

INHALTSVERZEICHNIS

DIE VERFASSER VORWORT

V
VII

1 LEISTUNGSPHASE NULL

1.1 Erste Kontakte mit dem Bauherrn

2

2 GRUNDLAGENERMITTLUNG UND VORPLANUNG

2.1 Präsentation der Vorplanung

14

2.2 Kostenschätzung

18

2.2.1 Anforderungen an die Kostenschätzung

19

2.3 Beispiel einer Kostenschätzung

21

2.4 Terminplan

24

2.5 Abschluss der Vorplanung

24

3 ENTWURFSPLANUNG

27

3.1 Vorgehensweise bei der Entwurfsplanung

29

3.2 Präsentation der Entwürfe

32

3.3 Anforderungen an die Kostenberechnung

37

3.4 Kostenkontrolle

37

3.5 Die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars

38

3.6 Beispiel einer Kostenberechnung

40

3.7 Formblatt zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten

46

3.8 Abschluss der Leistungsphase 3

47

4 ARCHITEKTENVERTRAG

49

4.1 Berufsaufgaben und zu erbringende Leistungen des Architekten

50

4.2 Die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

51

4.3 Die HOAI 2013

52

4.4 Gliederung und Inhalt der HOAI 2013

53

4.5 Anwendungsbereich der HOAI

54

4.6 Grundlagen des Honorars für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen

54

4.6.1 Anrechenbare Kosten

55

4.6.1 Übersicht über die Anrechenbarkeit von Kosten

58

4.6.2 Leistungsbilder und Leistungen

61

4.6.3 Honorarzonen

62

INHALTSVERZEICHNIS

4.6.4	Honorarsatz	65
4.6.5	Honorartafel	66
4.7	Der Architektenvertrag	67
4.7.1	Die verschiedenen Vertragsformen	68
4.7.1.1	Der mündliche Vertrag	68
4.7.1.2	Der Vertrag durch schlüssiges Verhalten	68
4.7.1.3	Der schriftliche Vertrag	68
4.8	Die wichtigsten Elemente des Architektenvertrages	69
4.8.1	Die Vertragsparteien	69
4.8.2	Vertragsgegenstand	70
4.8.3	Vertragsziele	71
4.8.3.1	Die zu erbringenden Leistungsphasen	71
4.8.3.2	Die Besonderen Leistungen	73
4.8.4	Allgemeine Vertragspflichten des Architekten	74
4.8.5	Aufgaben des Bauherrn	75
4.8.6	Auflistung der notwendigen Sonderfachleute	76
4.8.7	Grundlagen des Honorars	76
4.8.7.1	Honorarzone, Honorarsatz	76
4.8.7.2	Die Leistungsphasen mit ihren Prozentsätzen	77
4.8.7.3	Zuschläge	78
4.8.7.4	Anrechenbare Kosten	79
4.8.7.5	Leistungen nach Stundenaufwand, Zeithonorare	80
4.8.7.6	Pauschalhonorare	80
4.8.7.7	Nebenkosten	81
4.8.7.8	Umsatzsteuer	82
4.8.7.9	Fälligkeit des Honorars	83
4.8.7.10	HOAI als Grundlage des Vertrags	84
4.8.8	Urheberrecht des Architekten	85
4.8.8.1	Urheberpersönlichkeitsrecht	86
4.8.8.2	Verwertungsrechte	86
4.8.8.3	Veröffentlichungsrecht	86
4.8.8.4	Zugangsrecht	86
4.8.8.5	Änderungsverbot	87
4.8.8.6	Schadenersatzanspruch	87
4.8.9	Verlängerung der Planungs- oder Bauzeit	87
4.8.10	Abnahme und Verjährung	87
4.8.11	Mängelansprüche des Bauherrn und Haftung des Architekten	88
4.8.12	Haftpflichtversicherung des Architekten	89
4.8.13	Kündigung des Architektenvertrages	90
4.8.14	Aufbewahrungspflichten von Plänen und Unterlagen	92
4.8.15	Zusätzliche Vereinbarungen und Anlagen zum Vertrag	92
4.8.16	Bonus-Malus-Regelung nach § 7 Abs. 7 HOAI	92
4.8.17	Bevollmächtigung des Architekten	93
4.8.18	Unterschriften	94
4.9	Der gesamte Architektenvertrag	95

