ZELL ScanHub

Dokumentation vor dem Verschließen

Textbaustein für Leistungsbeschreibung und Vergabeunterlagen, ohne Anbieter und ohne Gerät

Für Bauherren, die von jedem Auftragnehmer dieselbe Dokumentation erhalten wollen. Der Text nennt keinen Anbieter und kein Gerät. Er verlangt aber eine messbare dreidimensionale Aufnahme (Punktwolke); Fotos allein genügen ihm nicht. Bitte an den eigenen Vertrag anpassen, die Stellen in eckigen Klammern entscheiden und vor der Verwendung rechtlich prüfen lassen.

1 Zweck

Die Dokumentation hält den Zustand von Bauteilen fest, die durch die weitere Ausführung verdeckt werden. Sie dient der gemeinsamen Feststellung während der Bauzeit, der Abrechnung, der Übergabe an den Betrieb und der Klärung von Fragen in der Zeit der Mängelhaftung.

Sie ergänzt Bautagebuch, Fotos und Revisionsunterlagen und ersetzt sie nicht.

2 Was dokumentiert wird

Der Auftragnehmer dokumentiert vor dem Verschließen mindestens: Grundleitungen und Durchdringungen vor der Bodenplatte; Einbauteile und Aussparungen vor dem Betonieren; Abdichtung und Dämmung vor dem Verfüllen; Leitungen in Wänden vor dem Putz und vor dem Schließen der zweiten Wandseite; Leitungen auf der Rohdecke vor Ausgleich und Dämmung; Heizrohre vor dem Estrich; Trassen vor dem Schließen von Decken und Schächten.

Der Auftraggeber kann im Bauablaufplan weitere Zeitpunkte festlegen (Stichtagsplan).

3 Anforderungen an die Dokumentation

- Vollständig: Der vereinbarte Bereich ist ohne Lücken erfasst.
- Messbar: Die Aufnahme ist dreidimensional und maßhaltig (Punktwolke). Lage und Höhe der Bauteile lassen sich daraus abgreifen. Fotos allein erfüllen das nicht.
- Datiert: Tag und Uhrzeit der Aufnahme sind festgehalten.
- Einheitlich bezogen: Alle Aufnahmen eines Bauvorhabens liegen im selben Koordinatensystem (Baustellensystem oder amtliches System), bezogen auf eingemessene Festpunkte. Die Restabweichung an den Festpunkten beträgt höchstens 3 cm.
- Geprüft: Zu jeder Aufnahme gibt es ein Prüfprotokoll mit der Restabweichung je Festpunkt und einer Aussage zur Vollständigkeit. Die Prüfung nimmt vor: [der Auftraggeber / eine vom Auftraggeber benannte Stelle / eine vom Auftragnehmer beauftragte Stelle, die an der Ausführung nicht beteiligt ist].
- Personen: Gesichter und Kennzeichen in Bildern sind unkenntlich gemacht.

4 Zeitpunkt und Prüfergebnis

- Die Aufnahme erfolgt nach Abschluss des Gewerks und spätestens zwei Werktage vor dem Verschließen. Der Auftragnehmer zeigt den Termin dem Auftraggeber mindestens drei Werktage vorher an.
- Das Prüfergebnis liegt vor dem Verschließen vor. Eine zurückgewiesene Aufnahme wird vor dem Verschließen wiederholt.
- Das Verschließen ohne geprüfte Aufnahme bedarf der Zustimmung des Auftraggebers in Textform. [Folge eines Verstoßes: vom Auftraggeber mit seiner Rechtsberatung zu regeln.]

5 Übergabe der Daten

- Der Auftragnehmer stellt jede Aufnahme mit dem Prüfprotokoll bereit: als Punktwolke in einem offenen Format (E57, LAS oder LAZ) mit den zugehörigen Bildern. Die Daten liegen dem Auftraggeber spätestens fünf Werktage nach der Aufnahme vor.

- Auftraggeber und Auftragnehmer haben Zugang zu denselben Daten. Der Auftraggeber erhält die Daten zur eigenen Ablage und darf sie für Bau, Betrieb, Instandhaltung und Umbau des Gebäudes zeitlich unbegrenzt nutzen. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass ihm die Rechte dafür zustehen.
- Mit der Schlussrechnung übergibt der Auftragnehmer alle Aufnahmen geordnet nach Bauteil und Datum.

6 Vergütung

Die Dokumentation nach diesem Standard ist eine eigene Position des Leistungsverzeichnisses, abgerechnet je Aufnahmetag oder als Pauschale je Monat der Bauzeit.

7 Was dieser Standard nicht regelt

Er ersetzt keine Abnahme, keine Prüfung durch Prüfingenieure oder Sachkundige und keine amtliche Vermessung. Die gemeinsame Feststellung des Zustands und ihre Niederschrift bleiben Sache der Vertragspartner.

Er regelt nicht den Datenschutz bei Aufnahmen in bewohnten Räumen. Dafür trifft der Auftraggeber eine eigene Regelung.

Fundstellen

- § 4 Absatz 10 VOB/B: gemeinsame Feststellung des Zustands von Teilen der Leistung, die der Prüfung und Feststellung entzogen werden; schriftliche Niederlegung.
- § 14 Absatz 2 VOB/B: Feststellungen für die Abrechnung dem Fortgang der Leistung entsprechend möglichst gemeinsam; rechtzeitiger Antrag bei später schwer feststellbaren Leistungen.
- § 3 Absatz 4 VOB/B: Niederschrift über den Zustand von Straßen, Gelände und baulichen Anlagen im Baubereich vor Beginn der Arbeiten.
- § 634a Absatz 1 Nummer 2 BGB: Verjährung der Mängelansprüche bei einem Bauwerk in fünf Jahren; § 13 Absatz 4 VOB/B: vier Jahre, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Zitate nach VOB/B Ausgabe 2016 und BGB, nachgelesen am 14.11.2026. Arbeitshilfe von ZELL ScanHub, frei verwendbar. Keine Rechtsberatung. Ob die VOB/B vereinbart ist und welche Folgen eine Feststellung hat, klären Sie mit Ihrer Rechtsberatung.