

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Vorwort | V |
| Abkürzungsverzeichnis | XV |
| 1. Einleitung | 1 |
| 2. Allgemeines | 3 |
| 2.1. Risiken | 5 |
| 2.2. Kosten | 5 |
| 2.3. Strategien | 7 |
| 3. Besonderheiten der Bauprozesse | 9 |
| 3.1. Bauprozesse sind vielfältig | 9 |
| 3.2. Dauer der Prozesse | 10 |
| 3.3. Änderung der Gesetzesbasis | 10 |
| 3.4. Vielzahl von Zusammenhängen und Beteiligten | 15 |
| 3.5. Hohe Schadenssummen | 18 |
| 3.6. Aktenberge | 19 |
| 3.7. Beweissicherung | 20 |
| 3.8. Gutachten | 21 |
| 3.9. Kann man einen Prozess verhindern? | 21 |
| 3.10. Kann man einen Prozess mit Sicherheit gewinnen? | 22 |
| 3.11. Die größten Fehler/Lügen bei Bauprozessen | 22 |
| 3.11.1. Der unterschätzte Gegner | 23 |
| 3.11.2. Das unterschätzte Problem | 23 |
| 3.11.3. Selber macht man keine Fehler | 24 |
| 3.11.4. Warn- und Hinweispflicht | 24 |
| 3.11.4.1. Übergebene Ausführungsunterlagen | 27 |
| 3.11.4.2. Anweisungen des AG/der ÖBA | 28 |
| 3.11.4.3. Beigestellte Materialien | 29 |
| 3.11.4.4. Vorleistungen | 30 |
| 3.11.5. Meine Anweisungen werden immer befolgt | 32 |
| 3.11.6. Angebote und Verträge sind immer bindend | 34 |
| 3.11.7. Gutachten von gerichtlich beeideten SV sind zu 100 % korrekt | 37 |
| 3.11.8. Situationselastische Fakten | 37 |
| 3.11.9. Aussagen Dritter | 38 |
| 3.12. Nebenintervention | 39 |
| 3.13. Ewiges Ruhen | 41 |
| 4. Technische Beratung und Betreuung in der Praxis | 43 |
| 4.1. Vorprozessuale Begleitung | 44 |
| 4.1.1. Erkennen von Zusammenhängen | 44 |

Koczy/Winklbauer, Bautechnische Betreuung von Bauprozessen, Linde

VII

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----|
| 4.1.2. | Aufbereitung aller Unterlagen – Aktenaufbereitung | 45 |
| 4.1.3. | Technische Klarstellungen | 45 |
| 4.1.4. | Unterstützung bei der Erstellung sämtlicher Schriftsätze | 46 |
| 4.1.5. | Risikobewertung | 48 |
| 4.1.6. | Alternativszenarien (Vergleichsmöglichkeiten) | 49 |
| 4.1.7. | Beweissicherungen | 53 |
| 4.1.8. | Beschaffung von Privatgutachten | 53 |
| 4.1.9. | Bereitstellung von Informationen und Anschauungs- material | 54 |
| 4.2. | Unterstützung während des Verfahrens | 55 |
| 4.2.1. | Informierter Vertreter | 56 |
| 4.2.1.1. | Befragung von Zeugen | 56 |
| 4.2.1.2. | Befragung von Sachverständigen | 57 |
| 4.2.2. | Technische Beratung im Hintergrund | 57 |
| 4.2.2.1. | Aktualisierung aller Unterlagen | 57 |
| 4.2.2.2. | Erstellung der Schriftsätze | 58 |
| 4.2.2.3. | Aufgabenstellung für den Sachverständigen | 58 |
| 4.2.2.4. | Befundaufnahmen | 60 |
| 4.2.2.5. | Bearbeitung von Gutachten | 62 |
| 4.3. | Umsetzung etwaiger Maßnahmen | 63 |
| 4.4. | Allgemeines Verhalten | 64 |
| 4.4.1. | Gerichtstermin | 64 |
| 4.4.2. | Verhalten vor Gericht | 65 |