INHALTSVERZEICHNIS

5 GENEHMIGUNGSPLANUNG 109

5.1	Der Bauantrag	110
5.1.1	Notwendige Bauvorlagen	112
5.1.2	Bauvorlageberechtigung	114
5.2	Beispiel eines Bauantrages im Bundesland Bayern	116
5.2.1	Bauantrag (Formular)	116
5.2.2	Baubeschreibung (Formular)	120
5.2.3	Berechnungen zu GRZ, GFZ, umbauteM Raum, Baukosten	123
5.2.3.1	Berechnung von GRZ, GFZ, BMZ (Punkt 10 im Formular Baubeschreibung)	126
5.2.3.2	Berechnung der Bruttorauminhalte	127
5.2.4	Wohnflächenberechnung nach WoFIV	129
5.2.4.1	Wohnflächenberechnung nach WoFIV	130
5.2.5	Kriterienkatalog des Tragwerkplaners	131
5.2.6	Einteilung in Gebäudeklassen nach BayBO	133
5.2.7	Bautechnische Nachweise für die jeweiligen Gebäudeklassen	135
5.2.8	Erhebungsbogen für Baugenehmigungen	138
5.2.9	Nachweis über den Wärmeschutz	139
5.3	Notwendige Planunterlagen	140
5.3.1	Der amtliche Lageplan entspr. § 7 BauVorIV	140
5.3.2	Der gesamte Bauvorlageplan	142
5.3.2.1	Der Plankopf	144
5.3.2.2	Der Lageplan	145
5.3.2.3	Grundriss Kellergeschoss	146
5.3.2.4	Grundriss Erdgeschoss mit Umgriff	147
5.3.2.5	Grundriss Obergeschoss	148
5.3.2.6	Schnitt durchs Gebäude (A-A)	149
5.3.2.7	Schnitt durchs Gebäude (B-B)	150
5.3.2.8	Ansichten	151
5.3.3	Der Entwässerungsplan	153
5.4	Zusätzliche Unterlagen	155
5.4.1	Abstandsflächenübernahmeverklärung	155
5.4.2	Stellplatznachweis	157
5.4.3	Freiflächengestaltungsplan	157
5.4.4	Baumbestandsplan	158
5.4.5	Spartenpläne	162
5.5	Genehmigungsverfahren	165
5.6	Die Baugenehmigung	170

6 AUSFÜHRUNGSPLANUNG 177

6.1	Art und Umfang der Ausführungspläne	178
6.2	Gewerke und Werkplanung	180
6.3	Den Werkplan bestimmende Faktoren	181
6.4	Inhalt von Werkplänen	182
6.4.1	Organisation von Werkplänen mit CAD	183

INHALTSVERZEICHNIS

6.5	Format von Werkplänen	183
6.6	Das Falten von Plänen	184
6.7	Archivierung von Werkplänen	185
6.8	Planverzeichnis	186
6.9	Plankopf	187
6.10	Legende	188
6.10.1	Hinweise in der Legende	189
6.10.2	Änderungsvermerke	189
6.11	Beispiele für Werkpläne	190

7 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE 209

7.1	Vorbereitung der Vergabe	210
7.2	Mitwirkung bei der Vergabe	210
7.3	Die VOB	211
7.3.1	Die einzelnen Bestandteile der VOB	211
7.3.2	Vereinbarung der VOB Teil B	212
7.3.3	Die VOB Teil B und das BGB	213
7.3.4	Die VOB Teil B und das AGB-Gesetz	214
7.4	Allgemeine Grundregeln des Vertragsrechts	214
7.4.1	Abschluss des Vertrages	214
7.4.2	Gestaltung des Vertrages	214
7.4.3	Form des Vertrages	215
7.4.4	Vertragsabschluss nach BGB	215
7.4.5	Bestätigungsschreiben im kaufmännischen und nichtkaufmännischen Bereich	216
7.5	Vertragsabschluss in Anlehnung an VOB/A	217
7.5.1	Vergabeart bei privaten Bauvorhaben	217
7.5.2	Die wichtigsten Inhalte und Regeln bei der »beschränkten Vergabe« (für private Bauvorhaben)	217
7.6	Grundlagen zum Erstellen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	222
7.6.1	Massenermittlung	223
7.6.2	Erstellen der Positionen im LV	224
7.7	Raumbuch	226
7.8	Beispiel einer Ausschreibung	228
7.8.1	Aufforderung zur Angebotsabgabe	228
7.8.2	Deckblatt Leistungsbeschreibung	229
7.8.3	Hinweise zur Projektbeschreibung	230
7.8.4	Allgemeine Vorbemerkungen	231
7.8.5	Zusätzliche Technische Vorbemerkungen, ZTV	232
7.8.6	Aufbau und Form einer LV-Seite	233
7.8.7	Zusammenstellung der Titel	234
7.8.8	Zusammenstellung, Angebotssumme	235
7.8.9	Anerkennungserklärung, Schlussblatt	236
7.8.10	Preisspiegel nach Titelsummen	237
7.8.11	Preisspiegel nach Einzelpositionen	238

