



Vertrag über Kontroll- und Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle

zwischen

Auftraggeber:

und

Unternehmer:

Vertragsobjekt:

Der Unternehmer ist Mitglied des

Schweizerischen Verbandes Dach und Wand SVDW



Einleitung

- Mit einer periodischen Kontrolle und Unterhalt der Gebäudehülle erhält der Eigentümer die grösstmögliche Gewähr für die Werterhaltung der montierten Bauteile.
- Mit einem regelmässigen Unterhalt behalten die Bauteile auf Dauer ihre Funktion und ihr gepflegtes Aussehen.
- Durch die Früherkennung allfälliger Abnutzungserscheinungen können grössere Schäden rechtzeitig vermieden und alterungsbedingte Sanierungsmassnahmen rechtzeitig geplant werden.

1. Vertragliche Leistungen

1.1 Leistungsverzeichnis

Die auszuführenden Kontroll- und Unterhaltsarbeiten sind in den beiliegenden Leistungsverzeichnissen definiert

<input type="checkbox"/>	Flachdach	<input type="checkbox"/>	Kleine Kontrolle	<input type="checkbox"/>	einmal jährlich
				<input type="checkbox"/>	zweimal jährlich
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Grosse Kontrolle	<input type="checkbox"/>	alle zwei Jahre
				<input type="checkbox"/>	alle fünf Jahre
				<input type="checkbox"/>

Der Unternehmer verpflichtet sich, die vereinbarten Kontroll- und Unterhaltsarbeiten fachgerecht auszuführen.



1.2 Kontrollbericht

Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber die bei der Kontrolle festgestellten Mängel schriftlich zu melden. Für deren Behebung und Instandstellung sind Vorschläge zu unterbreiten und die notwendigen Arbeiten schriftlich zu offerieren.

1.3 Zusatzarbeiten

Zusatzarbeiten die gemäss dem Leistungsverzeichnis nicht Bestandteil dieses Vertrages sind, sind separat in Auftrag zu geben und zu verrechnen.

1.4 Abgrenzung

Hat der Unternehmer das Vertragsobjekt erstellt, bestehen die dafür geltenden Garantieplichten unabhängig von diesem Vertrag, es sei denn, dieser stelle eine Voraussetzung für jene Garantieplichten dar.

1.5 Zeitpunkt der Ausführung

Der Zeitpunkt der Arbeitsausführung wird gegenseitig vereinbart. Die Arbeiten werden innerhalb der üblichen Arbeitszeiten ohne Unterbruch ausgeführt.

2. Kosten

2.1 Verrechnungsart

Die Verrechnung der Arbeiten gemäss Leistungsverzeichnis erfolgt für die

Kleine Kontrolle:

nach Aufwand in Regie

Grosse Kontrolle:

nach Aufwand in Regie



Allfällig erforderliche Reparaturarbeiten sind

- bis zum Betrag von Fr. ohne vorherige Meldung direkt auszuführen und nach effektivem Aufwand zu verrechnen. Sind sie grösser als der festgelegte Betrag, so sind sie vorgängig zu melden und schriftlich zu offerieren.

2.2 Regieansätze

Die Regieansätze richten sich nach den jeweils gültigen Ansätzen:

- des SVDW (Schweizerischer Verband Dach und Wand)
- der Sektion des SVDW

3. Garantie

Die Haftung für Mängel aus der Erstellung des Werkes richten sich nach den dafür bestehenden (vertraglichen oder gesetzlichen) Garantieplichten.

Für die Kontroll- und Unterhaltsarbeiten gemäss diesem Vertrag sowie für die allfällig geleisteten Mängelbehebungsarbeiten (soweit diese nicht Garantieleistungen aus der Erstellung des Bauwerkes darstellen) richtet sich die Garantie nach der SIA-Norm 118. Aus den Kontroll- und Unterhaltsarbeiten besteht eine Haftung jedoch nur, insoweit sie nicht vertragsgemäss ausgeführt werden und dadurch allenfalls zusätzlicher Schaden entsteht.

Der Unternehmer hat das Recht, auf eigene Kosten und nach vorheriger Anmeldung jederzeit Zwischenkontrollen durchzuführen.

