

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	Einzelnen 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 Schutzwicht 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 Gewährleistungfristen	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	