

Fritz Berner, Bernd Kochendörfer,  
Rainer Schach



dandelion.com

© 2008 AGI Information Management Consultants  
May be used for personal purposes only or by  
libraries associated to [dandelion.com](http://dandelion.com) network.

# Grundlagen der Baubetriebslehre 1

## Baubetriebswirtschaft



Teubner

# Inhaltsverzeichnis

## Abkürzungsverzeichnis

XI

<b>1</b>	<b>Bauwirtschaft als Teil des Wirtschaftssystems</b>	<b>1</b>
1.1	Wirtschaftswissenschaftliche Grundlagen	1
1.2	Volkswirtschaftliche Grundlagen	2
1.2.1	Makroökonomische Grundlagen	2
1.2.2	Mikroökonomische Grundlagen	11
1.3	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	15
1.4	Aufgaben der Baubetriebslehre	18
<b>2</b>	<b>Strukturen der Bauwirtschaft</b>	<b>19</b>
2.1	Marktteilnehmer	19
2.1.1	Übersicht	19
2.1.2	Staatliche Nachfrage	20
2.1.3	Private Nachfrage	22
2.1.4	Mischformen / Sektoren	23
2.1.5	Anbieter von Bauleistungen	24
2.1.6	Anbieter von Dienstleistungen	24
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	26
2.2.1	Eigentumsrecht	26
2.2.2	Öffentliches Baurecht	28
2.2.3	Privatrecht	31
2.2.4	Honorarrecht	38
2.2.5	Vergaberecht	42
2.3	Prozessstrukturen beim Bauen	45
2.3.1	Normalablauf in der stationären Industrie	45
2.3.2	Parallelablauf bei Bauprojekten	45
2.4	Unternehmensstrukturen	50
2.4.1	Abgrenzung Betrieb/Unternehmen	50
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Betriebe	51
2.4.3	Privatrechtliche Unternehmen	53
2.4.4	Zusammenschlüsse von Unternehmen	57
2.4.5	Gründung und Auflösung von Unternehmen	59
2.5	Verbandsstrukturen	62
2.5.1	Rechtliche Grundlagen	62
2.5.2	Gruppierungen	63
2.5.3	Wichtige Verbände	64
2.5.4	Tarifpartner in der Bauwirtschaft	69

<b>3</b>	<b>Ausschreibung und Vergabe</b>	<b>73</b>
3.1	Verfahrensmerkmale	73
3.2	Ausschreibung von freiberuflichen Leistungen (VOF)	74
3.2.1	Allgemeine Vorschriften	74
3.2.2	Besondere Vorschriften	75
3.3	Ausschreibung von Lieferleistungen (VOL)	76
3.3.1	Allgemeine Bestimmungen (VOL/A)	76
3.3.2	Allgemeine Vertragsbedingungen (VOL/B)	78
3.4	Ausschreibung von Bauleistungen (VOB)	78
3.4.1	Allgemeine Bestimmungen (VOB/A)	78
3.4.2	Allgemeine Vertragsbedingungen (VOB/B)	82
3.4.3	Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (VOB/C) – ATV	84
3.4.4	Rechtsweg im Vergabeverfahren	87
3.5	Aufbau von Ausschreibungsunterlagen	88
3.5.1	Verfahren der Leistungsbeschreibung	88
3.5.2	Aufbau einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes	89
3.5.3	Hierarchie der Verdingungsunterlagen	90
3.5.4	Aufbau von Positionsbeschreibungen	93
3.5.5	Sonderpositionen	95
3.6	Einsatzformen von Bauunternehmen	96
3.6.1	Einzelunternehmen	96
3.6.2	Arbeitsgemeinschaft	99
3.7	Alternative Vertragsmodelle	101
3.7.1	Bauteam	101
3.7.2	Construction Management (CM)	102
3.7.3	Garantierter Maximalpreis (GMP)	104
<b>4</b>	<b>Grundlagen der Kalkulation</b>	<b>107</b>
4.1	Grundlagen des Rechnungswesens	107
4.1.1	Einführung	107
4.1.2	Begriffe des Rechnungswesens	108
4.1.3	Unternehmensrechnung	110
4.1.4	Kosten- und Leistungsrechnung	111
4.1.5	Baufauftrags- und Baubetriebsrechnung	112
4.2	Grundlagen der Bauauftragsrechnung	113
4.2.1	Elemente der Bauauftragsrechnung	113
4.2.2	Charakteristika von Kostenverläufen	116
4.2.3	Direkte und indirekte Kosten in der Bauauftragsrechnung	120
4.2.4	Kalkulationsansätze in der Bauauftragsrechnung	122
4.3	Verfahren der Bauauftragsrechnung	123
4.3.1	Übersicht	123
4.3.2	Divisionskalkulation	124
4.3.3	Äquivalenzziffernkalkulation	124
4.3.4	Zuschlagskalkulation	125
4.3.5	Verrechnungssatzkalkulation	127

