



**Bauwerksbuch  
Empfehlungen zur Sicherheit  
und Erhaltung von Gebäuden  
(As Built Documents –  
recommendations for safety and  
maintenance of buildings)**

**Fassung Juni 2007**

**DEUTSCHER BETON- UND  
BAUTECHNIK-VEREIN E.V.**

DBV-Merkblatt „Bauwerksbuch“

© Deutscher Beton- und Bautechnik-Verein E.V., Berlin 2007  
Redaktion: Dr.-Ing. Hans-Ulrich Litzner, Dipl.-Ing. Wolfgang Conrad

Deutscher Beton- und Bautechnik-Verein E.V.  
Kurfürstenstraße 129  
10785 Berlin  
[www.betonverein.de](http://www.betonverein.de)  
[info@betonverein.de](mailto:info@betonverein.de)

Titelbild: Prüfung der Spannbeton-Dachkonstruktion im Rahmen einer  
Sonderprüfung, Bremer Straßenbahn AG

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	4
Verwendete Abkürzungen .....	5
Einleitung und Begriffe .....	6
1 Dokumentation .....	8
1.1 Bauwerksbestand .....	8
1.2 Zustandserfassung .....	9
2 Prüfungen im Rahmen von Wartung und Inspektion .....	10
2.1 Turnusmäßige Prüfungen und präventive Tätigkeiten im Rahmen der Wartung (Grundlagen für Prüf- und Wartungsplan) .....	10
2.2 Prüfung aus besonderem Anlass (Sonderprüfung) .....	11
2.3 Dokumentation durchgeführter Prüfungen und Beurteilung der Prüfergebnisse	11
3 Maßnahmen zur Instandsetzung .....	12
4 Maßnahmen zur Verbesserung .....	12
5 Hinweise zu gesetzlichen Verpflichtungen .....	13
5.1 Allgemeines .....	13
5.2 Unerlaubte Handlung: Verkehrssicherungspflichten .....	13
5.3 Vertragspflichten: Pflichten des Vermieters .....	14
5.4 Strafrechtliche Verantwortung .....	14
Anlage 1 Checkliste für die Bestandsdokumentation .....	15
Anlage 2 Formblatt Änderungsmaßnahme .....	17
Anlage 3 Grundlagen für den Prüf- und Wartungsplan .....	18
A Tragkonstruktion .....	18
B Außenwandverkleidung (Fassade/vertikale Gebäudehülle) .....	23
C Dachdeckung/-abdichtung .....	24
D Erdberührte Bauteile .....	26
E Innenausbau .....	26
F Technische Gebäudeausrüstung .....	28
G Außenanlagen .....	30
Anlage 4 Brandschutz als Beispiel für Anforderungen im Sinne der Bauproduktenrichtlinie .....	31
Schrifttum .....	32

# Merkblatt Bauwerksbuch

## Vorwort

Der volkswirtschaftliche Wert, den das Anlagevermögen aller baulichen Anlagen darstellt, ist dadurch zu erhalten, indem diese gepflegt und den laufenden Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Betrachtet man die Veränderungen des Bau- und Immobilienmarktes mit dem Trend zu einem im Vergleich zu Neubauten anwachsenden Anteil des Baues im Bestand, so wird deutlich, dass dieser Werterhaltung auch im Hinblick auf die Funktionssicherheit von Bauwerken eine maßgebliche Bedeutung zukommt. In diesem Sinne soll das vorliegende Merkblatt ein Leitfaden dafür sein, welche Instandhaltungsmaßnahmen im Lebenszyklus eines Bauwerks zu treffen sind, um dieser Bedeutung gerecht zu werden. Sie beziehen sich dabei im Wesentlichen auf Gebäude.

Das Ziel dabei ist, die für das Gebäude notwendigen Maßnahmen gesamtheitlich für alle Gewerke aufzuzeigen und übersichtlich, d. h. auch für einen Nicht-Baufachmann, darzulegen, in welcher Form und durch wen die unterschiedlichen Maßnahmen organisiert werden können. Das Risiko für eine Schadensanfälligkeit wird so auf ein Minimum reduziert.

