

RAHMENVERTRAG

Begutachtung von Schimmel- und Feuchteschäden sowie bedarfsweise Leckageortung

Vertragszweck

Dieser Rahmenvertrag schafft einheitliche Konditionen und Abläufe für wiederkehrende Einzelaufträge zur fachlichen Untersuchung von Feuchte- und Schimmelschäden in Wohn- und sonstigen Immobilienbeständen. Ergibt sich aus der Untersuchung ein konkreter Verdacht auf eine Undichtigkeit, kann eine zerstörungsarme Leckageortung als ergänzende Einzelleistung abgerufen werden.

Zwischen den nachstehend bezeichneten Vertragsparteien wird folgender Rahmenvertrag geschlossen:

AUFTRAGNEHMER

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter
Jörg Schlüter
Friesenweg 9 · 26434 Wangerland
Telefon: 04463 / 2120290
E-Mail: kontakt@svbuerojoergschlueter.de
– nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt –

AUFTRAGGEBER

Firma / Körperschaft:

Anschrift:

Vertreten durch:

– nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

§ 1 Vertragsgegenstand und Anwendungsbereich

(1) Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer im Rahmen einzelner Abrufaufträge mit der fachlichen Begutachtung von Feuchte- und Schimmelschäden an Gebäuden, Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und sonstigen Liegenschaften des Auftraggebers beziehungsweise der von ihm verwalteten Bestände.

(2) Der Rahmenvertrag richtet sich insbesondere an Haus- und WEG-Verwaltungen, Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften, größere private oder institutionelle Immobilienbestandshalter sowie kommunale oder sonstige öffentliche Liegenschaftsverwaltungen. Er ist nicht als Verbrauchervertrag konzipiert.

(3) Dieser Rahmenvertrag begründet für sich allein weder eine Mindestabnahmemenge noch eine Verpflichtung des Auftragnehmers, jeden angefragten Einzelauftrag anzunehmen. Ein Vergütungsanspruch entsteht erst mit der Beauftragung einer konkreten Einzelleistung, soweit nicht ausdrücklich eine gesonderte Bereitschafts- oder Vorhaltepauschale vereinbart wird.

(4) Ergibt sich im Rahmen der Begutachtung ein begründeter Verdacht auf eine Leitungs-, Dach-, Anschluss- oder sonstige Leckage, kann der Auftraggeber zusätzlich eine Leckageortung abrufen. Die Leckageortung ist nur dann Bestandteil des jeweiligen Einzelauftrags, wenn sie ausdrücklich beauftragt oder im dringlichen Fall nachträglich in Textform bestätigt wird.

§ 2 Abruf von Einzelaufträgen und Bevollmächtigte

(1) Einzelaufträge können durch die vom Auftraggeber benannten, hierzu befugten Personen per E-Mail, über ein vereinbartes Ticketsystem beziehungsweise Portal oder in sonstiger Textform abgerufen werden. Bei eilbedürftigen Schadenfällen kann die Beauftragung zunächst telefonisch erfolgen; sie soll anschließend in Textform bestätigt werden.

(2) Ein Abrufauftrag soll mindestens Objektanschrift, betroffene Einheit beziehungsweise Schadensstelle, Ansprechpartner vor Ort, kurze Schadensbeschreibung, gewünschte Leistung und vorhandene Termin- oder Fristvorgaben enthalten.

(3) Der Auftragnehmer bestätigt den Auftrag nach Möglichkeit in Textform und teilt, soweit erforderlich, Termin, voraussichtlichen Leistungsumfang und etwaige Besonderheiten mit. Erst mit Annahme des Abrufauftrags kommt der jeweilige Einzelauftrag zustande.

(4) Die für Abrufaufträge und Freigaben benannten Personen können in Anlage 3 festgelegt und vom Auftraggeber in Textform aktualisiert werden.