| 4.4.3. | Beantwortung von Fragen | 67 |
| 5. | Aktenaufbereitung | 68 |
| 5.1. | Allgemeines | 68 |
| 5.2. | Sammeln von (F)Akten | 68 |
| 5.2.1. | Alles kann wichtig sein | 69 |
| 5.2.2. | Besser zu viele Unterlagen als zu wenige! | 72 |
| 5.2.3. | Künstliche Intelligenz im Einsatz | 72 |
| 5.3. | Sortieren und Aufbereiten der Unterlagen | 73 |
| 5.4. | Überblick | 75 |
| 5.5. | Klarstellungen zu einzelnen Unterlagen | 76 |
| 5.5.1. | Formale Klarheit schaffen | 76 |
| 5.5.2. | Brauchbarkeit vorgelegter/vorzulegender Unterlagen | 77 |
| 5.5.3. | Markierung hilfreicher, wesentlicher Passagen | 78 |
| 5.5.4. | Planunterlagen: bessere Übersicht durch Raster-/ Koordinationslinien | 80 |
| 5.5.5. | Fachliche Ergänzungen | 83 |
| 5.5.6. | Definitionen | 83 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 5.6. | Typische Fehler/Probleme bei Unterlagen | 84 |
| 5.6.1. | Gutachten | 85 |
| 5.6.2. | Makler-Exposés/-Dossiers | 85 |
| 5.6.2.1. | Allgemeines | 85 |
| 5.6.2.2. | Inhalt von Exposés | 86 |
| 5.6.2.3. | Was beabsichtigen Exposés? | 87 |
| 5.6.2.4. | Die häufigsten Fehler bei Makler-Exposés | 88 |
| 5.6.2.5. | Entscheidungen | 88 |
| 5.6.3. | Planunterlagen | 89 |
| 5.6.3.1. | Machbarkeitsstudie | 89 |
| 5.6.3.1.1. | Allgemeines | 89 |
| 5.6.3.1.2. | Zweck und Bedeutung einer Machbarkeitsstudie | 90 |
| 5.6.3.1.3. | Komponenten einer Machbarkeitsstudie | 91 |
| 5.6.3.1.4. | Die häufigsten Fehler bei Machbarkeitsstudien | 91 |
| 5.6.3.2. | Vorentwurf/Entwurf | 92 |
| 5.6.3.2.1. | Allgemeines | 92 |
| 5.6.3.2.2. | Die häufigsten Fehler beim Entwurf | 93 |
| 5.6.3.3. | Einreichung | 94 |
| 5.6.3.3.1. | Allgemeines | 94 |
| 5.6.3.3.2. | Die häufigsten Fehler bei Einreichunterlagen | 96 |
| 5.6.3.4. | Ausführungspläne | 97 |
| 5.6.3.4.1. | Allgemeines | 97 |
| 5.6.3.4.2. | Inhalte und Komponenten der Ausführungsplanung ... | 98 |
| 5.6.3.4.3. | Die häufigsten Fehler bei der Ausführungsplanung ... | 98 |
| 5.6.3.5. | Rohbaumaße vs Fertigmaße | 99 |
| 5.6.3.6. | Detailplanung, Leitdetails | 99 |
| 5.6.3.6.1. | Allgemeines | 99 |
| 5.6.3.6.2. | Die häufigsten Fehler bei der Detailplanung | 99 |
| 5.6.3.7. | Werkstattplanung | 100 |
| 5.6.3.7.1. | Allgemeines | 100 |
| 5.6.3.7.2. | Die häufigsten Fehler bei Werkstattplänen | 100 |
| 5.6.3.8. | Bestandspläne | 101 |
| 5.6.3.8.1. | Allgemeines | 101 |
| 5.6.3.8.2. | Die häufigsten Fehler bei Bestandsplänen bei Altbauten | 101 |
| 5.6.3.8.3. | Die häufigsten Fehler bei Bestandsplänen bei Neubauten | 102 |
| 5.6.3.9. | Wartungspläne | 102 |
| 5.6.3.9.1. | Allgemeines | 102 |
| 5.6.3.9.2. | Häufige Fehler bei Wartungsplänen | 103 |
| 5.6.4. | Ausschreibungen | 104 |
| 5.6.4.1. | Allgemeines | 104 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| 5.6.4.1.1. Wesentliche Merkmale der konstruktiven Leistungsbeschreibung | 106 |
