

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Allgemeine Baustellenorganisation	5
2.1	Grundlagen der Bauaufsicht	5
2.1.1	Allgemeine Aufsichtspflicht auf der Baustelle	5
2.1.2	Tätigkeit als Bauleiter über LP 8 hinaus als Besondere Leistung.....	6
2.2	Koordinationsaufgaben	6
2.2.1	Koordination der Beteiligten.....	6
2.2.2	Bautagebuch	8
2.2.3	Baubesprechungen.....	11
2.3	Schriftverkehr auf der Baustelle.....	13
2.3.1	Protokolle.....	13
2.3.2	Allgemeiner Schriftverkehr	14
2.3.3	Nachweisbarkeit des Zugangs.....	15
2.4	Dokumentation auf der Baustelle.....	16
2.4.1	Ordnungsstrukturen	16
2.4.2	Planverwaltung.....	18
2.4.3	Fotodokumentation.....	19
2.5	Sicherheit und Arbeitsschutz	21
3	Terminplanung	25
3.1	Allgemeines	25
3.1.1	Grundlagen der Terminplanung	25
3.1.2	Notwendigkeit der Termin- und Ablaufplanung vor Beginn der Bauausführung	27
3.1.3	Begriffe	30
3.1.4	Terminplanarten	33
3.1.5	Darstellungsarten von Terminplänen.....	37
3.2	Einzelen Leistungspflichten des Bauleiters.....	40
3.2.1	Aufstellen eines Zeitplanes.....	40
3.2.2	Ermittlung der Ausführungsdauern	50

3.2.3	Überwachen eines Terminplans.....	61
3.2.4	Differenzierte Zeit- und Kapazitätspläne als Besondere Leistung i. S. der HOAI.....	63
4	Qualitätssicherung.....	65
4.1	Qualitätsbegriff.....	65
4.2	ISO 9001 und ISO 14001.....	66
4.3	Überwachen der Ausführung von Bauleistungen.....	67
4.3.1	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung.....	68
4.3.2	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen.....	69
4.3.3	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen mit den Anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften.....	69
4.4	Überwachen der Ausführung von Tragwerken.....	73
4.5	Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen.....	74
4.6	Überwachung der verwendeten Baustoffe.....	75
4.6.1	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung.....	77
4.6.2	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis.....	78
4.6.3	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall.....	78
4.7	Maßtoleranzen nach DIN 18201 ff.	79
5	Abnahme von Bauleistungen.....	81
5.1	Allgemeines.....	81
5.2	Begriff und Bedeutung der Abnahme.....	82
5.3	Rechtsfolgen der Abnahme.....	83
5.3.1	Erfüllungswirkung.....	83
5.3.2	Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung.....	83
5.3.3	Verzinsung der Vergütung.....	85
5.3.4	Übergang der Leistungs- und der Vergütungsgefahr.....	86
5.3.5	Entfall der Schutzpflicht nach § 4 Abs. 5 VOB/B.....	87
5.3.6	Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche.....	88
5.3.7	Beweislastumkehr bezüglich Mängel.....	89
5.4	Verschiedene Arten der Abnahme.....	90
5.4.1	Technische Abnahme.....	90
5.4.2	Behördliche Abnahme.....	91
5.4.3	Rechtsgeschäftliche Abnahme beim BGB-Vertrag.....	92
5.4.4	Rechtsgeschäftliche Abnahme bei einem VOB/B-Vertrag, § 12 VOB/B.....	103
5.4.5	Abnahme und Zustandsfeststellung von Teilleistungen.....	107
5.4.6	Besonderheiten bei der Abnahme von Wohnungseigentum.....	108

5.5	Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Abnahme.....	109
5.5.1	AGB und VOB/B	109
5.5.2	Wirksamkeit einzelner Klauseln.....	110
5.6	Abnahmeverweigerung.....	116
5.6.1	Formale und inhaltliche Anforderungen	118
5.6.2	Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	118
5.7	Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme.....	119
5.7.1	Kenntnis des Mangels	120
5.7.2	Formale Anforderungen	120
5.7.3	Rechtsfolgen bei fehlendem Vorbehalt.....	122
5.8	Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	123
5.9	Kündigung des Bauvertrages und Abnahme	124
6	Aufmaß und Abrechnung.....	127
6.1	Allgemeines	127
6.2	Grundlagen der Abrechnung.....	128
6.2.1	Allgemeines	128
6.2.2	Rechnungsarten	129
6.2.3	Abrechnung verschiedener Vertragstypen.....	134
6.2.4	Grundlegende Abrechnungsregeln und -techniken	137
6.3	Aufmaß	146
6.3.1	Allgemeines	146
6.3.2	Gemeinsames Aufmaß.....	148
6.4	Rechnungsprüfung.....	151
6.4.1	Allgemeines	151
6.4.2	Stellung des auftraggeberseitigen Bauleiters	151
6.4.3	Pflichten des auftraggeberseitigen Bauleiters	152
6.4.4	Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Rechnung	153
6.4.5	Ergebnis und Folgen der Rechnungsprüfung.....	157
6.5	Abrechnung bei Vertragsabweichungen	159
7	Kostenmanagement.....	161
7.1	Allgemeines	161
7.1.1	Grundpflichten des Objektplaners	162
7.1.2	Grundlagen aus vorhergehenden Leistungsphasen	162
7.2	Bestandteile und Werkzeuge des Kostenmanagements	163
7.2.1	Kostenfeststellung.....	164
7.2.2	Kostenkontrolle.....	165
7.2.3	Gesamtkostenprognose durch stetige Kostenfortschreibung.....	170
7.2.4	Mittelbedarfsplanung als Besondere Leistung.....	172
7.3	Kostensteuerung	174
7.3.1	Grundsätzliches.....	174
7.3.2	Bewertung von Abweichungen.....	175
7.3.3	Steuernde Eingriffe	175

8	Nachtragsmanagement	179
8.1	Einleitung	179
8.2	Leistungsbeschreibung und Preisbildung	180
8.2.1	Leistungsbeschreibungselemente	180
8.2.2	Unvollständige Leistungsbeschreibung	183
8.2.3	Kalkulatorische Grundlagen	185
8.3	Nachtragsforderungen	187
8.3.1	Nachtragsforderungen aus Leistungsabweichungen	187
8.3.2	Nachtragsforderungen aus Bauzeitverzögerungen	191
9	Objektübergabe	203
9.1	Beantragung behördlicher Abnahmen	203
9.2	Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen	207
9.3	Übergabe an den Bauherrn	208
9.4	Auflisten der Gewährleistungsfristen	209
9.5	Überwachen der Mängelbeseitigung	213
10	Vergütung	217
10.1	Allgemeines	218
10.1.1	Honorarvereinbarung	218
10.1.2	Art der Vergütung	220
10.1.3	Höhe der Vergütung	230
10.2	Zahlungsmodalitäten	233
10.2.1	Vorauszahlungen	233
10.2.2	Abschlagsrechnung	234
10.2.3	Schlussrechnung	239
10.3	Sicherheiten	249
10.3.1	Zahlungsbürgschaften	250
10.3.2	Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB)	251
10.3.3	Bauhandwerkersicherung (§ 648 a BGB)	253
11	Anhang: Gesetzestexte	259
11.1	BGB – Werkvertrag	259
11.2	HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	267
11.2.1	HOAI Teil 1 – Allgemeine Vorschriften	267
11.2.2	HOAI Teil 3 – Objektplanung	274
	Literaturverzeichnis	285
	Index	287