§ 3 Leistungen bei Schimmel- und Feuchteschäden

(1) Der konkrete Untersuchungsumfang richtet sich nach dem jeweiligen Schadenbild, der Zugänglichkeit, den vorliegenden Informationen und dem vereinbarten Einzelauftrag. Der Auftragnehmer entscheidet im Rahmen fachgerechten Ermessens, welche Untersuchungsmethoden zur Klärung des konkreten Schadensfalls sinnvoll und verhältnismäßig sind.

(2) Je nach Erforderlichkeit können insbesondere folgende Leistungen ausgeführt werden:

- Ortsbesichtigung und visuelle Aufnahme des Schadenbildes einschließlich Fotodokumentation;
- orientierende oder vergleichende Feuchtemessungen an Bauteilen sowie, soweit fachlich sinnvoll, weiterführende Feuchtemessungen;
- Messung und Bewertung von Raumlufttemperatur, relativer Luftfeuchte und Oberflächentemperaturen;
- thermografische Untersuchungen beziehungsweise Wärmebildaufnahmen, soweit die Randbedingungen eine aussagekräftige Anwendung zulassen;
- Einordnung möglicher bauphysikalischer, konstruktiver, nutzungsbedingter oder durch Leckagen verursachter Feuchteursachen;
- Entnahme von Material-, Abklatsch-, Klebefilm- oder sonstigen Schimmelproben, soweit vereinbart und fachlich angezeigt;
- Veranlassung externer Laboranalysen nach vorheriger Abstimmung oder nach Maßgabe der vereinbarten Preisliste;
- fachliche Bewertung der Feststellungen und Hinweise zu zweckmäßigen weiteren Untersuchungs-, Trocknungs-, Sanierungs- oder Präventionsmaßnahmen;
- Erstellung eines Kurzberichts, Schadenprotokolls, einer Stellungnahme oder – bei gesonderter Beauftragung – eines ausführlicheren Gutachtens.

§ 4 Ergänzende Leckageortung

(1) Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der Feuchte- oder Schimmelschaden durch austretendes Wasser oder eine sonstige Undichtigkeit verursacht sein kann, kann der Auftragnehmer mit der Leckageortung beauftragt werden.

(2) Die Leckageortung erfolgt grundsätzlich zerstörungsarm, soweit dies technisch möglich und im konkreten Fall sinnvoll ist. Je nach Schadenbild können insbesondere Feuchtemessung, Thermografie, Endoskopie beziehungsweise Rohrkamera, akustische Ortungsverfahren, Farbstoff- beziehungsweise Tracerverfahren und Druckprüfungen eingesetzt oder kombiniert werden.

(3) Der Auftragnehmer schuldet eine fachgerechte Ortungsleistung, nicht jedoch in jedem Fall die punktgenaue Lokalisierung einer verdeckten Leckage. Bauteilaufbau, Leitungsverlauf, Dämmstoffe, Hohlräume, Mehrfachleckagen, bereits verteilte Feuchtigkeit oder eingeschränkte Zugänglichkeit können die Ortbarkeit begrenzen.

(4) Erforderliche Öffnungen von Bauteilen sowie Wiederherstellungs-, Trocknungs-, Installations- oder Reparaturarbeiten sind nicht geschuldet, soweit sie nicht ausdrücklich als gesonderte Leistung vereinbart werden. Ist eine Bauteilöffnung zur weiteren Eingrenzung erforderlich, wird sie grundsätzlich mit dem Auftraggeber abgestimmt; bei akuter Gefahr dürfen technisch notwendige Sofortmaßnahmen nur im Umfang einer gesonderten Beauftragung erfolgen.

§ 5 Nicht geschuldete Leistungen und fachliche Abgrenzung

(1) Nicht Bestandteil dieses Rahmenvertrages sind – sofern nicht ausdrücklich gesondert beauftragt – Sanierungs-, Reinigungs-, Desinfektions-, Trocknungs-, Installations-, Bau- oder Wiederherstellungsarbeiten.

