

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 unterschätze 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

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

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

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

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

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.	Nichtsoveränes 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