

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung - Organisationsgrundsätze</b>	<b>14</b>
1.1	Projekt-/Baustellenorganisation	15
1.2	Akten- und Ordnersysteme als Organisationsleitsystem	18
<b>2</b>	<b>Das private Baurecht</b>	<b>25</b>
2.1	Das gesetzliche Werk- und Bauvertragsrecht	27
2.1.1	Abschlagszahlungen	27
2.1.2	Änderungen des Vertrages	28
2.1.3	Mindestanforderungen an die Bauleistung	31
2.1.4	Nacherfüllung und Einbehalt	32
2.1.5	Mängelansprüche	33
2.1.6	Kündigung aus wichtigem Grund	33
2.1.7	Abnahme, Voraussetzung und Folgen	34
2.1.8	Sicherheitsleistung des Auftraggebers	36
2.1.9	Prüffähige Abrechnung	37
2.2	Die VOB - Teile B und C	38
2.2.1	Die VOB Teil B (VOB/B) Allgemeines	38
2.2.1.1	Rechtsnatur	39
2.2.1.2	Anwendungsbereich der VOB/B	40
2.2.1.3	Einbeziehung der VOB/B	40
2.2.1.4	Risiken: gerichtliche Überprüfung	41
2.2.2	Die VOB - Teil B (VOB/B): Wesentliche Regelungen	41
2.2.2.1	Leistungsumfang	41
2.2.2.2	Leistungsänderungen und Preisanpassung	42

2.2.2.3	Gegenseitige Pflichten .....	43
2.2.2.4	Abnahme .....	43
2.2.2.5	Sicherheiten .....	44
2.2.3	Die VOB Teil C (VOB/C) .....	44
2.2.3.1	Wie wird die VOB/C vereinbart? .....	44
2.2.3.2	Aufbau der VOB/C .....	45
2.2.3.3	Die Rolle der einzelnen Bestandteile der ATV .....	45
2.2.3.4	Abschnitt 0: Hinweise zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung ....	45
2.2.3.5	Abschnitt 1: Anwendungsbereich .....	46
2.2.3.6	Abschnitt 2: Stoffe, Bauteile .....	46
2.2.3.7	Abschnitt 3: Ausführung .....	47
2.2.3.8	Abschnitt 4: Nebenleistung, Besondere Leistung .....	48
2.2.3.9	Abschnitt 5: Abrechnung .....	50
2.2.4.	Kaufvertragsrecht .....	50
2.2.4.1	Was ist ein Kaufvertrag .....	51
2.2.4.2	Rechtliche Besonderheiten des Kaufvertrages .....	51
<b>3</b>	<b>Technische Grundlagen .....</b>	<b>55</b>
3.1	Grundlagen und Voruntersuchungen .....	55
3.2	Ausführungsplanung .....	61
<b>4</b>	<b>Abgrenzung zur Anwendung des Vergaberechts ...</b>	<b>64</b>
4.1	Anwendbares Vergaberecht (Allgemeines) .....	64
4.2	Bauvertrag im vergaberechtlichen Sinn .....	65
4.3	Einheitliche Leistung .....	65
4.4	Gemische Verträge .....	66
4.5	Liefer- und Dienstleistungen .....	66
<b>5</b>	<b>Vorbereitung der Vergabe .....</b>	<b>67</b>
5.1	Beschaffungsentscheidung .....	67
5.2	Vergabeunterlagen für Vergabeverfahren nach VOB/A ...	68
5.3	VHB-Bund .....	69
5.4	Vergabeunterlagen für freihändige Vergaben .....	70
5.5	Leistungsbeschreibung .....	78
5.5.1	Hinweise für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen .....	81
5.5.2	Nebenleistungen - Besondere Leistungen .....	81

5.5.3	Checklisten zur Prüfung der Leistungsbeschreibungen ...	82
5.5.4	Vereinbarung von Eignungsprüfungen .....	93
5.5.5	Leistungsverzeichnis mit standardisierten Texten .....	94
<b>6</b>	<b>Mitwirkung bei der Vergabe .....</b>	<b>96</b>
6.1	Angebotsphase .....	96
6.1.1	Musterschreiben für die Beantwortung von Anfragen ....	97
6.2	Vorbereitung des Zuschlags .....	104
6.2.1	Prüfliste Unterlagen nach § 6 VOB/A .....	104
6.2.2	Struktur Wertungs- und Zuschlagsbericht .....	106
<b>7</b>	<b>Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation .....</b>	<b>108</b>
7.1	Baustellenvorbereitung .....	108
7.1.1	Baustellenvorbesprechung .....	109
7.1.2	Niederschrift Baustellenzustand .....	114
7.1.3	Übergabe der Ausführungsunterlagen .....	116
7.1.4	Aufforderung zur Benennung eines Bauleiters .....	117
7.1.5	Aufforderung zur Einreichung von Unterlagen, Muster, Nachweisen .....	118
7.2	Vertragliche Bauüberwachung .....	123
7.2.1	Termine .....	123
7.2.1.1	Aufforderung zum Ausführungsbeginn .....	124
7.2.1.2	Nachfrist für den Ausführungsbeginn .....	125
7.2.1.3	Abhilfe wegen unzureichender Baustellenbesetzung, -ausstattung .....	126
7.2.1.4	Verweigerung der Verlängerung der Ausführungsfrist ....	127
7.2.1.5	Neufestsetzung der Ausführungsfrist bei Behinderung ...	130
7.2.1.6	Schadenersatz des Auftraggebers wegen Verzugs .....	131
7.2.2	Bedenken .....	132
7.2.3	Leistungs- und Vergütungsänderung .....	134
7.2.3.1	Begehren einer geänderten Leistung .....	136
7.2.3.2	Übergabe der Planung zur geänderten Leistung und Aufforderung zur Angebotsabgabe für geänderte Leistung .....	136
7.2.3.3	Anordnungen zur geänderte Leistung .....	137
7.2.3.4	Aufforderung zur Preisanpassung durch Mengenänderung .....	137

