

Studie

# Baumonitoring – Allgemeine Leistungsbeschreibungen, Definitionen und Methodik

HypZert Fachgruppe Baumonitoring

Stand: Januar 2025, 2. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden weitestgehend auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher, männlicher oder diverser Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter (m/w/d).

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage	7
Vorstellung der Fachgruppe	8
<b>1 Einleitung</b>	<b>13</b>
.....	
<b>2 Regulatorische Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
.....	
2.1 EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung	15
2.2 Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)	18
2.3 Allgemeine Erläuterungen zu Risiken bei der Finanzierung von Bauprojekten	21
2.3.1 Einleitung	21
2.3.2 Risiken bei der Durchführung von Bauprojekten	22
2.3.3 Entscheidung über den Einsatz eines Baumontorings	24
2.4 Fazit	26
<b>3 Leistungen des Baumontorings</b>	<b>27</b>
.....	
3.1 Vorbemerkung	27
3.2 Einordnung des Baumontorings in Bezug auf andere Dienstleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauprojekten	27
3.3 Allgemeine Leistungsbeschreibung	29
3.4 Das Leistungsbild Baumontoring auf der Grundlage von Projektphasen und Risikobereichen	31
3.4.1 Projektphasen des Baumontorings	31
3.4.2 Risikobereiche des Baumontorings	36
3.5 Grundsätze für das Vorgehen beim Baumontoring	39
3.5.1 Beschaffung von Projektinformationen	39
3.5.2 Auswertung von Projektunterlagen	40

3.5.3	Teilnahme an Projektbesprechungen und Durchführung von Befragungen	41
3.5.4	Durchführung von Baustellenbegehungen	42
3.5.5	Ermittlung und Darstellung des aktuellen Bautenstands	45
<b>4</b>	<b>Baumonitoringleistungen in den verschiedenen Risikobereichen</b>	<b>49</b>
.....		
4.1	Risikobereich I – Projektrisikomanagement	49
4.2	Risikobereich II – Projektorganisation	56
4.3	Risikobereich III – Budget	61
4.4	Risikobereich IV – Termine	74
4.5	Risikobereich V – Qualität	79
4.6	Risikobereich VI – Verträge und Versicherungen	85
4.6.1	Verträge	85
4.6.2	Versicherungen	86
4.7	Fazit	92
<b>5</b>	<b>Standardisiertes Berichtswesen</b>	<b>94</b>
.....		
5.1	Initial- oder Erstmonitoringbericht	96
5.2	Turnusbericht	100
5.3	Abschlussbericht des Baumonitorings	106
5.4	Bewertungsmethode	107
<b>6</b>	<b>Leistungen nach Abschluss der Baumaßnahme</b>	<b>109</b>
.....		
6.1	Leistungen im Zuge der Abnahme und Übergabe des Projekts	109
6.2	Mangelbearbeitung bis hin zur Mangelfreimeldung	109
6.3	Begehung vor Ablauf von Gewährleistungsfristen	110
<b>7</b>	<b>Hinweise für die Beauftragung von Baumonitoringleistungen</b>	<b>111</b>
.....		

<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>114</b>
<hr/>		
8.1	Erläuterungen zur Terminplanung und -steuerung	114
8.2	Verträge im Ba monitoring	117
8.3	Möglicher Anknüpfungspunkt: Bewertung von im Bau befindlichen Objekten	120
8.3.1	Verkehrswert und Marktwert von im Bau befindlichen Objekten	120
8.3.2	Beleihungswerte für im Bau befindliche Objekte	121
8.3.3	Leistungsstand versus Zahlungsstand	128
8.4	Beispielcheckliste zur Ermittlung des Bauten- bzw. Projektstands	129
8.5	Typische Projektrisiken bei Immobilienprojektentwicklungen	133
8.6	Fragenkatalog Ba monitoring je Risikobereich	149
8.6.1	Risikobereich I – Risikomanagement	150
8.6.2	Risikobereich II – Projektorganisation	150
8.6.3	Risikobereich III – Kosten	153
8.6.4	Risikobereich IV – Termine	159
8.6.5	Risikobereich V – Qualität	163
8.6.6	Risikobereich VI – Verträge und Versicherungen	166
8.7	Projektuhr	170
<b>9</b>	<b>Glossar</b>	<b>171</b>
<hr/>		
	Abkürzungsverzeichnis der Fachbegriffe	180
	Danksagung	182