

Dokument Monatsbericht Bauüberwachung	Berichtszeitraum Monat 9 von geplant 20	Stand Oktober 2026	Seite 1 von 3
Muster. Alle Projekt- und Zahlenangaben sind frei erfunden und dienen nur zur Darstellung von Aufbau und Inhalt.			

Monatsbericht Bauüberwachung

Objektüberwachung nach HOAI Leistungsphase 8 mit Nachtragsprüfung aus Leistungsphase 7, auf Seiten des Bauherrn

Projekt	Berichtszeitraum	Begehungen im Monat	Verteiler
Beispielprojekt Neubau Wohngebäude, 24 Wohneinheiten mit Tiefgarage	Monat 9 von geplant 20	4 Begehungen, 4 Jour fixe, 3 Haltepunkte	Bauherr, Projektleitung, Finanzierungspartner auf Wunsch

1. Lage auf einen Blick

Ampel: grün im Rahmen, gelb beobachten, rot Entscheidung des Bauherrn oder Gegensteuerung nötig.

Bereich	Status	Kurzbegründung
Qualität	gelb / beobachten	23 offene Mängel, davon einer an der Abdichtung Tiefgarage vor Verfüllung
Kosten	gelb / beobachten	Prognose 0,3 % über Budget KG 300 und 400, getrieben durch offene Nachträge
Termine	rot / handeln	Rohbau 4 Wochen hinter Plan, Fertigstellung nur mit Beschleunigung haltbar
Verträge und Nachträge	grün / im Rahmen	4 Nachträge geprüft und vereinbart, 3 in Prüfung, keine Frist versäumt

2. Entscheidungsbedarf des Bauherrn

Nr	Entscheidung	Grundlage	Bis wann
E-1	Beschleunigung Rohbau mit zweiter Schalungskolonne vereinbaren (Angebot rund 18.000 € netto, nicht in der Kostenprognose enthalten; mit Freigabe steigt die Abweichung auf rund 35.950 €)	Terminprognose Abschnitt 4	nächster Jour fixe
E-2	Bemusterung Bodenbeläge und Fliesen abschließen, sonst verschiebt sich die Estrichfreigabe	Terminplan Ausbau	Ende Monat 10
E-3	Stellungnahme des Objektplaners zur geforderten Sichtbetonklasse anfordern (N-06)	Nachtragsprüfung Abschnitt 3	14 Tage

Erklärungen gegenüber den Unternehmen, etwa Anordnungen, Mängelrügen oder die Abnahme, gibt der Bauherr ab oder wir in seinem Namen, soweit das schriftlich vereinbart ist.

Dokument Monatsbericht Bauüberwachung	Berichtszeitraum Monat 9 von geplant 20	Stand Oktober 2026	Seite 2 von 3
Muster. Alle Projekt- und Zahlenangaben sind frei erfunden und dienen nur zur Darstellung von Aufbau und Inhalt.			

3. Kosten nach DIN 276, netto

Kostengruppe	Budget	Beauftragt	Nachträge vereinbart	Nachträge offen (gefordert)	Prognose	Abweichung
KG 300 Bauwerk, Baukonstruktionen	4.850.000 €	4.712.000 €	86.400 €	140.000 €	4.868.400 €	+18.400 €
KG 400 Bauwerk, Technische Anlagen	1.420.000 €	1.398.000 €	12.300 €	18.500 €	1.419.550 €	-450 €
Summe	6.270.000 €	6.110.000 €	98.700 €	158.500 €	6.287.950 €	+17.950 €

Prognose = beauftragt + vereinbarte Nachträge + 50 % der offenen Forderungen als Risikoansatz. Der Ansatz wird je Nachtrag angepasst, sobald die Prüfung abgeschlossen ist.

3.1 Nachtragsliste

Nr	Gewerk	Gegenstand	Anspruchsgrundlage	Gefordert	Geprüft	Status
N-01	Rohbau	Mehrmenge Bodenaustausch Baugrube	§ 2 Abs. 3 VOB/B	48.200 €	41.800 €	anerkannt
N-02	Rohbau	Geänderte Bewehrung Tiefgaragendecke nach Statikänderung	§ 2 Abs. 5 VOB/B	31.600 €	26.900 €	anerkannt
N-03	Rohbau	Zusätzliche Kernbohrungen für Technik	§ 2 Abs. 6 VOB/B	21.400 €	17.700 €	anerkannt
N-04	Heizung	Fußbodenheizung Treppenhaus, angeordnet	§ 2 Abs. 6 VOB/B	12.300 €	12.300 €	anerkannt
N-05	Rohbau	Bauzeitverlängerung aus verspäteten Bewehrungsplänen Tiefgaragendecke und Witterung	§ 6 Abs. 6 VOB/B, § 642 BGB	96.000 €	in Prüfung	Nachweis der Behinderungsanzeigen (§ 6 Abs. 1 VOB/B) und bauablaufbezogene Darstellung angefordert; Witterungsanteil nur bei außergewöhnlicher Witterung fristverlängernd (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 c und Nr. 2 VOB/B), Mehrkosten nur für den Anteil aus verspäteten Plänen
N-06	Rohbau	Sichtbetonklasse SB 3 statt SB 2	§ 2 Abs. 5 VOB/B	44.000 €	in Prüfung	Anordnung nicht belegt, Stellungnahme Planer offen
N-07	Elektro	Zusätzliche Leerrohre Tiefgarage	§ 2 Abs. 6 VOB/B	18.500 €	in Prüfung	Mengenaufstellung angefordert