Ein Bauwerksbuch im Sinne dieses Merkblattes beinhaltet zunächst die Dokumentation aller Bestandsdaten aus der Erstellung des Gebäudes sowie sämtliche Änderungsmaßnahmen nach der Fertigstellung. Es beschreibt somit den jeweils aktuellen Ist-Zustand. Insbesondere bei Altbauten kann jedoch die Erfassung des Ist-Zustandes sehr aufwändig sein. Eine Vorgehensweise in Anlehnung an das vorliegende Merkblatt soll hierzu eine erste Hilfestellung liefern. Zentraler Begriff in diesem Zusammenhang ist das Bauwerksbuch (s. z. B. [R1], Abschn. 3.). Das vorliegende Merkblatt ist als Hilfestellung für das Anlegen von Bauwerksbüchern gedacht.

Im Hinblick auf die Werterhaltung und die Funktionssicherheit enthält das Merkblatt Empfehlungen für Prüfungen im Rahmen von Wartung und Inspektion mit dem Ziel, eingetretene Mängel und Schäden rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bereits bei der Planung von Neubauten auf die Zugänglichkeit von tragenden Konstruktionsteilen (z. B. Lager, Dachbinder, Revisionsöffnungen in Verkleidungen etc.) geachtet werden sollte [R2], damit zu einem späteren Zeitpunkt eine Prüfung überhaupt möglich ist (wartungsgerechte Planung).

Im Vergleich zur Norm DIN 1076 [R3], der bezüglich der Vorgaben für ein Bauwerksbuch für Ingenieurbauwerke eine vergleichbare Vorgehensweise zugrunde liegt, empfiehlt das vorliegende Merkblatt darüber hinausgehende Maßnahmen zur Instandsetzung oder Verbesserung des Ist-Zustandes in allen maßgeblichen Bauteilbereichen. Sie dienen in Teilen auch der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht im Sinne der §§ 823 und 836 bis 838 BGB gegenüber Dritten (Mietern, Besuchern, Passanten).

Das vorliegende Merkblatt „Bauwerksbuch“ weist zudem auf die Notwendigkeit hin, Verantwortlichkeiten für die Durchführung dieser Maßnahmen festzulegen. Die Ausarbeitung eines bauwerksspezifischen Bauwerksbuches nach Maßgabe dieses Merkblattes stellt eine planerische Leistung dar, die über die in der HOAI [R4] erfassten Grund- und Besonderen Leistungen hinausgeht und die deshalb gesondert beauftragt werden muss.

In Analogie zum Inspektionssystem in der Autoindustrie bieten die beschriebenen Empfehlungen einen Status, der dazu beiträgt, den Wert eines Bauwerkes zu beschreiben, zu erhalten und zu steigern und dadurch die Vermarktungschancen der Immobilie zu verbessern. Insofern stellt das Bauwerksbuch ein Angebot sowohl an Bauherren als auch an Kaufinteressenten einer Immobilie dar. Das Merkblatt wurde von einem Arbeitskreis<sup>1)</sup> verfasst, dem namhafte Fachleute mit Praxiserfahrung angehören. Ihnen sei an dieser Stelle gedankt.

Die Fachöffentlichkeit wird gebeten, Erfahrungen mit diesem Merkblatt und Anregungen dem Deutschen Beton- und Bautechnik-Verein E.V., Postfach 11 05 12, 10835 Berlin, info@betonverein.de, mitzuteilen.

## Verwendete Abkürzungen

AG	Auftraggeber
AHO	Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.
AN	Auftragnehmer
BRI	Brutto-Rauminhalt
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
CEN	Comité Européen de Normalisation – Europäisches Komitee für Normung
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEFMA	German Facility Management Association (Deutscher Verband für Facility Management e.V.)
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
ISO	International Standardization Organization – Internationale Organisation für Normung
VDE	Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.
VDMA	Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V.
VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VdS	Verband der Sachversicherer Schadenverhütung GmbH
WDVS	Wärmedämm-Verbundsystem

<sup>1)</sup> Arbeitskreismitglieder: Dipl.-Ing. *Bader*, Ed. Züblin AG (Obmann); Dipl.-Ing. *Bludau*, STRABAG AG; Dipl.-Ing. *Conrad*, Deutscher Beton- und Bautechnik Verein E.V.; Prof. Dipl.-Ing. *Flohre*, HOCHTIEF Construction AG; Dipl.-Ing. *Köster*, Bilfinger Berger AG; Ass. jur. *Mühe*, VHV Versicherungen; Dipl.-Ing. *Weber*, Müller-Altwater Bauunternehmung GmbH & Co. KG; Dipl.-Ing. *Zaus*, BAUTEST GmbH.