INHALTSVERZEICHNIS

7.9	Kostenanschlag	239
7.9.1	Beispiel EINES Kostenanschlags	240
7.10	Der Bauvertrag	246
7.10.1	Auftragsschreiben bei kleineren Aufträgen	248
7.10.2	Absageschreiben	249

8 BAULEITUNG 251

8.1	Leistungen nach HOAI in LPh 8, Objektüberwachung und Dokumentation	252
8.1.1	Checkliste vor Baubeginn, Büroorganisation	254
8.1.2	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Rohbauunternehmer	255
8.1.3	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Architekt	256
8.1.4	Versicherungen – Bauherr	257
8.2	Der Bauzeitenplan	260
8.2.1	Details zum Bauzeitenplan	261
8.3	Baustellenverordnung, SiGePlan	262
8.4	Baubeginnsanzeige	266
8.5	Schnurgerüstabnahme	268
8.6	Baustellenbesuch	270
8.7	Kontrolle der ausgeführten Leistungen	273
8.7.1	Bautagebuch	273
8.7.2	Regiebericht	274
8.7.3	Aufmass	275
8.7.4	Kostenkontrolle	278
8.7.5	Dokumentation	279
8.8	Rechnungsprüfung	280
8.8.1	Beispiel Abschlagsrechnung	283
8.8.2	Beispiel Schlussrechnung	284
8.8.3	Aufmaßprotokoll zur Schlussrechnung	286
8.8.4	Abrechnungsblatt	287
8.9	Abnahme der Bauleistungen	288
8.9.1	Die verschiedenen Arten der Abnahme nach VOB/B	288
8.9.2	Folgen der Abnahme	290
8.9.3	Abnahmeniederschrift	292
8.10	Gewährleistung/Mängelbeseitigung	294
8.11	Kostenfeststellung	295
8.12	Fertigstellung der Baumassnahme	303

9 HONORARRECHNUNG 309

9.1	Die Rechnungsarten	310
9.2	Form der Honorarrechnung	310
9.3	Beispiel einer Honorarschlussrechnung	311
9.4	Wichtige Elemente der Honorarrechnung	313
9.4.1	Rechnungskopf	313

INHALTSVERZEICHNIS

9.4.2	Berechnungsgrundlagen	314
9.4.3	Honorarermittlung	315
9.4.3.1	Rechenparameter für die Honorarberechnung	315
9.4.3.2	Umgang mit der Honorartafel	316
9.4.3.3	Berechnung des Mittelsatzes	316
9.4.3.4	Berechnung des tatsächlichen Gesamthonorars H (100 %)	317
9.4.3.5	Berechnung der Honorare für die einzelnen Leistungsphasen	317
9.4.3.6	Berechnung der Honorare für die »Besonderen Leistungen«	318
9.4.3.7	Berechnung der Nebenkosten	318
9.4.3.8	Nebenkostenabrechnung	319
9.4.3.9	Berechnung des Brutto-Gesamthonorars	320
9.4.4	Abzug der bereits geleisteten Abschlagszahlungen	321
9.4.5	Angaben zu Zahlungsverkehr, Zahlungsziel, Aufbewahrungspflicht	321

LITERATURHINWEISE **323**

STICHWORTVERZEICHNIS **325**