachteraufgabe notwendigen Informationen nicht nach oder ermöglicht er keine rechtzeitige Besichtigung des Objektes, verschieben bzw. verlängern sich Termine und Fristen jeweils angemessen. Gleiches gilt, wenn sich der Inhalt des Auftrages während der Bearbeitungszeit nachhaltig ändern sollte.

§ 8 Verschwiegenheitspflichten

Die Gutachter von Winters & Hirsch sind über persönliche oder geschäftliche Geheimnisse, welche ihnen im Rahmen ihrer Tätigkeit anvertraut oder bekannt werden, zur Verschwiegenheit verpflichtet. Diese Pflicht umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen. Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtertätigkeit dürfen Winters & Hirsch in neutraler Form für ihre sonstige gutachterliche Tätigkeit insoweit verwerten, als hierdurch ein Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden.

Im Übrigen sind Winters & Hirsch zur Offenbarung nicht befugt, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften dazu verpflichtet sind oder der Auftraggeber sie ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.

§ 9 Auskunftspflicht des Gutachters

Auf Anfrage erteilen Winters & Hirsch dem Auftraggeber Auskunft über den Stand der Tätigkeit, über die entstandenen oder zu erwartenden Aufwendungen und über den voraussichtlichen Fertigstellungstermin.

§ 10 Vergütung

Es gilt die im schriftlichen Vertrag zwischen den Parteien vereinbarte Vergütungsabrede einschließlich der dortigen Vereinbarungen zur Fälligkeit der Vergütung.

Die Aufrechnung gegen Ansprüche von Winters & Hirsch ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

§ 11

Verbindlichkeit des Gutachtens, Haftung

Das Gutachten ist erst verbindlich, sobald es von Winters & Hirsch in gebundener Form und von Winters & Hirsch als verbindlich bezeichnet dem Auftraggeber übergeben und von einem Geschäftsführer unterzeichnet wurde. Gutachtenentwürfe (drafts) sind keine verbindlichen Gutachten in diesem Sinne. Aus Entwürfen können daher Rechte, Ansprüche und Haftungen nicht abgeleitet werden, sondern ausschließlich aus dem verbindlichen Gutachten. Im Fall inhaltlicher Abweichungen der Entwürfe vom Gutachten ist allein die Papierfassung des abschließenden und rechtsverbindlich unterschriebenen Gutachtens als endgültig und verbindlich zu betrachten.

Die Vertragsparteien haften bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit unbegrenzt.

Für sonstige Schäden wird die Haftung von Winters & Hirsch ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von Winters & Hirsch oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen von Winters & Hirsch beruhen. Die Haftung für derartige Schäden – insbesondere Vermögensschäden – ist der Höhe nach begrenzt auf einen Betrag von maximal 10.000.000,00 EUR.

Ansprüche, die aus dem Inhalt des Gutachtens abgeleitet werden, können nur innerhalb eines Jahres nach Übergabe des Gutachtens geltend gemacht werden. Beanstandungen von schriftlichen Inhalten, die nicht innerhalb von sechs Monaten nach Gutachtenübergabe erhoben werden, gelten als ausgeschlossen.

Die Rechte der Parteien aus dem Gutachtervertrag sind weder übertragbar noch abtretbar.

§ 12

Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Zur Wahrung der Form ist die telekommunikative Übermittlung nicht hinreichend. Als wichtiger Grund für Winters & Hirsch gilt unter anderem der Fall, dass der Auftraggeber trotz Aufforderung und Nachfristsetzung die für die Erstellung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich gemacht hat, sonstige Mitwirkungspflichten verletzt, eine für die Erstellung des Gutachtens erforderliche Zustimmung (insbesondere zur notwendigen Einschaltung eines Sonderfachmannes) verweigert oder die Tätigkeit von Winters & Hirsch behindert.

Endet der Vertrag durch außerordentliche Kündigung steht Winters & Hirsch ein Anspruch auf einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung zzgl. Umsatzsteuer sowie Ersatz sämtlicher Reisekosten und sonstiger Auslagen zu. Winters & Hirsch können hierzu eine Pauschale von mindestens 70% des vereinbarten Honorars verlangen; dem Auftraggeber ist in diesem Fall nachgelassen, nachzuweisen, dass der der geleisteten Arbeit entsprechende Teil der Vergütung geringer ausfällt. Winters & Hirsch können statt der Pauschale auch den der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung konkret berechnen und in Rechnung stellen; Winters & Hirsch sind in diesem Fall berechtigt, bei vorzeitiger Beendigung des Auftrages Kosten in Höhe von 300,00 EUR/Stunde je Gutachter zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer sowie sämtliche Reisekosten und sonstige Auslagen zu berechnen.

Etwaige sich aus einer außerordentlichen Kündigung ergebende (Schadenersatz-)Ansprüche bleiben von vorstehender Regelung unberührt.

§ 13

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehungen der Parteien im Zusammenhang mit dem Gutachterauftrag unterliegen deutschem materiellen und Verfahrensrecht.

Gerichtsstand ist Berlin, Bundesrepublik Deutschland, sofern der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich rechtlichen Sondervermögens ist, seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nach Vertragsschluss aus dem Geltungsbereich der Zivilprozessordnung verlegt oder sein Aufenthaltsort oder Wohnsitz zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

Hat der Auftraggeber seinen Firmensitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nicht in Deutschland, so hat er bis zur endgültigen Erfüllung der Forderungen von Winters & Hirsch einen in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Rechtsanwalt oder Steuerberater zu benennen, den er für alle im Zusammenhang mit diesem Gutachterauftrag stehenden Willenserklärungen von Winters & Hirsch sowie gerichtlichen und sonstigen behördlichen Zustellungen als Zustellungsbevollmächtigten bevollmächtigt hat. Erfolgte Zustellungen in dieser Form gelten dem Auftraggeber und bei juristischen Personen dem gesetzlichen Vertreter, als zugegangen.

§ 14

Unabhängigkeit

Die Sachverständigen von Winters & Hirsch sind in ihrer Tätigkeit unabhängig. Winters & Hirsch bestätigen hiermit, dass die Gesellschaft und ihre Sachverständigen kein wirtschaftliches Interesse an dem Bewertungsobjekt haben oder verfolgen, sich mit dem Auftraggeber oder sonstigen Dritten in keinem Interessen- oder Abhängigkeitsverhältnis befinden, das geeignet ist, eine sorgfältige, ordnungsgemäße und unvoreingenommene Begutachtung zu beeinflussen und ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstatten.

§ 15

Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag müssen schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt bzw. die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die wirksame Bestimmung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck am Nächsten kommt.