4. Vertragsdauer

Stellt der Kontroll- und Unterhaltsvertrag eine Voraussetzung für eine bestimmte Garantiezusage im Rahmen des Werkvertrages über die Erstellung eines Werkes dar, richtet sich die Dauer des Kontroll- und Unterhaltsvertrages nach der Dauer jener Garantiezusage.

In allen anderen Fällen wird der Kontroll- und Unterhaltsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und tritt nach beidseitiger Unterzeichnung in Kraft.

Der Kontroll- und Unterhaltsvertrag wird zweifach ausgefertigt und den Parteien wird je ein Exemplar ausgehändigt.



5. Kündigung

Der Vertrag kann (wenn nicht ein Fall von Ziff. 4 Abs. 1 vorliegt) von jeder Partei gekündigt werden:

- a) innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss der jeweiligen Kontroll- und Unterhaltsarbeiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.
- b) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, wenn das Bauwerk veräussert wird. Kontroll- und Unterhaltsarbeiten, deren Ausführungszeitpunkt bereits vereinbart ist, sind trotz Kündigung noch auszuführen und zu vergüten.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und spätestens am letzten Tag der Frist beim Vertragspartner einzutreffen.

Eine Kündigung bleibt ohne Einfluss auf bereits entstandene Ansprüche aus diesem Vertrag, insbesondere auf Ansprüche des Unternehmers aus bereits geleisteten Kontroll-, Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

6. Gerichtsstand

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die Gerichte am Geschäftssitz des Unternehmers ausschliesslich zuständig; es ist schweizerisches Recht anwendbar.

Ort und Datum

Ort und Datum

Der Auftraggeber:

Der Unternehmer:



Leistungsverzeichnis Flachdach

1. Grundlagen des Vertragsobjektes

Liegenschaftsadresse:

Kontaktadresse (z.B. Hauswart):

Gebäudeart:

Dachtyp/Flachdachart:

Erstellungsjahr:

Dachfläche:

Gebäudehöhe:

Zugang/Ausstiegsmöglichkeit:

Dachaufbau:

Tragkonstruktion:

Dampfbremse /sperre:

Wärmedämmung:

Abdichtung:

Schutzschicht:

Nutzschicht:

Dachbegrünung:

Oblichtkuppeln:

Dachdurchdringungen:

Besonderheiten:



2. Checkliste für Kontrolle und Unterhalt

Die Kontrolle und der Unterhalt des Daches umfasst folgende Arbeiten:

	Auszuführende Arbeiten	Ausgeführt	Bemerkungen
<u>2.1 Kleine Kontrolle</u>			
Visuelle Kontrolle der gesamten Dachfläche:			
• Schutz-/ Nutzschrift	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Begrünung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Dachwasser-Abläufe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• An- und Abschlüsse in Blech	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Abdichtung an Blechan- schlüsse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• An- und Abschlüsse von Dichtungsbahnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Kittfugen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Aufgehende Gebäudeteile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Blitzschutzanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Reinigungsarbeiten:			
• Dachwasser-Abläufe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Unterhaltsarbeiten:			
• Pflanzenwuchs mechanisch entfernen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Spezial-Unkrautvertilgungs- mittel spritzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Windverfrachtungen planieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Kittfugen ausbessern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Abdichtung an Blechan- schlüsse verstärken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verschiedenes:			
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



Auszuführende Arbeiten	Ausgeführt	Bemerkungen
------------------------	------------	-------------

2.2 Grosse Kontrolle

Sondieröffnungen: Anzahl:

Erstellen in verschiedenen Bereichen und Dachflächen (sofern vorhanden). Die Sondierungen werden in den Dachplänen markiert. Bei jeder Kontrolle sind die Öffnungen in anderen Bereichen zu erstellen.

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Beschaffenheit der Abdichtung (Alterungszustand, Festigkeit, Flexibilität) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Kontrolle der Wärmedämmung (Feuchtigkeitsgehalt, Dicke, Längenveränderung, Verformung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Zustand der Dampfbremse (Alterung, Dichtigkeit) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Unterhaltsarbeiten:

Richten von Gehbelägen (verschobene Platten, grössere Senkungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

Verschiedenes:

- | | | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| • | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

4. Mitteilung an Auftraggeber

Ort und Datum:

Unterschrift des Unternehmers:
