

VERTRAG ZUR BAUBEGLEITUNG UND -BEAUFSICHTIGUNG

Fachtechnische Begleitung von Sanierungsmaßnahmen an Wohnimmobilien

Zwischen den nachstehend bezeichneten Vertragsparteien wird folgender Vertrag geschlossen:

AUFTRAGNEHMER	Sachverständigenbüro Jörg Schlüter Jörg Schlüter Friesenweg 9 · 26434 Wangerland – nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt –
AUFTRAGGEBER	Name / Firma: _____ Anschrift: _____ _____ – nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –
OBJEKT	Wohnimmobilie / Liegenschaft: Straße / Hausnummer: _____ PLZ / Ort: _____ – nachfolgend „Objekt“ genannt –

§ 1 Vertragsgegenstand und Zielsetzung

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der fachtechnischen Baubegleitung und Baubeaufsichtigung der nach diesem Vertrag näher bezeichneten Sanierungsmaßnahmen an dem Objekt. Ziel der Tätigkeit ist es, die Ausführung der beauftragten Sanierungsarbeiten durch unabhängige fachliche Kontrollen, Hinweise und Dokumentation zu begleiten und erkennbare Abweichungen oder Mängel frühzeitig aufzuzeigen.

Der Auftragnehmer schuldet eine fachgerechte Tätigkeit im vereinbarten Umfang. Ein bestimmter Sanierungserfolg, die Mangelfreiheit sämtlicher Bauleistungen oder die vollständige Feststellung aller – insbesondere verdeckten – Mängel wird nicht geschuldet. Die Verantwortung der ausführenden Unternehmen für die vertragsgerechte, fachgerechte und mangelfreie Ausführung ihrer Leistungen bleibt unberührt.

§ 2 Gegenstand der Sanierungsmaßnahme

Die Baubegleitung und -beaufsichtigung betrifft folgende Sanierungsmaßnahme beziehungsweise folgende Gewerke:

Voraussichtlicher Ausführungszeitraum: von _____ bis _____.

Grundlage der Tätigkeit sind die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Planungen, Leistungsbeschreibungen, Angebote, Verträge, Terminpläne und sonstigen Projektunterlagen, soweit diese für die vereinbarte Leistung erforderlich sind.

§ 3 Umfang der Baubegleitung und Baubeaufsichtigung

Soweit im Einzelfall nichts Abweichendes vereinbart wird, kann die fachtechnische Begleitung insbesondere folgende Leistungen umfassen:

- Durchsicht und fachtechnische Plausibilitätsprüfung der für die Sanierungsmaßnahme vorgelegten Planungen, Leistungsbeschreibungen, Angebote und Ausführungsunterlagen, ohne Übernahme eigener Planungsleistungen;
- fachtechnische Vorbereitung und Abstimmung von Angebotsanfragen einschließlich der Zusammenstellung oder Ergänzung technischer Leistungsbeschreibungen und angefragter Leistungsumfänge, soweit hierfür keine gesonderten Architekten- oder Fachplanerleistungen erforderlich sind;
- Einholung von Angeboten geeigneter Fachunternehmen nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie Prüfung der eingegangenen Angebote auf formale Vollständigkeit, technische Vergleichbarkeit und erkennbare Unklarheiten;
- Erstellung einer übersichtlichen Angebotsgegenüberstellung sowie fachtechnische und wirtschaftliche Plausibilisierung der angebotenen Leistungen und Preise, ohne Übernahme einer Garantie für Marktüblichkeit oder Vollständigkeit;
- Mitwirkung bei Bieterfragen, Aufklärungsgesprächen und Vergabegesprächen sowie Abgabe einer fachlich begründeten Empfehlung an den Auftraggeber; die Auswahlentscheidung verbleibt beim Auftraggeber;
- Mitwirkung bei der Beauftragung des ausgewählten Unternehmens und bei der Erstellung beziehungsweise Zusammenstellung des Bauvertrages, insbesondere hinsichtlich Leistungsumfang, technischer Anlagen, Ausführungsfristen, Dokumentationsanforderungen, Abnahme- und Zahlungsmodalitäten, soweit dies ohne eigenständige Rechtsberatung möglich ist; die rechtsverbindliche Beauftragung und Unterzeichnung erfolgen ausschließlich durch den Auftraggeber;
- Baustellen- beziehungsweise Objekttermine zu vereinbaren oder aus fachlicher Sicht zweckmäßigen Ausführungsständen;
- stichprobenartige Sichtkontrollen der ausgeführten Arbeiten auf erkennbare Übereinstimmung mit den vereinbarten Leistungen, vorgelegten Unterlagen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik;
- fachliche Hinweise an den Auftraggeber zu erkennbaren Ausführungsabweichungen, Qualitätsmängeln, Risiken und zweckmäßigen weiteren Maßnahmen;
- Fotodokumentation wesentlicher Bauzustände, soweit dies im Rahmen der vereinbarten Termine möglich und sachgerecht ist;
- Erstellung kurzer Termin-, Status- oder Kontrollvermerke, sofern vereinbart;
- Teilnahme an Baubesprechungen oder Abstimmungsgesprächen, soweit dies ausdrücklich beauftragt ist;
- fachtechnische Unterstützung bei Teil- oder Schlussabnahmen einschließlich der Erstellung beziehungsweise Mitwirkung an einer Mängel- oder Restpunktliste, sofern vereinbart;
- fachliche Plausibilitätsprüfung von Nachträgen, Aufmaßen oder Rechnungspositionen nur hinsichtlich des erkennbaren technischen Bezugs zur ausgeführten Maßnahme und nur, wenn dies ausdrücklich beauftragt wurde.

Art, Häufigkeit und Umfang der Kontrollen richten sich nach der konkret vereinbarten Beauftragung. Ohne ausdrückliche Vereinbarung einer darüber hinausgehenden Überwachung erfolgen Baustellenkontrollen stichprobenartig und nicht als lückenlose oder permanente Bauüberwachung.

§ 4 Ausdrückliche Abgrenzung zur Baubetreuung

- (1) Dieser Vertrag ist kein Baubetreuungsvertrag. Der Auftragnehmer übernimmt insbesondere keine wirtschaftliche, treuhänderische oder rechtsgeschäftliche Baubetreuung des Auftraggebers und keine Bauherrenfunktion.

- (2) Nicht Gegenstand dieses Vertrages sind insbesondere die Beschaffung oder Verwaltung von Finanzierungsmitteln, die treuhänderische Verwaltung von Baugeldern, die Führung von Baukonten, Zahlungsanweisungen oder Zahlungsfreigaben, der rechtsverbindliche Abschluss oder die Kündigung von Verträgen im Namen des Auftraggebers, die rechtsgeschäftliche Vertretung gegenüber Unternehmen, Behörden oder sonstigen Dritten sowie die Übernahme wirtschaftlicher Dispositionsbefugnisse.
- (3) Die in § 3 beschriebene Angebotseinholung, Angebotsauswertung sowie Mitwirkung bei Vergabe, Beauftragung und Bauvertragserstellung sind fachtechnische und organisatorische Unterstützungsleistungen. Sie begründen keine treuhänderische Baubetreuung, keine Vertretungsmacht und keine Befugnis des Auftragnehmers, den Auftraggeber rechtsgeschäftlich zu binden. Eine rechtliche Prüfung oder Gestaltung individueller Vertragsklauseln ist nicht geschuldet und bleibt erforderlichenfalls einem hierzu befugten Rechtsberater vorbehalten.
- (4) Der Auftragnehmer erteilt ausführenden Unternehmen grundsätzlich keine rechtsverbindlichen Weisungen im Namen des Auftraggebers. Fachtechnische Hinweise können gegenüber den Beteiligten mitgeteilt werden; vertragsändernde, kostenrelevante oder rechtsgeschäftliche Anordnungen bleiben dem Auftraggeber vorbehalten.
- (5) Der Auftragnehmer übernimmt keine Architekten- oder Fachplanerleistungen, keine Bauleitung im bauordnungsrechtlichen Sinn, keine Objektüberwachung nach einem vollständigen Leistungsbild der HOAI, keine Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination und keine Tätigkeit nach Baustellenverordnung, sofern eine solche Leistung nicht ausdrücklich gesondert schriftlich beauftragt und vergütet wird.
- (6) Die Prüfung öffentlich-rechtlicher Genehmigungserfordernisse, die Einholung von Genehmigungen sowie Rechts- und Steuerberatung sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