7.2.3.5	Aufforderung zur Preisanpassung bei geänderter oder zusätzlicher Leistung .....	138
7.2.3.6	Aufforderung zur Preisanpassung durch Störung des Bauablaufes .....	139
7.2.4	Nachunternehmer .....	141
7.2.4.1	Aufforderung zur Erbringung der Leistung im eigenen Betrieb .....	142
7.2.4.2	Aufforderung zur Benennung der Nachunternehmer .....	142
7.2.5	Sicherheiten .....	143
7.2.5.1	Rückgabe der Erfüllungssicherheit wegen ungenügender Bedingungen .....	144
7.2.5.2	Verweigerung der Rückgabe der Erfüllungssicherheit wegen vorhandener Mängelansprüche .....	144
7.2.5.3	Rückgabe der Sicherheit für Mängelansprüche wegen ungenügender Bedingungen .....	145
7.2.5.4	Verweigerung der Rückgabe der Sicherheit für Mängelansprüche wegen vorhandener Mängel .....	145
7.2.6	Mangelhafte Leistungen vor der Abnahme .....	145
7.2.6.1	Aufforderung zur Beseitigung fehlerhafter Stoffe und Bauteile .....	147
7.2.6.2	Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Kündigungsandrohung .....	147
7.2.6.3	Aufforderung zur Beseitigung nicht vereinbarter Leistungen .....	148
7.2.7	Kündigung .....	149
7.2.7.1	Ordentliche Kündigung nach § 8 Abs. 1 VOB/B/§ 648 BGB .....	149
7.2.7.2	Kündigung aus besonderem Grund § 8 Abs. 2 VOB/B ...	150
7.2.7.3	Kündigung aus besonderem Grund § 8 Abs. 3 VOB/B ...	150
7.2.8	Abnahme .....	151
7.2.8.1	Niederschrift der Abnahme .....	154
7.2.8.2	Abnahmeverweigerung nach Fristsetzung zur Abnahme .....	156
7.2.8.3	Abnahmeverweigerung nach Fertigstellungsanzeige ....	156
7.2.8.4	Abnahmeverweigerung nach Inbenutzungnahme .....	157
7.2.8.5	Abnahmeverweigerung wegen wesentlicher Mängel .....	158
7.2.9	Abrechnung und Zahlung .....	158

7.2.9.1	Rückweisung der Schlussrechnung wegen fehlender Prüfbarkeit .....	160
7.2.9.2	Geltendmachung von Gegenansprüchen .....	160
7.2.9.3	Aufforderung zur Erstellung der Schlussrechnung .....	161
7.2.9.4	Schlusszahlungserklärung mit Ausschlusswirkung .....	162
7.2.10	Mängelansprüche nach der Abnahme .....	163
7.2.10.1	Aufforderung zur Mängelbeseitigung .....	164
7.2.10.2	Anforderung eines Vorschusses .....	164
7.2.10.3	Ankündigung der Ersatzvornahme .....	165
7.2.10.4	Schadensersatz wegen Mängeln .....	166
7.2.10.5	Erklärung der Minderung .....	167
7.2.10.6	Ablehnung der Rückgabe von Sicherheiten .....	167
7.3	Technische Bauüberwachung und Dokumentation .....	167
7.3.1	Dokumentation des Bauablaufs .....	169
7.3.1.1	Bautagebuch, Baustellenprotokoll .....	169
7.3.1.2	Liste der unerledigten Aufgaben .....	171
7.3.2	Prüfungen .....	171
7.3.2.1	Eignungs-/ Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen .....	172
7.3.2.2	Anforderung der Eignungsprüfung .....	172
7.3.2.3	Anforderung der Eigenüberwachungsprüfungen .....	173
7.3.2.4	Anforderung der Kontrollprüfungen .....	173
7.3.2.5	Streitigkeiten .....	174
7.3.2.6	Checklisten zur Eignungs- und Eigenüberwachungsprüfung .....	175
7.3.2.7	Checklisten zur Kontrollprüfung und Abnahme .....	179
<b>8</b>	<b>Literatur- und Quellenhinweise .....</b>	<b>212</b>