| 5.6.4.1.2. Wesentliche Merkmale der funktionalen Leistungsbeschreibung | 108 |
| 5.6.4.2. Sittenwidrige Klauseln in den Vorbemerkungen | 109 |
| 5.6.4.2.1. Unverhältnismäßige Haftungsregelungen | 109 |
| 5.6.4.2.2. Unzumutbare Leistungsanforderungen | 109 |
| 5.6.4.2.3. Unangemessene Vertragsstrafen | 110 |
| 5.6.4.2.4. Ungerechte Kündigungsrechte | 110 |
| 5.6.4.2.5. Diskriminierende Bedingungen | 110 |
| 5.6.4.2.6. Intransparente Vergabekriterien | 110 |
| 5.6.4.3. Ausschreibung technisch falsch | 110 |
| 5.6.4.4. Ausschreibung unvollständig | 110 |
| 5.6.4.5. Widersprüche in der Ausschreibung | 112 |
| 5.6.4.5.1. Allgemeines | 112 |
| 5.6.4.5.2. Häufige Widersprüche in Ausschreibungen | 112 |
| 5.6.4.6. Ausschreibung mehrdeutig | 113 |
| 5.6.5. Werkverträge | 113 |
| 5.6.5.1. Sittenwidrige Klauseln | 113 |
| 5.6.5.1.1. Allgemeines | 113 |
| 5.6.5.1.2. Sittenwidrige Klauseln | 115 |
| 5.6.5.2. Gröblich benachteiligende Klauseln | 115 |
| 5.6.5.3. Ungewöhnliche Klauseln | 116 |
| 5.6.5.4. Auslegung von Verträgen | 116 |
| 5.6.5.4.1. Allgemeines | 116 |
| 5.6.5.4.2. Einfache Vertragsauslegung | 117 |
| 5.6.5.4.3. Ergänzende Vertragsauslegung | 118 |
| 5.6.5.5. Nicht unterfertigte Werkverträge | 119 |
| 5.6.6. Bildmaterial | 120 |
| 5.6.6.1. Allgemeines | 120 |
| 5.6.6.1.1. Beweiskraft von Fotos | 120 |
| 5.6.6.1.2. Voraussetzungen für die Zulässigkeit vorgelegter Fotos | 120 |
| 5.6.6.1.3. Echtheit und Unverfälschtheit | 120 |
| 5.6.6.1.4. Rechtmäßigkeit der Aufnahme | 120 |
| 5.6.6.1.5. Beweiswert von Fotos | 121 |
| 5.6.6.1.6. Vorlage und Präsentation im Gericht | 121 |
| 5.6.6.2. Die häufigsten Fehler bei vorgelegten Bildern | 121 |
| 5.7. Filterkriterien | 121 |
| 5.7.1. Allgemeines | 121 |
| 5.7.2. Herausforderungen bei der Wahl der Filterkriterien ... | 121 |
| 5.8. Strukturieren der Abläufe | 122 |

| | |
|---|------------|
| 5.9. Bewerten von Fakten und Risiken | 123 |
| 5.10. Definieren von Strategien | 123 |
| 6. Risikoanalyse | 125 |
| 6.1. Risiken allgemein | 125 |
| 6.1.1. Allgemeines, Definition | 125 |
| 6.1.2. Bewertungsmethoden | 126 |
| 6.1.2.1. Risiko-Matrix | 126 |
| 6.1.2.1.1. Allgemeines | 126 |
| 6.1.2.1.2. Funktionen einer Risikomatrix | 126 |
| 6.1.2.1.3. Verwendung einer Risikomatrix | 127 |
| 6.1.2.1.4. Vorteile der Risikomatrix | 127 |
| 6.1.2.2. Monte-Carlo-Methode | 128 |
| 6.2. Strategien | 128 |
| 6.2.1. Risikovermeidung | 129 |
| 6.2.2. Risikominderung | 130 |
| 6.2.3. Risikotransfer, Risikoteilung | 130 |
| 6.2.4. Kontinuierliche Überwachung und Kontrolle | 130 |
| 6.2.5. Risikopuffer | 130 |
| 6.3. Mit welchen Risiken muss man rechnen? | 130 |
| 6.3.1. Bautechnische Betrachtung | 131 |
