**Vereinbarung zur Überwachung des Bauvorhabens**

**als befugter Fachmann**

(§ 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014)

* + 1. Auftrag und Gegenstand der Leistungen
       1. Mit dieser Vereinbarung übernimmt ERGÄNZUNG: Name/Firma des Fachmanns für das ERGÄNZUNG: Bezeichnung des Bauvorhabens die Überwachung des Bauvorhabens als befugter Fachmann gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014. ERGÄNZUNG: Name/Firma des Fachmanns wird in weiterer Folge als **„Fachmann“** bezeichnet, ERGÄNZUNG: Name/Firma des Bauherrn/Bauwerbers als **„Bauherr“**.
       2. Die Befugnis des Fachmanns (§ 25 Abs 1, Abs 2 NÖ BO 2014) ist durch ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis des Fachmanns nachgewiesen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung. Eine Kopie wurde dem Bauherrn zum Zweck der Vorlage bei der Baubehörde übergeben.
       3. Als Tätigkeitsbeginn wird die Bekanntgabe der Übernahme der Überwachungstätigkeit gegenüber der Baubehörde vereinbart. Die Bekanntgabe obliegt dem Bauherrn, der hierfür nach § 25 Abs 3 NÖ BO 2014 verantwortlich ist. Sofern zwischen Fachmann und Bauherr nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, endet die Tätigkeit des Fachmanns mit dem Tag der Erstattung der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde.
       4. Als Grundlage für die Durchführung der beauftragten Leistungen wurden dem Fachmann folgende Dokumente/Unterlagen übergeben:
* Einreichplan vom ERGÄNZUNG: Datum des Einreichplanes samt Antragsbeilagen;
* rechtskräftige Baubewilligung der ERGÄNZUNG: Bezeichnung der zuständigen Baubehörde vom ERGÄNZUNG: Datum der Baubewilligung;
* ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen;
* ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen;
* ERGÄNZUNG: allenfalls weitere Auftragsgrundlagen;
  + - 1. Mit den Arbeiten zur Ausführung des Bauvorhabens wurde am ERGÄNZUNG: Datum des Beginns mit den Bauarbeiten begonnen.

Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung stellt sich der Baufortschritt (Stand der Leistungserbringung) wie folgt dar:

* ERGÄNZUNG: Angabe des Bauabschnitts/Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z. B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.
* ERGÄNZUNG: Angabe des Bauabschnitts/Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z. B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.
* ERGÄNZUNG: Angabe des Bauabschnitts/Bauteils samt Beschreibung des Leistungsfortschritts, z. B. vollständig fertiggestellt; teilweise fertiggestellt, mit den Arbeiten in Bereich X begonnen, Leistungen Y fehlen udgl.

Der Baufortschritt bzw. Stand der Leistungserbringung entsprechend der angeführten Punkte wurde in einer gemeinsamen Begehung am ERGÄNZUNG: Datum der Begehung festgestellt und ist in ERGÄNZUNG: Dokumentation des Baufortschrittes/Standes der Leistungserbringung, „Begehungsprotokoll vom …“ „Aktenvermerk vom …“ festgehalten. Diese Dokumentation bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung und ist dieser im Anhang angeschlossen.

* + 1. Leistungsumfang
       1. Der Fachmann übernimmt **gemäß § 25 Abs 2, § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014** die Überwachung der Arbeiten zur Ausführung des o. a. Bauvorhabens als befugter Fachmann.
       2. **Überwachung der Bauausführung.** Die Leistungen des Fachmanns umfassen ERGÄNZUNG: allenfalls Einschränkungen, falls nur bestimmte Tätigkeiten übernommen werden sollen Prüf-, Kontroll- und Überwachungstätigkeiten, die notwendig sind, damit die bescheidgemäße und bauordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens nach Maßgabe der zugrunde liegenden Baubewilligung, der Bestimmungen der NÖ BO 2014 und der sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann.

Leistungen, die zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung und damit vor Beginn der Tätigkeit des Fachmanns ganz oder teilweise fertiggestellt waren (siehe oben, Pkt. 1.5.), können aufgrund der bereits abgeschlossenen Arbeiten **nur eingeschränkt oder mitunter gar nicht** überprüft werden. Soweit technisch möglich, beschränkt sich die Überprüfung daher auf eine augenscheinliche Kontrolle der ausgeführten Leistungen, dies unter Anwendung der für eine solche Überprüfung erforderlichen, üblichen Messmethoden.

Ist eine Beurteilung aufgrund eigener Wahrnehmungen (Augenschein) und Überprüfungen nicht möglich, ist dem Fachmann die ordnungsgemäße, den jeweils anzuwendenden technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen) entsprechende Ausführung der Leistungen durch die Vorlage von Bestätigungen der ausführenden Unternehmer und Fachfirmen oder anderer Personen, die mit der Überprüfung des Bauvorhabens beauftragt waren/sind, nachzuweisen. In jedem Fall ist die Überprüfung durch den Fachmann auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Nachweise und erteilten Informationen beschränkt.

