

Der Bauleiter im Bauunternehmen

Bauablaufstörungen, Nachträge, Dokumentation

mit 64 Abbildungen und 67 Tabellen

3., überarbeitete und erweiterte Auflage

Manuel Biermann

Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Baupreisermittlung und
Abrechnung im Hochbau der IHK Bayreuth

Inhaltsverzeichnis

1	Der Bauleiter in der Bauunternehmung	13
1.1	Definitionen des Begriffs „Bauleiter“	14
	Bauleiter in der Bauunternehmung	14
	Bauleiter für den Bauherrn (Objektüberwachender)	14
	Bauleiter für eine Behörde	15
	Der Bauführer	15
	Der verantwortliche Bauleiter	15
1.2	Anforderungen an den Bauleiter in der Bauunternehmung	16
1.3	Die Baubeteiligten	18
1.4	Unternehmereinsatzformen	20
2	Der Bauleiter als Kaufmann und als Vorgesetzter	21
2.1	Grundlagen des betrieblichen Rechnungswesens und der Kalkulation	21
2.1.1	Externes Rechnungswesen	22
2.1.2	Internes Rechnungswesen	23
	Begriffe aus der Kosten- und Leistungsrechnung	24
	Fixe und variable Kosten	25
	Einzel- und Gemeinkosten	26
2.1.3	Grundlagen der Kalkulation	26
	Die im Bau üblichen Kalkulationsverfahren	28
	Der Kalkulationsmittellohn	32
	Gerätekosten nach der Baugeräteliste 2001 (BGL 2001)	34
2.2	Bauversicherungen im Überblick	36
2.2.1	Die Bauleistungsversicherung des Bauherrn	38
2.2.2	Die Bauleistungsversicherung des Bauunternehmers	39
2.2.3	Die Baugeräteversicherung	40
2.2.4	Sonstige Bauhaftpflichtversicherungen	41
2.3	Führungsstil und Motivation	41
2.3.1	Mitarbeiterführung	41
	Menschenkenntnis	42
	Eigenschaften einer Führungskraft	43
	Kritik am Mitarbeiter	44
2.3.2	Maßnahmen zur Mitarbeitermotivation	45
	Informationen und Zielvorgaben	47
	Anleitung und Delegation	48
	Lob und Kritik	48
	Allgemeine Kommunikation	49
	Das „Du“ anbieten?	49

2.4	Die Abmahnung	50
2.4.1	Kündigungsschutz	50
2.4.2	Gründe und Form der Abmahnung	50
3	Baurecht	53
3.1	Allgemeines	53
3.2	Der Bauvertrag, seine Entstehung und seine Bestandteile	55
3.2.1	Ausschreibung der Bauleistung nach VOB/A	57
	Risiko der Parteien bei Ausschreibungen	64
3.2.2	Ausschreibung der Bauleistung ohne Beachtung der VOB/A	71
3.2.3	Der Bauvertrag und seine Bestandteile	72
	Die VOB/B und die VOB/C	73
	Die Besonderen Vertragsbedingungen (BVB)	75
	Die Zusätzlichen Vertragsbedingungen (ZVB)	76
	Die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen (ZTV)	77
	Zusätzliche Technische Vorschriften	79
	Weitere mögliche Vertragsbestandteile	80
	Widersprüche zwischen einzelnen Vertragsbedingungen	80
	Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (ehemals AGB-Gesetz)	83
3.3	Nachträge/Nachforderungen	89
3.3.1	Ursachen von Nachforderungen und deren Regelungen in der VOB/B ...	91
3.3.2	Die Angebotskalkulation als Grundlage für die Nachtragsberechnung ...	94
	Mögliche Auswirkungen von Nachträgen auf die Bestandteile der Angebotskalkulation	95
	Die „EFB-Preis“ und Nachforderungen	97
3.3.3	Mengenmehrungen und Mengenminderungen nach § 2 Nr. 3 VOB/B ...	100
	Mengenmehrungen nach § 2 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B	100
	Mengenminderungen nach § 2 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B	102
	Berechnungsbeispiele zum § 2 Nr. 3 VOB/B	104
3.3.4	Auftraggeber übernimmt vertragliche Leistungen nach § 2 Nr. 4 VOB/B	128
	Anspruchsvoraussetzungen	128
	Berechnungsbeispiele	130
3.3.5	Änderungen des Bauentwurfs und andere Anordnungen des Auftraggebers nach § 2 Nr. 5 VOB/B	132
	Anspruchsgrundlage	132
	Berechnungsbeispiele bei Änderungen des Bauentwurfs	136
3.3.6	Vertraglich nicht vorgesehene Leistungen nach § 2 Nr. 6 VOB/B	142
	Anspruchsgrundlage	142
	Beispiele zu § 2 Nr. 6 VOB/B	144
3.3.7	Nachforderungen beim Detailpauschalpreisvertrag	146
	Anspruchsgrundlage	146
	Beispiel zur Ermittlung des Preisanpassungsfaktors bei § 2 Nr. 7 VOB/B	147
3.3.8	Preisangebot zum Nachfolgeauftrag	149
	Ermittlung der üblichen Vergütung	150

