

# Vertrag

über die baubegleitende Qualitätsüberwachung bei der Errichtung des Bauvorhabens auf dem Grundstück in

zwischen der Firma

- Auftraggeber -

und dem Bausachverständigen

- Auftragnehmer -

## 1. Präambel

Im Bau-Prüfverband Südwest e.V. – Vereinigung qualitätsbewusster Wohnbauunternehmen – haben sich Bauträger und Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, denen eine hohe Bauqualität im Wohnungsbau ein besonderes Anliegen ist. Der Auftraggeber ist Mitglied im Bau-Prüfverband Südwest e. V. Der Auftraggeber hat diesen Vertragstext dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt.

Der vom BPS für die Begleitung des Bauvorhabens benannte Sachverständige unterstützt und berät den Auftraggeber von der Planung bis zur Abnahme, insbesondere in Fragen des Brand- und Schallschutzes, sowie zu Fragen der Abdichtung.

Ziel der Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern ist die Vermeidung von Mängeln durch die Kontrollen und die Beratungstätigkeit, die vom Sachverständigen erbracht werden. Der Auftraggeber nutzt für sein Bauvorhaben das Knowhow des Sachverständigen, dessen Haftung in diesem Dienstvertrag deshalb weitgehend eingeschränkt wird.

## 2. Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt die in den Prüfkriterien des BPS Bau-Prüfverband Südwest e. V. für Neubaumaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen (Stand 19.08.2016) festgelegten Leistungen. Die Prüfkriterien sind Bestandteil dieses Vertrages und als Anlage beigelegt.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, nach Rücksprache und mit Zustimmung des Auftraggebers den Leistungsumfang nach den Prüfkriterien zur Berücksichtigung besonderer Erfordernisse des Bauvorhabens in angemessener Weise zu ergänzen.

Ergeben sich bei einem Prüfungstermin schwerwiegende Beanstandungen, so kann der Auftragnehmer mit Zustimmung des Auftraggebers einen zusätzlichen Besichtigungstermin zur Nachprüfung verlangen.

Auf Empfehlung des Auftragnehmers können - insbesondere bei Großprojekten - vor Baubeginn Sonderfachleute als Berater beispielsweise für Brandschutz, Fassaden, Heiz- und Lüftungstechnik vom Auftraggeber beauftragt werden.

Die effiziente Begleitung größerer Bauvorhaben kann eine gezielte Einbindung des Sachverständigen in das Baustellenmanagement voraussetzen. Entsprechend den besonderen Erfordernissen der Baustelle verständigen sich Auftraggeber und Sachverständiger auf die Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit unter Berücksichtigung der BPS-Prüfkriterien.

Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer beauftragen, hinsichtlich festgestellter Mängel konkrete Vorschläge für eine den Regeln der Technik und des Handwerks entsprechende Ausführung zu machen. Diese Vorschläge unterstützen indessen lediglich den Architekten/Planer des Auftragsgebers in seiner Entscheidungsfindung und ersetzen dessen Verantwortlichkeit nicht. Der Auftragnehmer haftet insoweit im Rahmen dieses Dienstvertrages lediglich für grobe Fahrlässigkeit/Vorsatz.

## 3. Pflichten des Auftragnehmers

Die gutachterliche Tätigkeit gemäß den Prüfkriterien des BPS und deren Dokumentierung wird der Auftragnehmer persönlich vornehmen. Im Falle einer längeren Verhinderung, die eine Verlegung eines Prüftermins um mehr als 5 Arbeitstage bedeuten würde, hat der Auftragnehmer das Recht, in Abstimmung mit dem Auftraggeber einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als Vertreter zu benennen.

Kommt eine Vertretung nicht zustande, kann der Auftraggeber in Abstimmung mit dem BPS die zu erbringenden Leistungen an einen anderen Sachverständigen vergeben. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten sind bei schuldhaftem Verhalten vom Auftragnehmer zu tragen (z.B. für Einarbeitungszeit in das Projekt).