Gemäß ERGÄNZUNG: Besprechung, Beilage, sonstige Dokumentation sind vom beauftragen Leistungsumfang insbesondere [alternativ: ~~insbesondere~~] folgende Leistungen umfasst:

* ERGÄNZUNG: Anzahl der Baustellenbesuche;
* ERGÄNZUNG: Überprüfung von Dokumenten, samt kurzer Beschreibung der Dokumente (z. B. Pläne, Befunde, statische Nachweise);
* ERGÄNZUNG: Art bzw. Tiefe der durchgeführten Überprüfungen;
* ERGÄNZUNG: weitere Angabe/Auflistung von Leistungen;

**Eigenleistungen des Bauherrn.** Der Bauherr wird folgende Leistungen als Eigenleistungen ausführen bzw. ausführen lassen:

* ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung;
* ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung;
* ERGÄNZUNG: Beschreibung Eigenleistung;
  + - 1. Die Einhaltung der technischen Regeln und geltenden Rechtsvorschriften ist dem Fachmann gegen Vorlage entsprechender Unterlagen und Nachweise (Pläne, Konstruktionszeichnungen, Beschreibung von Aufbauten, Produktdatenblätter, Rechnungen etc.) darzulegen. Soweit eine Überprüfung der Eigenleistungen aufgrund eigener Wahrnehmungen und Überprüfungen durch den Fachmann nicht möglich ist, beschränkt sich die Überprüfung durch den Fachmann auf die technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität anhand der vorgelegten Unterlagen und vom Bauherrn erteilten Informationen.
      2. **Ausstellung der Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014.** Zum Zweck der Vorlage an die Baubehörde stelltder Fachmann die Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 aus („Bescheinigung des Fachmanns“). Die Bescheinigung ist dem Bauherrn nach erfolgter technischer Fertigstellung der Leistungen so rechtzeitig zu übergeben, dass die Fertigstellungsanzeige (§ 30 Abs 2 NÖ BO 2014) ohne unnötige Verzögerung erstattet werden kann.

Der Fachmann schuldet die Ausstellung einer **ordnungsgemäßen Bescheinigung**. Ordnungsgemäß ist die Bescheinigung, wenn sie vom Fachmann auf Basis der ihm übergebenen Unterlagen und nach Maßgabe der durchgeführten Überprüfungen *nach bestem Wissen und Gewissen* erstellt worden ist. Der Fachmann ist nicht dafür verantwortlich, dass die Bescheinigung von der Behörde akzeptiert wird. Kann die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens, aus welchen Gründen auch immer, nicht bestätigt werden, ist dies das Risiko des Bauherrn.

* + 1. Vergütung

Für die Leistungen des Fachmanns gemäß Pkt. 2. dieser Vereinbarung wird folgender Werklohn/folgendes Honorar vereinbart:

* ERGÄNZUNG: Variante Pauschalhonorar;
* ERGÄNZUNG: Variante Vergütung nach Teilleistungen;
* ERGÄNZUNG: Variante Vergütung nach Aufwand;

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Bauherr, dass er mit den Regelungen der vorliegenden Vereinbarung einverstanden ist. Ebenso akzeptiert der Bauherr die „Sonstigen Bestimmungen“ der Vereinbarung, welche auf der Rückseite abgedruckt sind.

Ort, am Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fachmann Bauherr

Anlage:

* ERGÄNZUNG: Nachweis der Befugnis, z. B. Auszug aus dem Gewerberegister
* Begehungsprotokoll samt Lichtbildbeilage vom ERGÄNZUNG: Datum

Sonstige Bestimmungen

1. Vom Fachmann werden ausschließlich Prüf- und Kontrolltätigkeiten durchgeführt, soweit diese nach den einschlägigen Vorschriften der NÖ BO 2014 dem Fachmann obliegen und im beauftragten Leistungsumfang enthalten sind. Auf Grundlage dieser Vereinbarung werden vom Fachmann keine bauausführenden Tätigkeiten übernommen. Vom Fachmann werden keine über die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bzw. über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehenden Tätigkeiten ausgeführt.

Insbesondere nicht übernommen werden die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA), der Planungs- und Baustellenkoordination nach dem BauKG, die Leistungen einer allfälligen Projektsteuerung (PS), einer Begleitenden Kontrolle (BK) oder einer sonstigen bauablaufbezogene Kontroll- oder Koordinationstätigkeit.