| 6.3.2. Rechtliche Betrachtung | 132 |
| 7. Beweissicherungen | 134 |
| 7.1. Definition | 134 |
| 7.1.1. Präventive Aufnahmen | 134 |
| 7.1.2. Aufnahmen zum Zweck der Abrechnung | 136 |
| 7.1.3. Aufnahmen zum Nachweis von Aufwendungen | 136 |
| 7.1.4. Aufnahmen zur Dokumentation der Warn- und Hinweispflicht | 137 |
| 7.1.5. Gerichtliche Beweissicherungen | 138 |
| 7.2. Übliche Formen der Beweissicherung am Bau | 139 |
| 7.2.1. Bautagesberichte (BTB) | 139 |
| 7.2.1.1. Allgemeines | 139 |
| 7.2.1.2. Wesentliche Merkmale und Inhalte der BTB | 140 |
| 7.2.1.3. Bedeutung und Nutzen des BTB | 142 |
| 7.2.2. Fotodokumentation | 143 |
| 7.2.2.1. Allgemeines | 143 |
| 7.2.2.2. Sinnhaftigkeit von Fotodokumentationen | 144 |
| 7.2.2.3. Erstellung | 145 |
| 7.2.2.4. Kennzeichnung wesentlicher Bereiche im Foto | 145 |
| 7.2.2.5. Ablage | 146 |
| 7.2.2.6. Zuordnung | 146 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----|
| 7.2.3. | Schriftverkehr | 149 |
| 7.2.4. | Termin- und Ablaufplanung | 149 |
| 7.2.5. | Private Beweissicherung | 152 |
| 7.2.6. | Gerichtliche Beweissicherung | 152 |
| 7.2.7. | Planunterlagen | 153 |
| 7.2.7.1. | Übersicht über übliche Planunterlagen bei mittelgroßen Bauvorhaben | 153 |
| 7.2.7.2. | Reihenfolge der Geltung | 154 |
| 7.2.7.3. | Widerspruch der Unterlagen | 154 |
| 7.2.8. | Zeugenaussagen | 155 |
| 7.2.9. | Baustoffproben | 157 |
| 7.3. | Befundaufnahmen | 158 |
| 7.3.1. | Allgemeines | 158 |
| 7.3.2. | Wesentliche Punkte für die Beweisaufnahme | 159 |
| 7.3.2.1. | Vorbereitung | 159 |
| 7.3.2.1.1. | Wo wird befundet | 159 |
| 7.3.2.1.2. | Wo wird was geöffnet? | 160 |
| 7.3.2.1.3. | Was erwarte ich mir von der Befundung/Öffnung | 160 |
| 7.3.2.1.4. | Mit dem Sachverständigen abstimmen, was organisiert werden muss | 161 |
| 7.3.2.1.5. | Rechtzeitige Terminvereinbarung (Verteiler) | 161 |
| 7.3.2.2. | Zugang | 161 |
| 7.3.2.2.1. | Zugang möglich | 161 |
| 7.3.2.2.2. | Hilfsmittel | 161 |
| 7.3.2.2.3. | Seilsicherung | 162 |
| 7.3.2.3. | Werkzeuge, Hilfsmittel | 162 |
| 7.3.2.3.1. | Allgemeines | 162 |
| 7.3.2.3.2. | Stromversorgung (Leistung, Zustimmung) | 162 |
| 7.3.2.3.3. | Beweissicherungen auf Dächern, Gerüsten etc | 162 |
| 7.3.2.4. | Vorbereitete Unterlagen | 162 |
| 7.3.2.5. | Bauteilöffnungen | 163 |
| 7.3.2.5.1. | Zustimmung WEG | 163 |
| 7.3.2.5.2. | Denkmalschutz: Abstimmung mit dem BDA | 163 |
| 7.3.2.5.3. | Fachplaner (zB Statiker) | 163 |
| 7.3.2.5.4. | Fachpersonal für Bauteilöffnung (zB Dachdecker, Trockenbauer, Baufirma) | 163 |
| 7.3.2.5.5. | Abdeckmaterial, Reinigungsmittel | 163 |
| 7.3.2.5.6. | Material für provisorisches Verschließen | 164 |
| 8. | Gutachten | 165 |
| 8.1. | Definition | 165 |
| 8.2. | Sachverständige | 167 |