§ 5 Art und Intensität der Kontrollen

- (1) Die Baubeaufsichtigung erfolgt zu den vereinbarten beziehungsweise fachlich sinnvoll festgelegten Kontrollzeitpunkten. Eine ständige Anwesenheit auf der Baustelle ist nicht geschuldet.
- (2) Kontrollen erfolgen regelmäßig durch Sichtprüfung und auf Grundlage der zum Kontrollzeitpunkt zugänglichen Bauteile und Unterlagen. Bauteilöffnungen, zerstörende Untersuchungen, Laboranalysen oder besondere Messverfahren sind nur geschuldet, wenn sie ausdrücklich beauftragt wurden.
- (3) Bereits verdeckte, überbaute oder ohne Eingriff nicht zugängliche Leistungen können nur beurteilt werden, soweit geeignete Dokumentationen oder sonstige belastbare Erkenntnisse vorliegen. Der Auftraggeber soll den Auftragnehmer deshalb rechtzeitig über bevorstehende Verdeckungen wesentlicher Bauteile informieren.
- (4) Der Auftragnehmer ist berechtigt, bei erkennbar erheblichem zusätzlichem Prüfbedarf eine Erweiterung des Leistungsumfangs vorzuschlagen. Zusätzliche Leistungen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Auftraggeber.

§ 6 Termine, Zutritt und Baustellenorganisation

- (1) Der Auftraggeber stellt sicher, dass dem Auftragnehmer zum vereinbarten Termin der erforderliche Zutritt zum Objekt und zu den zu prüfenden Bereichen ermöglicht wird.
- (2) Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer rechtzeitig über Bauablauf, wesentliche Terminänderungen, bevorstehende Abnahmen, das Schließen oder Verdecken prüfrelevanter Bauteile sowie sonstige Umstände, die einen Kontrolltermin erforderlich machen können.
- (3) Kann ein vereinbarter Termin aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, nicht oder nicht sinnvoll durchgeführt werden, kann der hierdurch entstehende zusätzliche Aufwand nach der Vergütungsvereinbarung berechnet werden.

§ 7 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer alle für die Tätigkeit erforderlichen Unterlagen, Verträge, Pläne, Angebote, Leistungsbeschreibungen, Nachträge, Protokolle und sonstigen Informationen rechtzeitig, vollständig und zutreffend zur Verfügung.

- (2) Der Auftraggeber benennt einen entscheidungs- und auskunftsfähigen Ansprechpartner und sorgt dafür, dass relevante fachliche Hinweise des Auftragnehmers bei den weiteren Entscheidungen berücksichtigt und erforderlichenfalls an Planer oder ausführende Unternehmen weitergeleitet werden.
- (3) Ungeachtet der Mitwirkung des Auftragnehmers bei Angebotseinholung, Angebotsvergleich, Vergabe und Bauvertragserstellung bleibt der Auftraggeber für die endgültige Auswahl der Unternehmen, die rechtsverbindliche Beauftragung, die rechtliche Vertragsgestaltung, die Steuerung und Vergütung der ausführenden Unternehmen sowie für sämtliche Bauherrenentscheidungen verantwortlich.

