

Risikomanagement im Bau- und Immobilienwesen

Risikomanagement - Baurevision - IKS - Qualitätsmanagement

Baurevision

- Beispiele von Ergebnissen durchgeführter „ex post“ Baurevisionen -

Eine Baurevision kann „ex ante“ (baubegleitend), „ex post“ (nach Beendigung eines Projekts) oder „ad hoc“ (bei konkreten Verdachtsmomenten) stattfinden.

Die systematische Projekt- und Baurevision ist eine Dienstleistung, deren Nutzen anfangs schwer einschätzbar ist. Mit einer stufenweisen Auftragsabwicklung jedoch, kann der Verlauf einer Revision den wachsenden Erkenntnissen angepasst werden. Auf diese Weise wird das Risiko, eventuell einen unnützen Aufwand zu betreiben, minimiert.

Es hat sich jedoch gezeigt dass in den meisten Fällen ein Vielfaches der Kosten einer Baurevision wieder „eingespielt“ wurde.

Anhand nachfolgender Beispiele zeigen wir Ihnen einige Ergebnisse von „ex post“ Baurevisionen:

► Mengenangaben beim Einheitspreisvertrag

Bei der Sanierung von Wärmeversorgungsanlagen in großen Liegenschaften eines Konzerns führten unzutreffende Mengenermittlungen und eine unausgereifte Ausführungsplanung zu 31 Nachtragsvereinbarungen. Die Auftragssumme erhöhte sich von rd. 325.000 EUR auf rd. 655.000 EUR.

► Honorarermittlung

Bei drei Verträgen hatte der Architekt anstatt der Nettobeträge die Bruttobeträge einer Kostenberechnung als „anrechenbare Kosten“ übernommen und auf dieser Grundlage das Honorar ermittelt. Die ungerechtfertigten Honorarzahlungen betragen ca. 20 000 EUR

► Honorarermittlung - Nebenkosten

Bei Baumaßnahmen wurden Pauschalen für die Nebenkostenleistungen in Höhe von 9% des eigentlichen Honorars vereinbart. Für vergleichbare Gebäude und Leistungen der freiberuflich Tätigen sind Pauschalen von 5 % - 6 % üblich. Bei einer angemessenen Nebenkostenvergütung für diese Baumaßnahmen hätten Kosten in Höhe von mehr als 210.000 EUR eingespart werden können.

► Ausschreibung

Bei einer Baumaßnahme für eine Forschungseinrichtung wurden Aufträge mit Abrechnungssummen zwischen jeweils rd. 50.000 EUR und rd. 2 Mio. EUR nach Beschränkter Ausschreibung freihändig vergeben. Bei den beschränkten Ausschreibungen lagen häufig nur 1 bis 4 Angebote vor.

► Nachträgliche Vereinbarung von Leistungen während der Bauausführung

Bei einer Baumaßnahme wurden im Zuge von Rest-,

Umbau- und Ergänzungsarbeiten innerhalb eines Jahres gesondert Baureinigungsarbeiten in Höhe von rd. 30.000 EUR in Auftrag gegeben, obwohl solche gemäß § 2 Nr. 1 VOB/B und DIN 18299 Nr. 4.1.11 VOB/C als Nebenleistungen vereinbart und damit bereits im Preis der Hauptleistung enthalten waren.

► Manipulationen bei der Vergabe, Ausführung und Abrechnung von Baumaßnahmen

Ein Mitarbeiter einer großen Hausverwaltung veranlasste überflüssige Maßnahmen, erkannte Leistungen als erbracht an, obwohl diese nicht ausgeführt worden waren und akzeptiert bei der Auftragsvergabe Preise, die teilweise das Dreifache vergleichbarer Wettbewerbsergebnisse betragen. Es wurde zudem den Eindruck gewonnen, dass bei der Vergabe der Bauaufträge kein ernsthafter Wettbewerb stattfinden sollte, da stets derselbe Bieter erhielt den Zuschlag erhielt.

Hinweis: Damit Vermögensverluste vermieden, Einsparungen realisiert und die Nachhaltigkeit wirtschaftlichen Handelns gesichert werden bietet **MRB** für Bauherren das Dienstleistungspaket „**Kurzanalyse Bauprozesse**“ an.

Siehe hierzu unsere Business News „**Kurzanalyse Bauprozesse**“ unter <http://www.m-ibc.de>

Über MRB

Beratung - Steuerung - Prüfung

MRB – Metzger Risikomanagement & Bauconsult

hat sich auf die Beratung von Unternehmen für die Abwicklung, Steuerung und Prüfung von Bauprojekten spezialisiert, mit dem Fokus in den Bereichen Risikomanagement, Interne Kontrollsysteme (IKS), Baurevision und Bau-Controlling.

Die Prüfungs- und Beratungsleistungen sind darauf ausgerichtet Mehrwerte zu schaffen und die Geschäftsprozesse im Immobilien- und Baumanagement und bei Baumaßnahmen zu optimieren. Dabei ist MRB für seine Kunden sowohl bundesweit als auch im Ausland tätig.

MRB macht sich die Anliegen seiner Auftraggeber zu Eigen, übernimmt Verantwortung und hilft den Kunden, dessen Probleme einer optimalen Lösung zuzuführen. Ein Höchstmaß an Einsatzbereitschaft, kurzfristige Verfügbarkeit, Kompetenz und Zuverlässigkeit sowie eine optimale Büroausstattung auf höchstem technischem Niveau garantieren eine bestmögliche Bearbeitung der Aufträge.

Kontakt

MRB - Metzger Risikomanagement & Bauconsult
Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger
Am Kastenacker 4
D-82266 Inning

Fon: +49 (0)8143 / 94494 eMail: metzger@m-ibc.de
Fax: +49 (0)8143 / 94495 Internet: www.m-ibc.de