

Studie

**Baumonitoring**  
**Allgemeine Leistungsbeschreibung,**  
**Definition und Methodik**

HypZert Fachgruppe Baumonitoring

Stand: April 2022

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

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.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Vorstellung der Fachgruppe</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>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	Risiken bei der Finanzierung von Bauprojekten	21
2.3.1	Einleitung	21
2.3.2	Risiken bei der Durchführung von Bauprojekten	21
2.3.3	Entscheidung über den Einsatz eines Baumontorings	23
2.4	Fazit	25
<b>3</b>	<b>Leistungen des Baumontorings</b>	<b>27</b>
3.1	Das Leistungsbild Baumontoring auf der Grundlage von Projektphasen und Risikobereichen	29
3.1.1	Projektphasen des Baumontorings	29
3.1.2	Risikobereiche des Baumontorings	33
3.2	Grundsätze für das Vorgehen beim Baumontoring	37
3.2.1	Beschaffung von Projektinformationen	37
3.2.2	Auswertung von Projektunterlagen	38
3.2.3	Teilnahme an Projektbesprechungen und Durchführung von Befragungen	40
3.2.4	Durchführung von Baustellenbegehungen	41
3.2.5	Ermittlung und Darstellung des aktuellen Bautenstands	43
<b>4</b>	<b>Baumontoringleistungen in den Risikobereichen</b>	<b>46</b>
4.1	Risikobereich I – Projekttrisikomanagement	46
4.2	Risikobereich II – Projektorganisation	53
4.3	Risikobereich III – Budget	60
4.4	Risikobereich IV – Termine	73

4.5	Risikobereich V – Qualität	80
4.6	Risikobereich VI – Verträge und Versicherungen	86
4.6.1	Verträge	86
4.6.2	Versicherungen	89
4.7	Risikobereich VII – Vermietung und Verkauf	94
4.8	Fazit	98
<b>5</b>	<b>Standardisiertes Berichtswesen</b>	<b>100</b>
5.1	Initialbericht	102
5.2	Turnusbericht	106
5.3	Schlussbericht	112
5.4	Bewertungsmethode	113
<b>6</b>	<b>Leistungen nach Abschluss der Baumaßnahme</b>	<b>114</b>
6.1	Leistungen im Zuge der Abnahme/Übergabe des Projekts	114
6.2	Mangelbearbeitung bis hin zur Mangelfreimeldung	114
6.3	Begehung vor Ablauf von Gewährleistungsfristen	115
<b>7</b>	<b>Hinweise für die Beauftragung von Baumonitoringleistungen</b>	<b>116</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>119</b>
8.1	Möglicher Anknüpfungspunkt: Bewertung von im Bau befindlichen Objekten	119
8.1.1	Verkehrswert/Marktwert von im Bau befindlichen Objekten	119
8.1.2	Beleihungswerte für im Bau befindliche Objekte	120
8.1.3	Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz bei Umnutzungen, Restrukturierungen, Modernisierungen und Sanierungen	125
8.1.4	Leistungsstand versus Zahlungsstand	126
8.2	Beispielcheckliste zur Ermittlung des Bauten-/Projektstands	127
8.3	Typische Projektrisiken bei Immobilienprojektentwicklungen	131

8.4	Fragenkatalog Baumonitoring je Risikobereich	148
8.4.1	Risikobereich I – Risikomanagement	148
8.4.2	Risikobereich II – Projektorganisation	149
8.4.3	Risikobereich III – Kosten	152
8.4.4	Risikobereich IV – Termine	158
8.4.5	Risikobereich V – Qualität	163
8.4.6	Risikobereich VI – Verträge und Versicherungen	166
8.4.7	Risikobereich VI – Vermietung und Verkauf	168
8.5	Projektuhr	170
<b>9</b>	<b>Glossar</b>	<b>171</b>
<hr/>		
	Abkürzungsverzeichnis der Fachbegriffe	180
	Danksagung	182