§ 8 Kommunikation mit Planern und ausführenden Unternehmen

- (1) Der Auftragnehmer darf zur fachlichen Abstimmung mit vom Auftraggeber benannten Planern, Fachunternehmen und sonstigen Projektbeteiligten kommunizieren, soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages zweckmäßig ist.
- (2) Die Kommunikation des Auftragnehmers sowie seine Mitwirkung bei Angebotsanfragen, Vergabegesprächen und der Vorbereitung von Bauverträgen ersetzen keine rechtsgeschäftliche Erklärung des Auftraggebers. Insbesondere Zuschlagserteilungen, rechtsverbindliche Beauftragungen, Vertragsunterzeichnungen, Änderungen des Bauvertrags, Nachtragsbeauftragungen, Fristsetzungen, Abnahmen, Kündigungen und sonstige rechtlich erhebliche Erklärungen erfolgen durch den Auftraggeber oder einen hierzu ausdrücklich Bevollmächtigten.
- (3) Stellt der Auftragnehmer Umstände fest, aus denen sich nach seiner fachlichen Einschätzung eine unmittelbare Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte ergeben kann, darf er die anwesenden Beteiligten auf die Gefahr hinweisen und den Auftraggeber unverzüglich informieren. Eine darüber hinausgehende Weisungs- oder Eingriffspflicht wird hierdurch nicht begründet.

§ 9 Dokumentation und Berichterstattung

- (1) Soweit vereinbart, dokumentiert der Auftragnehmer wesentliche Feststellungen durch Fotos, kurze Protokolle, Kontrollvermerke oder Mängellisten. Die Dokumentation dient der fachlichen Information des Auftraggebers und erhebt keinen Anspruch auf lückenlose Erfassung des gesamten Baugeschehens.
- (2) Festgestellte Auffälligkeiten oder erkennbare Mängel werden dem Auftraggeber in geeigneter Form mitgeteilt. Die rechtliche Bewertung von Mängelrechten, Fristen, Gewährleistungsansprüchen oder Vertragsfolgen ist nicht Gegenstand dieser Leistung.
- (3) Der Auftraggeber entscheidet in eigener Verantwortung, welche Maßnahmen aufgrund der fachlichen Hinweise veranlasst werden.

§ 10 Änderungen, Zusatzleistungen und Unterbrechungen

- (1) Ändern sich Art, Umfang, Ausführungszeitraum oder Komplexität der Sanierungsmaßnahme wesentlich, werden die Parteien den Leistungsumfang und die Vergütung angemessen anpassen.
- (2) Leistungen, die über den vereinbarten Umfang hinausgehen – insbesondere zusätzliche Ortstermine, umfangreiche Prüfungen, Sondermessungen, Bauteilöffnungen, gutachterliche Stellungnahmen, Beweissicherungen, umfangreiche Rechnungs- und Nachtragsprüfungen oder eine über den vereinbarten Umfang hinausgehende Erstellung von Ausschreibungs-, Vergabe- oder Vertragsunterlagen – bedürfen einer gesonderten Beauftragung.
- (3) Bei längeren Baustillständen oder vom Auftraggeber veranlassten Unterbrechungen ruht die Tätigkeit, soweit keine fortlaufenden Leistungen erforderlich sind. Erforderliche Wiederaufnahme- oder Zusatzaufwendungen können gesondert vergütet werden.

§ 11 Vergütung und Auslagen

Für die Leistungen wird folgende Vergütung vereinbart (Nichtzutreffendes streichen beziehungsweise ergänzen):

- Pauschalhonorar: _____ € netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
- Zeithonorar: _____ € netto je Stunde zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
- Ortstermin / Kontrolltermin: _____
- Fahrtkosten / Reisezeit / sonstige Auslagen: _____

- Abschlags- oder Zahlungsplan: _____

- (1) Soweit keine Pauschalvergütung vereinbart ist, erfolgt die Abrechnung nach dem tatsächlich angefallenen Zeitaufwand gemäß der vereinbarten Vergütung.
- (2) Notwendige Fremdkosten, Labor-, Prüf- oder Sachverständigenkosten Dritter werden nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber veranlasst und gesondert berechnet beziehungsweise unmittelbar vom Auftraggeber getragen.
- (3) Rechnungen sind, sofern auf der Rechnung nichts anderes angegeben ist, innerhalb von 10 Kalendertagen nach Zugang ohne Abzug fällig.