1. Mit der vereinbarten Vergütung (Werklohn, Honorar) gemäß Pkt. 3. sind ausschließlich die vom Fachmann nach Pkt. 2. geschuldeten Leistungen abgegolten. Mehrkosten im Zusammenhang mit frustrieten Baustellebesuchen, nochmaligen Baustellenbesuchen, Baustellenbesuchen an Wochenenden oder gesetzlichen Feiertagen sowie Mehrkosten aus erschwerten Überprüfungen, welche auf Umstände in der Sphäre des Bauherrn zurückzuführen sind, sind vom Bauherrn zu tragen und dem Fachmann gesondert zu vergüten.
2. Die fach- und sachgerechte Planung und Ausführung der Bauleistungen obliegt ausschließlich den vom Bauherrn beauftragten Planern, Bauunternehmern und Professionisten bzw. dem Bauherrn selbst. Bereitgestellte Dokumente, welche als Grundlage für die Ausführung der Prüfungs-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit des Bauführers dienen, werden vom Fachmann weder auf Vollständigkeit noch auf inhaltliche Richtigkeit überprüft. Dem Fachmann obliegt insoweit nur die Überprüfung auf technische Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Die gesetzliche Prüf- und Warnpflicht (§ 1168a Satz 3 ABGB) bleibt hiervon unberührt.
3. Der Fachmann ist berechtigt, vom Bauherrn die Ausfolgung aller Unterlagen und Erteilung aller Informationen zu verlangen, die für eine Beurteilung der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistungen (Leistungen von Fachfirmen, Eigenleistungen) erforderlich sind. Der Bauherr ist verpflichtet, dem Fachmann diese Unterlagen bereitzustellen und Informationen zu erteilen.

Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung bestätigt der Bauherr, dass er den Fachmann, soweit für ihn möglich und zumutbar, umfassend über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt und dem Fachmann alle für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Unterlagen übergeben / Informationen erteilt hat. Ergeben sich während Ausführung Änderungen, die für die Tätigkeit des Fachmanns von Bedeutung sein könnten, hat der Bauherr den Fachmann hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm alle erforderlichen Auskünfte zu geben.

Der Bauherr wird den Fachmann zur Gänze schad- und klaglos halten, sollte der Fachmann aufgrund von Eigenleistungen des Bauherrn von anderen Baubeteiligen, Nachbarn, sonstigen privaten Personen (Dritten) oder einer Behörde belangt werden. Die Ersatzpflicht des Bauherrn umfasst insbesondere auch die Kosten der Rechtsverfolgung oder Abwehr durch den Fachmann sowie die Kosten der Rechtsverfolgung des jeweiligen Anspruchsstellers.

1. Der Bauherr ist verpflichtet, den Fachmann rechtzeitig vor der Durchführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen und diesem die Möglichkeit zu geben, an der Ausführung dieser Leistungen zum Zwecke der Wahrnehmung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit beizuwohnen. Zu derartigen Leistungen zählen insbesondere: Abbruch- und Stemmarbeiten von tragenden Bauteilen; Baugruben- und Fundamentaushub; Kanalbauarbeiten; Schalungsarbeiten für tragende Bauteile; Betonierungsarbeiten für tragende Bauteile; Verlegen und Versetzen von tragenden Fertigteilen; Rauchfänge, Gerüstungen, Pölzungen; Unterfangungen; bauliche Maßnahmen, die den Brandschutz betreffen, die Herstellung von Aufbauten udgl.

Im Fall unterlassener Mitteilungen durch den Bauherrn ist eine Haftung des Fachmanns in jedem Fall ausgeschlossen.

1. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, welcher dem Fachmann die Fortsetzung seiner Tätigkeit unzumutbar macht, ist der Fachmann ohne Nachfristsetzung zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr dem Fachmann trotz Verlangens die zur Durchführung der beauftragten Prüf-, Überwachungs- und Kontrolltätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung stellt, der Bauherr den Fachmann nicht wahrheitsgemäß oder vollständig über das von ihm geplante Bauvorhaben aufgeklärt hat, oder wenn es der Bauherr unterlassen hat, den Fachmann gemäß Pkt. 5. von der Ausführung kritischer bzw. schwieriger Leistungen zu verständigen.

Tritt der Fachmann aus wichtigem Grund vom Vertrag zurück, behält er den Anspruch auf vollständige Zahlung des vereinbarten Werklohnes / Honorars, war auch für jene Leistungen, die noch nicht ausgeführt wurden.

1. **Haftungsausschluss:** Eine Haftung des Fachmanns für jedwede Sach- oder Vermögensschäden des Bauherrn, die auf ein leicht fahrlässiges Fehlverhalten zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.
2. Auf diese Vereinbarung findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung, unter Ausschluss des UN-Kaufrechtsübereinkommens und aller sonstigen Rechtsvorschriften, welche auf das Recht eines anderen Staates verweisen (Kollisionsnormen, internationales Privatrecht). Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Fachmann und dem Bauherrn wird, unbeschadet der Bestimmung des § 14 KSchG, die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte am Sitz des Fachmanns (Ort, von dem aus der Bauführer seine geschäftliche Tätigkeit entfaltet) vereinbart.