(2) Der Auftragnehmer erbringt keine medizinische oder toxikologische Beratung und trifft keine Aussage über individuelle gesundheitliche Auswirkungen. Erforderlichenfalls ist hierzu medizinischer beziehungsweise umweltmedizinischer Sachverstand hinzuzuziehen.

(3) Rechtsberatung, insbesondere die abschließende rechtliche Bewertung von Verantwortlichkeit, Mietminderung, Schadenersatz, Gewährleistungs- oder Versicherungsansprüchen, ist nicht geschuldet. Fachliche Feststellungen können jedoch als technische Grundlage für die rechtliche oder versicherungsseitige Bewertung dienen.

(4) Untersuchungen auf Asbest, künstliche Mineralfasern, Holzschutzmittel oder sonstige Schadstoffe sind nur bei ausdrücklicher Beauftragung Bestandteil des Einzelauftrags.

§ 6 Termine, Priorisierung und Notfälle

(1) Termine werden nach Eingang, Dringlichkeit, verfügbarer Kapazität, Objektlage und erforderlichem Untersuchungsumfang abgestimmt. Feste Reaktions- oder Ausführungsfristen gelten nur, wenn sie für den jeweiligen Einzelauftrag ausdrücklich bestätigt wurden.

(2) Bei akutem Wasseraustritt oder sonstigen eilbedürftigen Schadenfällen kann der Auftraggeber eine kurzfristige Leckageortung anfragen. Eine 24/7-Erreichbarkeit beziehungsweise Notdienstleistung wird nur insoweit geschuldet, wie dies ausdrücklich vereinbart und der konkrete Einsatz vom Auftragnehmer bestätigt wurde.

(3) Kann ein Termin wegen fehlenden Zugangs, Abwesenheit von Bewohnern, nicht vorbereiteter Anlagen oder sonstiger vom Auftraggeber beziehungsweise dessen Nutzerseite zu vertretender Umstände nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden, können die entstandenen Aufwendungen nach der vereinbarten Preisliste berechnet werden.

§ 7 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer rechtzeitig alle für die Bearbeitung verfügbaren und relevanten Informationen zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere bekannte Vorschäden, frühere Reparaturen, Leitungspläne, Grundrisse, bereits durchgeführte Messungen, Versicherungsinformationen und Angaben zu bisherigen Schadenverläufen.

(2) Der Auftraggeber sorgt für den erforderlichen Zutritt zu Wohnungen, Technikräumen, Dach- und Kellerräumen sowie zu sonstigen zu untersuchenden Bereichen. Soweit Bewohner, Mieter, Eigentümer oder sonstige Dritte betroffen sind, veranlasst der Auftraggeber grundsätzlich die erforderliche Terminabstimmung und Zutrittsgewährung, sofern nicht im Einzelauftrag etwas anderes vereinbart wird.

(3) Gefahrenstellen, bekannte Schadstoffe, elektrische Risiken, statische Risiken und sonstige besondere Gefährdungen sind dem Auftragnehmer vor Tätigkeitsbeginn mitzuteilen.

(4) Für Schäden oder Verzögerungen, die auf unzutreffenden, unvollständigen oder verspätet mitgeteilten Informationen beruhen, haftet der Auftragnehmer nur im Rahmen der gesetzlichen Verantwortlichkeit.

§ 8 Dokumentation, Berichte und Kommunikation

(1) Art und Tiefe der Dokumentation richten sich nach dem Einzelauftrag. Standardmäßig kann ein digitaler Kurzbericht beziehungsweise ein Schadenprotokoll mit wesentlichen Feststellungen, Fotodokumentation, Messwerten und fachlicher Einordnung erstellt werden.

