

# Baubegleitende Qualitätskontrollen „5-Phasen-Check“

---

TÜV Rheinland erbringt die nachfolgend aufgeführte Dienstleistung an dem vom Kunden angegebenen Objekt, um baurechtliche und bauqualitätssichernde Standards zu gewährleisten.

## Baubegleitende Qualitätskontrollen „5-Phasen-Check“

Die Qualitätskontrollen „5-Phasen-Check“ umfasst folgende Leistungen und beginnt mit dem Erstkontakt durch telefonischen oder schriftlichen Austausch zur Abstimmung und Vorbereitung der weiteren Dienstleistungserbringung:

- Phase 1: Planung - Einarbeitung in die wesentlichen technischen Planungsunterlagen (bspw. Bau- und Leistungsbeschreibung, Ausführungsplanung, bauphysikalischen Nachweise, Baugrundgutachten, etc.), bei Bedarf weitere Planunterlagen
- Phase 2: Sichtung der Kellerabdichtung vor Baugrubenverfüllung (nur bei Ausführung Kellergeschoss)
- Phase 3: Sichtung des erweiterten Rohbaus, hinsichtlich Dachtragwerk, Dacheindeckung, Fenster, RohTreppen, Flächenabdichtung, Rohinstallation Heizung, Elektro, Sanitär
- Phase 4: Sichtung des Innenausbaus, Innenputz, Wärmedämmung und Luftdichtung, soweit noch freiliegend, ggf. Fußbodenheizungsverlegung, Estrich
- Phase 5: Abschlussbegehung vor Fertigstellung - Bautenstand: hinsichtlich Fertigausbau, Maler,- und Belagsarbeiten, Treppen, Fertiginstallation, Türen, Außenputz, ggf. angrenzende Außenanlage

---

Der Bausachverständige von TÜV Rheinland beginnt in der Phase 1 mit Sichtung der wesentlichen vorgelegten Unterlagen als Grundlage für die Ortstermine. Vorzulegende Unterlagen sind im Einzelnen in der Objektauskunft benannt; siehe auch untenstehend Mitwirkungspflichten.

Die Begehungen der Phasen 2 bis 5 erfolgen in Form einer Inaugenscheinnahme. Es finden keine Bauteilöffnungen statt. Der Leistungsumfang ist auf Stichproben beschränkt, d.h. nach Planung und Ausführung gleichartige oder ähnliche Baugruppen/Bauteile werden nach Auswahl durch den Sachverständigen exemplarisch zur Erkennung systematischer Abweichungen nur an ausgewählten Stellen besichtigt. Somit erlauben die Begehungen keine Aussagen über eine gänzliche Freiheit von Mängeln des Objekts.

In den Phasen 2 bis 5 ist jeweils ein Termin auf der Baustelle vorgesehen. Über die durchgeführten Begehungen werden Protokolle erstellt. Festgestellte Mängel/ Abweichungen werden dokumentiert und bei Bedarf mit einem Foto unterlegt.

Im Rahmen von Folgebegehungen wird, soweit möglich, durch Inaugenscheinnahme vor Ort durch den AN stichprobenhaft geprüft, ob die ggf. festgestellten Mängel beseitigt sind.

Ist das in der Folge nicht durchführbar, können kostenpflichtige zusätzliche Nachbegehungen beauftragt werden. Diese werden dann vor Ort zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber gemeinsam abgestimmt.

Im Rahmen der Leistungserbringung hat der Auftraggeber (Kunde) folgende

**Mitwirkungspflichten:**

- Der Auftraggeber stellt TÜV Rheinland sämtliche für die Erbringung der Dienstleistung erforderlichen Unterlagen (insbesondere Baugenehmigung inkl. Planunterlagen, Bau- und Leistungsbeschreibung, Ausführungsplanung, bauphysikalische Nachweise, Baugrundgutachten, Lüftungskonzept, Luftdichtheitskonzept etc.) kostenlos zur Verfügung.
- Der Auftraggeber sorgt an den Tagen der Begehungen für die freie Zugänglichkeit des gesamten Gebäudes bzw. der zur Prüfung beauftragten Bauteile.
- Der Auftraggeber hat, falls erforderlich, Hilfsmittel, wie Leitern, Gerüste, Hubsteiger, geeignete Beleuchtung, etc., unter Berücksichtigung der Vorgaben der UVV zur Verfügung zu stellen.
- Falls der Auftraggeber nicht Eigentümer ist (z. B. bei Kauf von einem Baulträger) benötigt TÜV Rheinland eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers über die Durchführung der Begehungen.

**Nicht im Leistungsumfang enthalten sind:**

- Planerische und/oder bauleitende Leistungen
- besondere Analysen wie z.B. zerstörungsfreie oder zerstörende Materialuntersuchungen, Bauteilöffnungen, Laboruntersuchungen, Schadensanalyse, Gutachten und Bewertungen zu den einzelnen Feststellungen und deren Dokumentationsnachweisen, Festigkeitsprüfungen, Haftzugprüfungen, etc.
- Technische Hilfsmittel wie z.B. Hubbühnen, Gerüste, Leitern
- generelle Aufmaß-Prüfungen, Vermessungsleistungen, Berechnungen
- die Grünanlagen (Bepflanzung, Böschungen, Auffüllungen), sofern nicht gesondert aufgeführt.
- die technischen oder baurechtlichen Abnahme- und Inbetriebnahme Prüfungen für z.B. Lüftungsanlagen, Standsicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Förderanlagen, automatische Tür- und Toranlagen, wasserrechtliche Belange, etc.; diese müssen durch einen für den jeweiligen Bereich zugelassenen Sachverständigen bzw. Prüferingenieur durchgeführt werden
- Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen Anlagen, wie z.B. Heizungs-, Elektro- und Kälteanlagen, Wasserversorgung
- Rechtliche Auskünfte zu Vertragsbedingungen und dem Rechtsgeschäft der Abnahme
- Überprüfung der Unterlagen und Dokumentationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit
- Detailprüfungen und -freigaben
- Teilnahme an Besprechungen, sofern nicht explizit beauftragt
- weiterführende Untersuchungen
- rechtsgeschäftliche Abnahmeerklärungen in Vertretung für Dritte
- Untersuchungen zu Baugrund, Bodeneigenschaften, Bodenhygiene, Bepflanzung, etc.
- Überprüfung der Unterlagen und Dokumentationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit
- Mehrmalige Prüfungen infolge von Änderungen, Behinderungen oder ähnlichem

In keinem Fall schuldet TÜV Rheinland ein positives Prüfergebnis oder ein mangelfreies Objekt.