3.3.9	Nachträge und der Vorbehalt zur Bauzeitverlängerung	151
3.3.10	Möglichkeiten der Einstellung der Arbeit bei nicht genehmigten Nachträgen	151
3.4	Spekulationspreise und ihre Auswirkungen auf Nachträge	153
	Möglichkeiten zur Erzielung niedriger Angebotspreise	153
3.4.1	Das Spekulationsangebot	153
3.4.2	Spekulationsmöglichkeiten	154
3.4.3	Rechenbeispiele	156
3.4.4	Auswirkung der Spekulationen auf Nachträge	162
	Mengenmehrung bei Position 1/Mengenminderung bei Position 4	163
	Fehlgeschlagene Spekulation des Auftragnehmers	166
	Beispiel zur Spekulation auf Baustellengemeinkosten	167
3.4.5	Die Wertung spekulativer Angebote	176
3.5	Stundenlohnarbeiten/Regiearbeiten	178
3.5.1	Vereinbarung von Stundenlohnarbeiten	178
3.5.2	Anzeige über den Beginn der Ausführung	179
3.5.3	Inhalt des Stundenlohnzettels	180
3.5.4	Einreichung der Stundenlohnzettel	181
3.5.5	Anerkennung von Stundenlohnzetteln	182
3.5.6	Abrechnung der Stundenlohnarbeiten	183
3.6	Bauzeit und Bauablaufstörungen	184
3.6.1	Vereinbarung der Bauzeit	185
3.6.2	Vertragsstrafen	187
3.6.3	Bauablaufstörungen	189
	Ursachen für Bauablaufstörungen	189
	Dokumentation von hindernden Umständen	196
3.6.4	Übersicht zur Kostenermittlung bei Bauablaufstörungen	206
3.6.5	Schadensersatz nach § 6 Nr. 6 VOB/B	207
	Lohnkosten	208
	Gerätekosten	218
	Gemeinkosten der Baustelle	221
	Fremdleistungen	222
	Allgemeine Geschäftskosten	222
	Materialkosten	223
	Finanzierungskosten/Sachverständigenkosten/Gewinn/ Mehrwertsteuer	224
3.6.6	Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 5 VOB/B	224
	Lohnkosten	225
	Gerätekosten	225
	Schalungskosten	226
	Gemeinkosten der Baustelle	228
	Fremdleistungen	229
	Sonstige Mehrkosten	229
3.6.7	Entschädigung nach § 642 BGB	229
3.6.8	Beschleunigungsmaßnahmen	235