(2) Umfangreiche schriftliche Gutachten, beweissichernde Dokumentationen, Stellungnahmen zu komplexen Streitfragen, zusätzliche Planunterlagen oder Auswertungen sind gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

(3) Der Auftragnehmer darf den Auftraggeber im Rahmen des jeweiligen Schadensfalls per E-Mail oder telefonisch über wesentliche Feststellungen informieren. Bei Gefahr im Verzug oder drohender erheblicher Schadenserweiterung darf er unverzüglich auf erforderliche Sicherungs- oder Sofortmaßnahmen hinweisen.

(4) Berichte und Dokumentationen sind für den vereinbarten Zweck bestimmt. Der Auftraggeber darf sie innerhalb seines Unternehmens beziehungsweise seiner Verwaltung sowie gegenüber Eigentümern, Versicherern, Rechtsberatern, Gerichten und beauftragten Fachunternehmen verwenden, soweit dies für die Bearbeitung des betreffenden Schadensfalls erforderlich ist. Inhaltliche Veränderungen oder auszugsweise Veröffentlichungen, die den Aussagegehalt verfälschen, sind unzulässig.

§ 9 Proben, Laborleistungen und Fremdleistungen

(1) Soweit für die Beurteilung Probenentnahmen oder Laboruntersuchungen erforderlich sind, können diese nach Maßgabe des Einzelauftrags ausgeführt beziehungsweise an geeignete externe Labore vergeben werden.

(2) Fremdleistungen, Laborgebühren, Spezialmaterialien und sonstige externe Kosten werden zusätzlich nach Aufwand beziehungsweise gemäß Anlage 1 berechnet, soweit sie nicht ausdrücklich in einem vereinbarten Pauschalpreis enthalten sind.

(3) Proben und Untersuchungsmaterial werden nur so lange aufbewahrt, wie dies nach dem jeweiligen Untersuchungszweck, den Laborbedingungen oder gesetzlichen Anforderungen erforderlich ist. Eine dauerhafte Beweismittelverwahrung ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung geschuldet.

§ 10 Vergütung, Nebenkosten und Rechnungsstellung

(1) Die Vergütung der Einzelaufträge richtet sich nach der bei Auftragserteilung gültigen, diesem Rahmenvertrag als Anlage 1 beigefügten Preis- und Leistungsliste beziehungsweise nach einer für den Einzelauftrag ausdrücklich bestätigten Pauschale.

- (2) Soweit nach Zeitaufwand abgerechnet wird, sind insbesondere Ortszeit, erforderliche Vor- und Nachbereitung, Auswertung und Dokumentation vergütungspflichtig. Fahrtkosten, Wegezeiten, Park-, Fähr- oder sonstige Reisekosten werden nach Anlage 1 berechnet.
- (3) Zuschläge für ausdrücklich bestätigte Einsätze außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, an Wochenenden oder Feiertagen können in Anlage 1 geregelt werden.
- (4) Der Auftragnehmer kann Einzelaufträge einzeln abrechnen oder – soweit organisatorisch vereinbart – mehrere Leistungen in einer monatlichen Sammelrechnung zusammenfassen. Rechnungen sind innerhalb von 14 Kalendertagen ab Zugang ohne Abzug fällig, sofern im Einzelauftrag nichts Abweichendes vereinbart ist.
- (5) Alle Preisangaben verstehen sich netto zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

