

Technische Begleitung bei der Bauabnahme

TÜV Rheinland erbringt die nachfolgend aufgeführte Dienstleistung an dem vom Kunden angegebenen Objekt, um eine technische Begleitung als Grundlage für die bauseits zu leistende rechtsgeschäftliche Abnahme zu erbringen.

Technische Begleitung bei der Bauabnahme

Die Technische Begleitung bei der Bauabnahme umfasst folgende Leistungen und beginnt mit dem Erstkontakt durch telefonischen oder schriftlichen Austausch zur Abstimmung und Vorbereitung der weiteren Dienstleistungserbringung:

- Kenntnis über das Bau-Soll durch Sichtung der erforderlichen Unterlagen
- Visuelle Inspektion des übergebenen Ist-Zustandes (bis zu 2 Std.)
- Soll-Ist-Abgleich der Bauleistung
- Berichterstellung in Form von Text und Bild
- Bewertung der an den Besteller zu übergebenden Unterlagen

Der Bausachverständige von TÜV Rheinland beginnt mit der Sichtung aller relevanten Unterlagen und verschafft sich einen Überblick über das Bau-Soll der Bauleistung. Hierbei sind sämtliche relevanten Planungs- und Vertragsunterlagen, sowie sonstige (Sonder-)Vereinbarungen vorzulegen; siehe auch untenstehend Mitwirkungspflichten.

Daraufhin findet die Begehung als visuelle Inspektion im Zuge der Bauabnahme statt, bei welcher unsere Bausachverständigen den Soll-Ist-Zustand in den einsehbaren Bauteilen und Gebäudeteilen aufnehmen und bewerten.

Im Vordergrund steht die Qualitätssicherung, die Bewertung des Bau-Solls und die Dokumentation möglicher Feststellungen zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen "vor Abnahme". Sinn und Zweck ist die Feststellung, um z.B. Beschädigungen auf die Bauzeit einordnen zu können und somit eine verursachergerechte Beseitigung zu ermöglichen.

Über den Ablauf wird Protokoll geführt und die Ergebnisse in Form eines schriftlichen Berichtes dokumentiert. Das PDF-Dokument, mit allen erkannten Feststellungen und evtl. digitalen Bild-Aufnahmen, wird digital an den Kunden übermittelt. Eine fachliche Einordnung der Erkenntnisse durch unseren Sachverständigen sowie evtl. aus der vertraglichen Vereinbarung resultierenden Restleistungen gehen aus diesem hervor.

Als Grundlage der Dienstleistung von TÜV Rheinland dient das öffentliche Baurecht, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die übergebenen Planunterlagen.

Im Rahmen der Leistungserbringung hat der Auftraggeber (Kunde) folgende

Mitwirkungspflichten:

- Der Auftraggeber stellt TÜV Rheinland sämtliche für die Erbringung der Dienstleistung erforderlichen Unterlagen (insbesondere, Technische Planunterlagen, Bau- und Leistungsbeschreibung, evtl. Sondervereinbarungen, Baugenehmigung inkl. Grüneintragungen, Wärmeschutznachweis, Informationen über bereits vorhandene Mangelfeststellungen, sonstige vertragliche Vereinbarungen) 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.

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
- Beurteilung von festgestellten Schäden, Abweichungen oder Mängel Dritter aus der Bauzeit
- Terminvereinbarungen mit den am Bau Beteiligten

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