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seinen gutachterlichen Auftrag sowie seine Tätigkeit als Berater und Moderator unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber bei Unterzeichnung dieses Vertrages unaufgefordert einen Versicherungsnachweis vorzulegen. Dabei muss der Versicherungsschutz des Auftragnehmers mindestens 1 Mio. € für Personenschäden und 500 000,00 € für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) umfassen.

Der Auftragnehmer erbringt keine Werkleistung und haftet deshalb als Gutachter, Berater und Moderator nur für Schäden, die er grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat, in Höhe der nachgewiesenen Berufshaftpflichtversicherung. Der Auftragnehmer haftet nicht für die ordnungsgemäße Erbringung der Architekten- und Ingenieurleistungen sowie für die vertragsgemäße Ausführung der Bauleistungen durch Unternehmen. Pflichten der an Planung und Bauausführung Beteiligten werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Die Frist für die Geltendmachung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen beträgt 5 Jahre; sie beginnt mit dem Zugang des Schlusskontrollberichts.

#### 4. Vergütung des Auftragnehmers

Die Regelung der Honorierung des Sachverständigen und seiner Mitarbeiter sowie für die Erstattung der Kosten, die dem Sachverständigen in Zusammenhang mit diesem Auftrag entstehen, ist dem Vertrag als Anlage beigelegt.

Die Zahlung der Vergütung wird nach Erbringen der Gesamtleistung durch den Auftragnehmer fällig. Der Auftragnehmer ist berechtigt, nach jedem Besichtigungstermin eine Abschlagszahlung anzufordern.

#### 5. Pflichten des Auftraggebers

##### 5.1. Übergabe von Unterlagen

Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer alle verfügbaren Unterlagen über das Bauvorhaben möglichst frühzeitig zu überlassen. Insbesondere sind die Baupläne (1:100), Verkaufsprospekte mit Baubeschreibung und die bereits vorliegenden Werkpläne zu überreichen.

Bei den Kontrollen der Baustellen sind für den Sachverständigen die erforderlichen technischen Unterlagen, Zeichnungen, Berechnungen, Aufstellungen bereitzuhalten.

## 5.2. Kontrolltermine

Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer über den Baubeginn zu unterrichten und ihn über den zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens und die voraussichtlichen Kontrolltermine zu informieren. Auftraggeber und Auftragnehmer sind verpflichtet, die jeweiligen Kontrolltermine möglichst frühzeitig miteinander abzustimmen. Für die Zugänglichkeit des Objektes hat der Auftraggeber zu sorgen.

Von Seiten des Auftraggebers ist ein kompetenter Vertreter für die Teilnahme an den Kontrollterminen zu benennen, der über die festgestellten Beanstandungen vor Ort informiert werden kann. Kontrollberichte werden schriftlich erstellt.

## 5.3. Dokumentation

Der Auftragnehmer erstellt nach jeder Baustellenprüfung einen Kontrollbericht, in dem die durchgeführten Prüfungen nach Art und Umfang genau festzuhalten sind.

Bei der Mitwirkung des Sachverständigen an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei Eigentumswohnungen ist das vom Auftraggeber oder dessen Beauftragten gefertigte Abnahmeprotokoll vom Sachverständigen mit zu unterzeichnen.

Die Kontrollberichte sind unverzüglich dem Auftraggeber zu übersenden. Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer über die erfolgte Mängelbeseitigung; auf Verlangen des Auftraggebers stellt der Auftragnehmer fest, ob die Mängelbeseitigung erfolgreich abgeschlossen worden ist.

Die Kontrollberichte und das Protokoll der Abnahme des Gemeinschaftseigentums sowie eventuelle weitere allgemeine Ausführungen zum Bauvorhaben sind vom Auftragnehmer nach Abschluss seiner Prüftätigkeit in einem Schlussbericht zusammenzufassen und an den Auftraggeber weiterzuleiten.

Als Bestätigung für den Abschluss der Qualitätsüberwachung ist eine Kopie des Schlussberichts vom Auftragnehmer an den BPS zu übersenden.

....., den .....

....., den .....

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

.....

.....