---

4.4	Aufbau der Bauauftragsrechnung	127
4.4.1	Grundsätze der Gliederung	127
4.4.2	Gliederung nach Kostenarten	128
4.5	Einzelkosten der Teilleistungen	131
4.5.1	Abrechnungsvorschriften	131
4.5.2	Lohnkosten	132
4.5.3	Mittelohn – Beispiel	138
4.5.4	Sonstige Kosten	141
4.5.5	Schalungskosten – Beispiel	143
4.5.6	Gerätekosten	147
4.5.7	Gerätekosten - Beispiel	162
4.5.8	Kosten der Fremdleistungen	165
4.6	Gemeinkosten der Baustelle	166
4.6.1	Zurechnungsgrundsätze	166
4.6.2	Zeitunabhängige Elemente der Gemeinkosten der Baustelle	168
4.6.3	Zeitabhängige Elemente der Gemeinkosten der Baustelle	171
4.7	Allgemeine Geschäftskosten	173
4.7.1	Zurechnungsgrundsätze	173
4.7.2	Zurechnungsverfahren	174
4.7.3	Einheitlicher Zuschlagssatz für AGK	176
4.7.4	Differenzierter Zuschlagssatz für AGK	177
4.7.5	Willkürlicher Zuschlagssatz für AGK	177
4.8	Wagnis und Gewinn	178
4.8.1	Wagnis	178
4.8.2	Gewinn	178
4.8.3	Zuschlagssatz für Wagnis und Gewinn	179
4.9	Umrechnung der Zuschlagssätze auf die Herstellkosten	179
<b>5</b>	<b>Durchführung der Kalkulation</b>	<b>181</b>
5.1	Vorarbeiten zur Kalkulation	181
5.2	Kalkulation über die Angebotssumme	184
5.3	Kalkulation über die Angebotssumme – Beispiel	187
5.4	Kalkulation mit vorberechneten Zuschlägen	193
5.5	Kalkulation mit vorberechneten Zuschlägen – Beispiel	195
5.6	EDV-gestützte Kalkulation	198
5.7	Kalkulation von Sonderpositionen	205
5.7.1	Definition von Positionsarten	205
5.7.2	Kalkulationsgrundsätze	208
5.7.3	Zulagepositionen	208
5.7.4	Alternativpositionen	210
5.7.5	Eventual- oder Bedarfspositionen	210
5.7.6	Positionen mit freier Menge	211
5.7.7	Leitpositionen	211
5.7.8	Abrechnung von Sonderpositionen	211
5.8	Einheitspreise bei unterschiedlicher Zuschlagsverteilung	212

---

5.9	Nachweise zur Angebotskalkulation	214
5.10	Fortschreibung der Angebotskalkulation	221
5.11	Vertragskalkulation	223
<b>6</b>	<b>Teilkosten- oder Deckungsbeitragsrechnung</b>	<b>225</b>
6.1	Grundzüge der Teilkostenrechnung	225
6.2	Deckungsbeitragsrechnung in der Kalkulation	225
6.3	Anwendung der Deckungsbeitragsrechnung	226
<b>7</b>	<b>Angebotsbearbeitung im SF-Bau</b>	<b>231</b>
7.1	Entwicklung im SF-Bau	231
7.2	Ausschreibungsarten	231
7.3	Vorarbeiten	233
7.3.1	Prüfung der Ausschreibungsunterlagen	233
7.3.2	Aufbau der Leistungsverzeichnisse	234
7.3.3	Mengenermittlung	236
7.4	Durchführung der Kalkulation	236
7.4.1	Vorbemerkung	236
7.4.2	Kalkulation mit Komplettkennzahlen	237
7.4.3	Kalkulation mit Hilfe der Elementmethode	237
7.4.4	Kalkulation mithilfe von Kennzahlen für Leistungsbereiche	238
7.4.5	Kalkulation über die Angebotssumme im SF-Bau	240
7.5	Analyse und Bewertung von Risiken	241
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>245</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>251</b>