

Falk Würfele • Bert Bielefeld • MikeGralla

Bauobjektüberwachung

**Kosten – Qualitäten – Termine –
Organisation – Leistungsinhalt –
Rechtsgrundlagen – Haftung –
Vergütung**

3., überarbeitete und aktualisierte Auflage

Springer Vieweg

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
	Literatur	24
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	28
3.1.3	Begriffe	31
3.1.4	Terminplanarten	34
3.1.5	Darstellungsarten von Terminplänen	37

3.2	Einzelne Leistungspflichten des Bauleiters	41
3.2.1	Aufstellen eines Zeitplanes	41
3.2.2	Ermittlung der Ausführungsdauern	51
3.2.3	Überwachen eines Terminplans	61
3.2.4	Differenzierte Zeit- und Kapazitätspläne als Besondere Leistung i. S. der HOAI	63
	Literatur	64
4	Qualitätssicherung	67
4.1	Qualitätsbegriff	67
4.2	EN ISO 9000 ff	68
4.3	Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	69
4.3.1	Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung	70
4.3.2	Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen	71
4.3.3	Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den Ausführungsunterlagen	71
4.3.4	Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	72
4.4	Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis	76
4.5	Koordinierung der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten	77
4.6	Überwachung der verwendeten Baustoffe	78
4.6.1	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	79
4.6.2	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	81
4.6.3	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall . . .	81
4.7	Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202	82
	Literatur	83
5	Abnahme von Bauleistungen	85
5.1	Allgemeines	85
5.2	Begriff und Bedeutung der Abnahme	86
5.3	Rechtsfolgen der Abnahme	87
5.3.1	Erfüllungswirkung	87
5.3.2	Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung	88
5.3.3	Verzinsung der Vergütung	89
5.3.4	Übergang der Leistungs- und der Vergütungsgefahr	91

5.3.5	Entfall der Schutzpflicht nach § 4 Abs. 5 VOB/B	92
5.3.6	Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	92
5.3.7	Beweislastumkehr bezüglich Mängel	94
5.4	Verschiedene Arten der Abnahme	94
5.4.1	Technische Abnahme	94
5.4.2	Behördliche Abnahme	95
5.4.3	Rechtsgeschäftliche Abnahme beim BGB-Vertrag	96
5.4.4	Rechtsgeschäftliche Abnahme bei einem VOB/B-Vertrag, § 12 VOB/B	108
5.4.5	Abnahme und Zustandsfeststellung von Teilleistungen	112
5.4.6	Besonderheiten bei der Abnahme von Wohnungseigentum	113
5.5	Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Abnahme	114
5.5.1	AGB und VOB/B	114
5.5.2	Wirksamkeit einzelner Klauseln	115
5.6	Abnahmeverweigerung	122
5.6.1	Formale und inhaltliche Anforderungen	123
5.6.2	Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	124
5.7	Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme	125
5.7.1	Kenntnis des Mangels	126
5.7.2	Formale Anforderungen	126
5.7.3	Rechtsfolgen bei fehlendem Vorbehalt	128
5.8	Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	129
5.9	Kündigung des Bauvertrages und Abnahme	130
	Literatur	131
6	Aufmaß und Abrechnung	133
6.1	Allgemeines	133
6.2	Grundlagen der Abrechnung	134
6.2.1	Allgemeines	134
6.2.2	Rechnungsarten	135
6.2.3	Abrechnung verschiedener Vertragstypen	140
6.2.4	Grundlegende Abrechnungsregeln und-techniken	143
6.3	Aufmaß	152
6.3.1	Allgemeines	152
6.3.2	Gemeinsames Aufmaß	154
6.4	Rechnungsprüfung	157
6.4.1	Allgemeines	157
6.4.2	Stellung des auftraggeberseitigen Bauleiters	157
6.4.3	Pflichten des auftraggeberseitigen Bauleiters	158

6.4.4	Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Rechnung	159
6.4.5	Ergebnis und Folgen der Rechnungsprüfung	163
6.5	Abrechnung bei Vertragsabweichungen	165
	Literatur	165
7	Kostenmanagement	167
7.1	Allgemeines	167
7.1.1	Grundpflichten des Objektplaners	168
7.1.2	Grundlagen aus vorhergehenden Leistungsphasen	168
7.2	Bestandteile und Werkzeuge des Kostenmanagements	169
7.2.1	Kostenfeststellung	170
7.2.2	Kostenkontrolle	171
7.2.3	Gesamtkostenprognose durch stetige Kostenfortschreibung	176
7.2.4	Mittelbedarfsplanung als Besondere Leistung	177
7.3	Kostensteuerung	180
7.3.1	Grundsätzliches	180
7.3.2	Bewertung von Abweichungen	180
7.3.3	Steuernde Eingriffe	181
	Literatur	183
8	Nachtragsmanagement	185
8.1	Einleitung	185
8.2	Nachträge bei Leistungsabweichungen	186
8.2.1	Ursachen	186
8.2.2	Leistungsabweichungen (Prüfungsschema)	186
8.2.3	Vergütungspflichtigkeit	189
8.3	Nachträge bei Bauzeitverzögerungen	215
8.3.1	Leistungsmodifikationen oder Mengenabweichungen	215
8.3.2	Isolierte Anordnungen zur Bauzeit	216
8.3.3	Anderweitige Behinderungen	216
8.3.4	Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB	219
	Literatur	220
9	Objektübergabe	221
9.1	Beantragung behördlicher Abnahmen	221
9.2	Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen	225
9.3	Übergabe an den Bauherrn	227
9.4	Auflisten der Gewährleistungsfristen	227
9.5	Überwachen der Mängelbeseitigung	231
	Literatur	235

10 Vergütung	237
10.1 Allgemeines	238
10.1.1 Honorarvereinbarung	238
10.1.2 Art der Vergütung	240
10.1.3 Höhe der Vergütung	245
10.2 Zahlungsmodalitäten	247
10.2.1 Vorauszahlungen	247
10.2.2 Abschlagsrechnung	248
10.2.3 Schlussrechnung	253
10.3 Sicherheiten	264
10.3.1 Zahlungsbürgschaften	264
10.3.2 Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB)	265
10.3.3 Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB)	268
Literatur	272
Anhang: Gesetzestexte	273
Sachverzeichnis	351