§ 11 Haftung und Grenzen der Feststellungen

- (1) Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen nach den zum Zeitpunkt der Leistungserbringung anerkannten fachlichen Grundsätzen und mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt. Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit in diesem Vertrag keine rechtlich zulässige Konkretisierung vorgenommen wird.
- (2) Die Begutachtung stellt grundsätzlich eine Untersuchung der zum Termin zugänglichen und mit den vereinbarten Methoden prüfbaren Bereiche dar. Verdeckte Bauteile, nicht zugängliche Hohlräume und nur zeitweise auftretende Feuchte- oder Leckageereignisse können ohne weitergehende Untersuchungen unentdeckt bleiben.
- (3) Messwerte und thermografische Aufnahmen sind im Zusammenhang mit den jeweiligen Randbedingungen zu beurteilen. Einzelmesswerte allein stellen keine abschließende Ursachenfeststellung dar.
- (4) Hinweise zu Sanierungs-, Trocknungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen stellen fachliche Empfehlungen dar. Die fachgerechte Planung und Ausführung durch die jeweils beauftragten Unternehmen beziehungsweise Fachplaner bleibt deren Verantwortung.
- (5) Soweit der Auftraggeber trotz eines Hinweises auf erforderliche weitergehende Untersuchungen von diesen absieht, haftet der Auftragnehmer nicht für Erkenntnisse, die nur durch die nicht beauftragte weitergehende Untersuchung hätten gewonnen werden können.

§ 12 Vertraulichkeit, Datenschutz und Objektinformationen

- (1) Beide Parteien behandeln ihnen im Zusammenhang mit diesem Rahmenvertrag bekannt werdende vertrauliche technische, wirtschaftliche und organisatorische Informationen vertraulich. Gesetzliche Offenlegungs-, Auskunfts- und Dokumentationspflichten bleiben unberührt.
- (2) Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten nur im erforderlichen Umfang zur Auftragsdurchführung, Terminabstimmung, Dokumentation und Abrechnung. Soweit im Einzelfall eine Auftragsverarbeitung im Sinne des Datenschutzrechts vorliegt, werden die Parteien vor Beginn der betreffenden Verarbeitung eine gesonderte Vereinbarung schließen.
- (3) Fotografien aus Wohnungen oder sonstigen nicht öffentlichen Bereichen dürfen ausschließlich auftragsbezogen genutzt werden. Der Auftraggeber stellt sicher, dass die für Zutritt und auftragsbezogene Dokumentation erforderlichen Befugnisse vorliegen.

§ 13 Schlüssel, Zutrittsmedien und Objektschutz

- (1) Werden dem Auftragnehmer Schlüssel, Transponder oder sonstige Zutrittsmedien übergeben, sind Übergabe und Rückgabe auf Wunsch zu dokumentieren. Der Auftragnehmer verwendet sie ausschließlich zur Durchführung der beauftragten Leistungen.
- (2) Eine dauerhafte Verwahrung von Schlüsseln oder Zutrittsmedien bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Bei Verlust gelten die gesetzlichen Haftungsgrundsätze; über Sicherheits- und Schließanlagen ist der Auftragnehmer vor Übergabe zu informieren.

§ 14 Vertragslaufzeit und Kündigung

- (1) Der Rahmenvertrag beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit, sofern nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart wird.
- (2) Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende in Textform ordentlich gekündigt werden.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(4) Bereits angenommene Einzelaufträge werden von der Beendigung des Rahmenvertrages nicht automatisch berührt und sind nach den hierfür geltenden Vereinbarungen abzuwickeln, soweit die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren.

§ 15 Anpassung der Preis- und Leistungsliste

(1) Änderungen der Preis- und Leistungsliste für künftige Einzelaufträge werden dem Auftraggeber mindestens sechs Wochen vor ihrem Inkrafttreten in Textform mitgeteilt. Bereits angenommene Einzelaufträge bleiben hiervon unberührt.

(2) Ist der Auftraggeber mit der Änderung nicht einverstanden, kann er den Rahmenvertrag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung in Textform kündigen. Auf dieses Recht soll in der Änderungsmitteilung hingewiesen werden.

§ 16 Rangfolge, Textform und Schlussbestimmungen

(1) Für einen Einzelauftrag gelten in folgender Rangfolge: a) die konkrete Auftragsbestätigung beziehungsweise individuelle Vereinbarung, b) dieser Rahmenvertrag, c) die jeweils gültige Preis- und Leistungsliste. Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Rahmenvertrages sollen aus Nachweisgründen in Textform erfolgen. Individuelle Abreden der Parteien bleiben hiervon unberührt.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Regelung tritt die gesetzliche Regelung.