3.7	Definition eines Mangels	236
3.7.1	Vereinbarte Beschaffenheit	237
3.7.2	Gewöhnliche Verwendung	238
3.7.3	Vorausgesetzte bzw. übliche Beschaffenheit	238
3.7.4	Anerkannte Regeln der Technik	238
3.7.5	Hinweispflichten des Auftragnehmers	239
	Genauigkeit der Mangelbeschreibung	240
3.7.6	Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer	241
	Gefahr im Verzug	242
3.7.7	Kostenerstattung bei ungerechtfertigter Mängelrüge	242
4	Die Aufgaben des Bauleiters – eine beispielhafte Übersicht	243
4.1	Die Vorbereitung des Bauvorhabens	244
4.1.1	Übernahme der Unterlagen nach den Vergabeverhandlungen	245
4.1.2	Baustelleneinrichtung und Arbeitsvorbereitung	246
4.1.3	Auswertung des Leistungsverzeichnisses und Erläuterungen zur Checkliste Vertragsauswertung	249
	Erläuterungen zur Checkliste Vertragsauswertung	254
4.2	Vorleistungen anderer Unternehmen	257
4.3	Beantragung von verkehrsrechtlichen Anordnungen	258
4.4	Pläne von Kabeln, Leitungen, Kanälen usw.	260
5	Die Durchführung von Bauvorhaben	263
5.1	Berichtswesen und Schriftwechsel	263
5.1.1	Internes Berichtswesen	265
5.1.2	Externes Berichtswesen	267
	Aktennotizen, Gesprächsnotizen, Protokolle	268
	VOB-Schriftwechsel	269
5.1.3	Wandlungsfähige Berichte (intern zu extern)	276
	Bautagebuch/Bautagesberichte	276
	Unfallmeldung	279
	Schadensmeldung	279
	Planeingangslisten	279
	Bauzeitenplan	279
	Baustelleneinrichtungsplan	279
	Fotodokumentation/Videoaufnahmen	279
	Beweissicherung	280
5.2	Abrechnung von Bauvorhaben (Abschlagsrechnung)	281
5.2.1	Erfordernis und Rechtsverbindlichkeit des Aufmaßes	283
5.2.2	Allgemeine Hinweise zum Aufmaß	285

5.3	Die Leistungskontrolle	286
5.3.1	Die kaufmännische Leistungskontrolle	286
	Die Leistungsmeldung	287
	Überprüfung der einzelnen Kostenarten	289
5.3.2	Die technische Kostenkontrolle	289
	Vorbereitende Überlegungen	290
	Der Bauarbeitenschlüssel (BAS)	291
	Berichtswesen beim Bauarbeitenschlüssel	293
	Stichproben einzelner Leistungspositionen	293
	Leistungskontrolle mit Umsatzfaktor	295
5.3.3	Möglichkeiten zur Ergebnisverbesserung	296
5.4	Unfallverhütung	297
	Strafrechtliche Verantwortung	297
	Zivilrechtliche Haftung	298
5.4.1	Missachtung der UVV	298
	Verhalten bei Missachtung der UVV durch eigenes Personal	298
	Verhalten bei Missachtung der UVV durch fremdes Personal	299
5.4.2	Erforderliche Erste-Hilfe-Einrichtungen auf Baustellen	299
5.4.3	Adressen von Bauberufsgenossenschaften	299
6	Die Beendigung des Bauvorhabens	301
6.1	Schlussrechnung/Schlusszahlung	301
6.1.1	Die Schlussrechnung	301
6.1.2	Die Schlusszahlung	302
6.1.3	Rückforderungen des Auftraggebers nach Schlusszahlung	304
6.2	Die Abnahme der Bauleistung	304
6.2.1	Formen der Abnahme	305
	Fiktive Abnahme.	305
	Tatsächliche Abnahme	306
	Sonstige Abnahmeformen	306
6.2.2	Das Abnahmeprotokoll.	307
6.2.3	Folgen der Abnahme	308
6.2.4	Mängelansprüche	309
7	Nachunternehmerleistungen	313
7.1	Die Ausschreibung von Subunternehmerleistungen	316
7.2	Auswertung der Nachunternehmerangebote	317
7.3	Vergabe von Subunternehmerleistungen	319
7.4	Mangelhafte Subunternehmerleistungen	322
7.4.1	Mängel vor der Abnahme	323
7.4.2	Mängel nach der Abnahme	324
7.5	Verzug des Subunternehmers	326
	Anmerkungen zur Vertragsstrafe	326

7.6	Anmerkung zur Bezahlung des Subunternehmers	327
7.7	Abnahme und Gewährleistung	328
7.8	Angebotseinholung während der Baumaßnahme	329
7.9	Beauftragung des Nachunternehmers vom Bauherrn direkt	330
7.10	Weitere beachtenswerte Anmerkungen zum Subunternehmereinsatz	330
8	Literaturverzeichnis	333
9	Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	334
10	Stichwortverzeichnis	337