| 8.2.1. | Allgemeines | 167 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----|
| 8.2.2. | Standesregeln für Sachverständige und das SDG | 167 |
| 8.2.3. | Honorarordnung für Sachverständige | 171 |
| 8.2.3.1. | Gerichtliche Sachverständige | 171 |
| 8.2.3.2. | Private Sachverständige | 171 |
| 8.2.3.3. | Sachverständige für Versicherungsgutachten | 172 |
| 8.2.4. | Haftung des Sachverständigen | 172 |
| 8.2.5. | Auswahl des Sachverständigen | 173 |
| 8.3. | Arten von Gutachten | 175 |
| 8.3.1. | Privatgutachten | 175 |
| 8.3.2. | Gerichtsgutachten | 177 |
| 8.3.3. | Mündliche Gutachten | 178 |
| 8.3.4. | Gutachterliche Stellungnahme | 178 |
| 8.3.4.1. | Allgemeines, Definition | 178 |
| 8.3.4.2. | Wesentliche Unterschiede zwischen Gutachten und gutachterlicher Stellungnahme | 180 |
| 8.4. | Wesentliche Inhalte eines Gutachtens, Aufbau | 181 |
| 8.4.1. | Deckblatt | 181 |
| 8.4.2. | Inhaltsverzeichnis | 182 |
| 8.4.3. | Auftrag und Zweck des Gutachtens | 182 |
| 8.4.4. | Unterlagen zum Gutachten, Grundlagen | 182 |
| 8.4.5. | Beschreibung des Objektes, allgemeine Daten | 183 |
| 8.4.6. | Objektbefundung, örtliche Feststellungen | 184 |
| 8.4.7. | Bewertung, Gutachten | 187 |
| 8.4.8. | Zusammenfassung, Schlussfolgerungen | 189 |
| 8.4.9. | Empfehlungen | 189 |
| 8.4.10. | Anlagen | 189 |
| 8.4.11. | Sonstiges | 189 |
| 8.4.11.1. | Haftungsausschlüsse | 189 |
| 8.4.11.2. | Richt-/Leitlinien | 190 |
| 8.5. | Prüfung vorgelegter Gutachten | 190 |
| 8.5.1. | Verfehlung hinsichtlich der Fragestellung | 191 |
| 8.5.1.1. | Allgemeines | 191 |
| 8.5.1.2. | Typische Fehler bei der Fragestellung | 191 |
| 8.5.2. | Mangelhafte Aktenauswertung | 192 |
| 8.5.3. | Gutachten falsch – Rechenfehler | 192 |
| 8.5.4. | Unzureichende Nachvollziehbarkeit bzw mangelhafte Nachprüfbarkeit von Ergebnissen und Schlüssen | 193 |
| 8.5.5. | Unvollständige oder widersprüchliche Aussagen | 194 |
| 8.5.6. | Fehlende Prüfkriterien | 195 |
| 8.5.7. | Rechtliche Schlüsse im Gutachten, Beweiswürdigung ... | 196 |
| 8.5.8. | Gutachten nicht verwendbar – Befangenheit des SV | 197 |
| 8.5.9. | Themenbereiche, für die der SV nicht zertifiziert ist | 198 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|------------|
| 8.5.10. | Fehlende Fachkunde des SV | 198 |
| 8.5.11. | Unnötig kostenintensive Arbeitsweise | 199 |
| 8.5.12. | Verspätete Erstellung – Terminverzug | 199 |
| 8.5.13. | Überschreitung des Auftrages | 200 |
| 8.5.14. | Nichtsouveränes Auftreten des SV bei der Gutachtenserörterung | 200 |
| 9. | Prozess Controlling | 201 |
| 9.1. | Allgemeines, Definitionen | 201 |
| 9.2. | Prozesskosten | 202 |
| 9.2.1. | Vorprozessuale Kosten | 203 |
| 9.2.2. | Prozesskosten | 205 |
| 9.3. | Controlling | 206 |
| 10. | Formulare, Vordrucke, Listen | 208 |
| | Glossar | 217 |