§ 12 Haftung und Verantwortungsabgrenzung

- (1) Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen mit der im Verkehr erforderlichen fachlichen Sorgfalt auf Grundlage der zugänglichen Bauteile, der übergebenen Unterlagen und der bei den Kontrollterminen erkennbaren Tatsachen.
- (2) Die Baubegleitung entbindet Planer, Fachplaner, Unternehmer, Handwerker und sonstige Projektbeteiligte nicht von deren eigenen vertraglichen und gesetzlichen Prüf-, Hinweis-, Ausführungs-, Überwachungs- und Gewährleistungspflichten.
- (3) Eine Haftung des Auftragnehmers setzt voraus, dass ein Schaden auf einer schuldhaften Verletzung einer von ihm übernommenen Vertragspflicht beruht. Die gesetzlichen Haftungsregelungen, insbesondere bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, bleiben unberührt.
- (4) Für Mängel oder Schäden, die bei den vereinbarten stichprobenartigen Kontrollen nicht erkennbar waren oder die außerhalb des vereinbarten Leistungsumfangs beziehungsweise zwischen den Kontrollterminen entstanden sind, haftet der Auftragnehmer nur nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der konkret übernommenen Prüfpflichten.

§ 13 Vertraulichkeit, Datenschutz und Fotoaufnahmen

- (1) Die Parteien behandeln vertrauliche technische, wirtschaftliche und personenbezogene Informationen, die ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag bekannt werden, vertraulich und verwenden sie ausschließlich für Zwecke der Vertragsdurchführung, soweit keine gesetzliche Offenlegungspflicht besteht.
- (2) Der Auftraggeber gestattet dem Auftragnehmer, soweit zur Dokumentation erforderlich, Foto- und Bildaufnahmen des Objekts und der Sanierungsbereiche anzufertigen. Personenbezogene oder besonders schutzwürdige Inhalte sollen dabei nach Möglichkeit vermieden werden.
- (3) Eine Verwendung von Objektaufnahmen zu Referenz-, Schulungs- oder Werbezwecken erfolgt nur mit gesonderter Zustimmung des Auftraggebers, soweit eine Identifizierung des Objekts oder des Auftraggebers möglich ist.

§ 14 Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Der Vertrag beginnt am _____ und endet mit Abschluss der vereinbarten Leistungen beziehungsweise mit dem vereinbarten Projektende, sofern er nicht zuvor wirksam gekündigt wird.
- (2) Beide Parteien können den Vertrag aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Bestimmungen kündigen. Soweit ein ordentliches Kündigungsrecht gesetzlich besteht oder gesondert vereinbart wird, bleiben entsprechende Rechte unberührt.
- (3) Im Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung werden die bis zum Beendigungszeitpunkt vertragsgemäß erbrachten Leistungen und angefallenen Auslagen abgerechnet. Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

§ 15 Verbraucherhinweis

Ist der Auftraggeber Verbraucher und wird der Vertrag im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen, können gesetzliche Widerrufsrechte bestehen. In diesem Fall sind dem Auftraggeber die gesetzlich erforderliche Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular gesondert zur Verfügung zu stellen. Soll die

Tätigkeit vor Ablauf einer Widerrufsfrist beginnen, sind die hierfür gesetzlich erforderlichen Erklärungen des Auftraggebers einzuholen.

§ 16 Selbstständigkeit und fehlende Vertretungsmacht

Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen selbstständig und in eigener fachlicher Verantwortung. Durch diesen Vertrag werden weder ein Arbeitsverhältnis noch eine gesellschaftsrechtliche Verbindung, eine Generalvollmacht, eine Bauherrenvertretung oder eine sonstige Vertretungsmacht begründet. Eine Vollmacht bedarf einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sollen mindestens in Textform erfolgen. Individuelle Vereinbarungen der Parteien bleiben hiervon unberührt.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle einer unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
- (3) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (4) Soweit gesetzlich zulässig und beide Vertragsparteien Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen sind, wird als Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers vereinbart.

Vertragsunterzeichnung

Mit ihren Unterschriften bestätigen die Parteien, den Inhalt dieses Vertrages einschließlich der ausdrücklichen Abgrenzung zur Baubetreuung zur Kenntnis genommen und vereinbart zu haben.

Wangerland, den _____, _____, den _____

Jörg Schlüter

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter

Auftraggeber / vertretungsberechtigte Person