(4) Es gilt deutsches Recht. Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, kann als Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers vereinbart werden, soweit gesetzlich zulässig.

Anlagen zum Rahmenvertrag

- **Anlage 1: Preis- und Leistungsliste**
- **Anlage 2: Objekt-/Bestandsliste beziehungsweise Geltungsbereich des Rahmenvertrages**
- **Anlage 3: Abruf- und freigabeberechtigte Ansprechpartner**
- **Anlage 4: gegebenenfalls ergänzende Service-, Datenschutz- oder objektspezifische Vereinbarungen**

Wangerland, den _____

_____, den _____

Jörg Schlüter
Sachverständigenbüro Jörg Schlüter

Auftraggeber / vertretungsberechtigte Person

ANLAGE 1

Preis- und Leistungsliste

zum Rahmenvertrag über die Begutachtung von Schimmel- und Feuchteschäden sowie bedarfsweise Leckageortung

Die nachfolgenden Preise und Abrechnungseinheiten gelten für Einzelabrufe, soweit für den konkreten Auftrag keine abweichende Vergütungsvereinbarung getroffen wird. Alle Beträge verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Leistung	Einheit	Nettovergütung
Schadenaufnahme / Feuchte- und Schimmelbegutachtung	je Einsatz / nach Aufwand	_____
Kurzbericht / Schadenprotokoll	je Vorgang	_____
Leckageortung	je Einsatz / nach Aufwand	_____
Zusätzliche Fachstunde	je Stunde	85,00 €
Fahrt / Wegezeit	gemäß Vereinbarung	_____
Labor / Fremdleistung	nach Aufwand	zzgl. Fremdkosten
Notdienst-/Sonderzeitenzuschlag	gemäß Vereinbarung	_____

Hinweis: Fremdleistungen, Laborleistungen, Spezialmaterialien, Park-, Fahr- und sonstige Reisekosten werden – soweit nicht ausdrücklich in einem Pauschalpreis enthalten – zusätzlich nach tatsächlichem Aufwand beziehungsweise gemäß Einzelvereinbarung berechnet.

ANLAGE 2

Objekt- / Bestandsliste

Geltungsbereich des Rahmenvertrages

In dieser Liste können die vom Rahmenvertrag erfassten Liegenschaften beziehungsweise Bestände dokumentiert werden. Änderungen oder Ergänzungen können von den Parteien in Textform vereinbart werden.

Nr.	Objekt / Liegenschaft	Anschrift	Einheit / Teilbereich	Bemerkungen
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Weitere Liegenschaften können auf einer ergänzenden Fortsetzungsseite in gleicher Form aufgenommen werden.

ANLAGE 3

Abruf- und freigabeberechtigte Ansprechpartner

Berechtigte Personen des Auftraggebers

Die nachstehend benannten Personen dürfen im angegebenen Umfang Einzelaufträge abrufen beziehungsweise fachlich oder kaufmännisch erforderliche Freigaben erteilen. Änderungen können dem Auftragnehmer jederzeit in Textform mitgeteilt werden.

Name	Funktion / Abteilung	Telefon	E-Mail	Berechtigung

Berechtigung (Beispiele): Abruf = Einzelaufträge beauftragen · Zusatzfreigabe = zusätzliche Untersuchungen/Leistungen freigeben · Rechnung = Rechnungen sachlich/fachlich bestätigen.

ANLAGE 4

Ergänzende Vereinbarungen

Service-, Datenschutz- oder objektspezifische Regelungen (optional)

Sofern erforderlich, können hier ergänzende Vereinbarungen zum Rahmenvertrag aufgenommen oder gesonderte Anlagen eindeutig bezeichnet werden.

Bezeichnung / Gegenstand: _____

Gültig für Objekt(e): _____

Besondere Regelung: _____