3.2 Rechnungsprüfung im Berichtsmonat, netto

Gewerk	Rechnung	Gefordert	Zur Zahlung empfohlen	Kürzung	Begründung
Rohbau	AR 7	412.600 €	371.300 €	41.300 €	Decke über 3. OG mit 60 % statt 100 % bewertet: 29.100 €; abgerechneter Anteil N-06 ohne Beauftragung: 12.200 €
Heizung/Sanitär	AR 3	96.200 €	88.700 €	7.500 €	Material nicht auf der Baustelle, keine Eigentumsübertragung nachgewiesen
Elektro	AR 2	58.400 €	58.400 €	0 €	ohne Kürzung

Dokument Monatsbericht Bauüberwachung	Berichtszeitraum Monat 9 von geplant 20	Stand Oktober 2026	Seite 3 von 3
Muster. Alle Projekt- und Zahlenangaben sind frei erfunden und dienen nur zur Darstellung von Aufbau und Inhalt.			

4. Termine

Meilenstein	Soll	Prognose	Abweichung	Status
Rohbau fertiggestellt	Monat 10	Monat 11	+4 Wochen	rot / handeln
Dach dicht	Monat 11	Monat 12	+3 Wochen	gelb / beobachten
Fenster eingebaut	Monat 12	Monat 13	+3 Wochen	gelb / beobachten
Estrich verlegt	Monat 14	Monat 14	nur mit Beschleunigung	gelb / beobachten
Fertigstellung, Abnahme	Monat 20	Monat 20	nur mit Beschleunigung, sonst Monat 21	gelb / beobachten

Kritischer Weg: Rohbau Obergeschosse, Dach, Fenster, Estrich. Ursache des Verzugs: Witterung im Winter und verspätete Bewehrungspläne für die Tiefgaragendecke. Die Behinderungen sind mit Datum im Bautagebuch dokumentiert; das ist die Grundlage für die Prüfung von N-05.

5. Qualität und Mängel

Offen	Neu im Monat	Erledigt im Monat	Davon terminkritisch
23	9	14	3

Nr	Ort	Befund	Gewerk	Frist	Status
M-031	Tiefgarage, Achse C/4	Anschluss Fugenband an Arbeitsfuge unvollständig	Rohbau	vor Verfüllung, KW 3 im Folgemonat	offen
M-034	Balkonplatten Decke über 3. OG	Betondeckung unter Sollmaß, beim Haltepunkt festgestellt	Rohbau	vor Betonage	erledigt, nachgeprüft
M-036	Installationsschacht 2	Brandschutzmanschetten an Deckendurchführungen fehlen	Sanitär	14 Tage	offen

5.1 Haltepunkte im Berichtsmonat

Haltepunkt	Prüfung	Ergebnis
Bewehrungsabnahme Decke über 3. OG	gemeinsam mit Prüfenieur für Standsicherheit	freigegeben nach Korrektur M-034
Abdichtung Tiefgarage vor Verfüllung	Sichtprüfung und Fotos je Abschnitt	Abschnitt 1 freigegeben, Abschnitt 2 gesperrt (M-031)
Dichtheitsprüfung Grundleitungen	Prüfprotokoll Fachunternehmen	bestanden, Protokoll abgelegt

6. Fotodokumentation (Auszug)

Foto 1 Tiefgarage Achse C/4, Fugenband	Foto 2 Balkonplatte Decke über 3. OG, Abstandhalter nach Korrektur	Foto 3 Schacht 2, Deckendurchführung
--	--	--

Im Originalbericht sind alle Fotos datiert, verortet und dem Mangel oder Haltepunkt zugeordnet.

7. Nächste Schritte

- Haltepunkt Abdichtung Tiefgarage Abschnitt 2 nach Beseitigung M-031
- Prüfung N-05 nach Eingang der Unterlagen, Ergebnis im nächsten Bericht
- Rechnungsprüfung Rohbau AR 8 und Elektro AR 3
- Vorbereitung Fensterbemusterung und Montageplanung

So arbeiten wir mit diesem Bericht. Den Bericht erhalten Sie monatlich, auf Wunsch zusätzlich für Ihre Bank. Aufbau und Gliederung stimmen wir zu Beginn mit Ihnen ab. Telefon 0178 604 1571, info@schneidertheissing.de, schneidertheissing.de/bauueberwachung