
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	5
2.2 Koordinationsaufgaben	6
2.2.1 Koordination der Beteiligten	6
2.2.2 Bautagebuch	7
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	17
2.4.3 Fotodokumentation	19
2.5 Sicherheit und Arbeitsschutz	20
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	26
3.1.3 Begriffe	30
3.1.4 Terminplanarten	32
3.1.5 Darstellungsarten von Terminplänen	37

3.2 Einzelne Leistungspflichten des Bauleiters	39
3.1.2 Aufstellen eines Zeitplanes	39
3.2.2 Ermittlung der Ausführungsdauern	50
3.2.3 Überwachen eines Terminplans	60
3.2.4 Differenzierte Zeit- und Kapazitätspläne als Besondere Leistung i. S. d. HOAI	62
4 Qualitätssicherung	65
4.1 Qualitätsbegriff	65
4.2 ISO 9001 und ISO 14001	66
4.3 Überwachen der Ausführung von Bauleistungen	66
4.3.1 Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung	67
4.3.2 Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen	68
4.3.3 Überwachung der Ausführung von Bauleistungen mit den Anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften	68
4.4 Überwachen der Ausführung von Tragwerken	72
4.5 Überwachung von Fertigteilen und vorgefertigten Teilen	72
4.6 Überwachung der verwendeten Baustoffe	74
4.6.1 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	75
4.6.2 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	76
4.6.3 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	76
4.7 Maßtoleranzen nach DIN 18201 ff.	77
5 Abnahme von Bauleistungen	79
5.1 Allgemeines	79
5.2 Begriff und Bedeutung der Abnahme	80
5.3 Rechtsfolgen der Abnahme	81
5.3.1 Erfüllungswirkung	81
5.3.2 Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung	81
5.3.3 Verzinsung der Vergütung	82
5.3.4 Übergang der Leistungs- und der Vergütungsgefahr	83
5.3.5 Entfall der Schutzpflicht nach § 4 Nr. 5 VOB/B	84

5.3.6 Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	85
5.3.7 Beweislastumkehr bezüglich Mängel	86
5.4 Verschiedene Arten der Abnahme	86
5.4.1 Technische Abnahme	86
5.4.2 Behördliche Abnahme	87
5.4.3 Rechtsgeschäftliche Abnahme beim BGB-Vertrag	87
5.4.4 Rechtsgeschäftliche Abnahme bei einem VOB/B-Vertrag, § 12 VOB/B	97
5.4.5 Abnahme und Zustandsfeststellung von Teilleistungen	101
5.4.6 Besonderheiten bei der Abnahme von Wohnungseigentum	103
5.5 Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Abnahme	104
5.5.1 AGB und VOB/B	104
5.5.2 Wirksamkeit einzelner Klauseln	104
5.6 Abnahmeverweigerung	110
5.6.1 Formale und inhaltliche Anforderungen	111
5.6.2 Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	111
5.7 Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme	112
5.7.1 Kenntnis des Mangels	113
5.7.2 Formale und inhaltliche Anforderungen	113
5.7.3 Rechtsfolgen bei fehlendem Vorbehalt	114
5.8 Kündigung des Bauvertrages und Abnahme	116
6 Aufmaß und Abrechnung	119
6.1 Allgemeines	119
6.2 Grundlagen der Abrechnung	120
6.2.1 Allgemeines	120
6.2.2 Rechnungsarten	121
6.2.3 Abrechnung verschiedener Vertragstypen	125
6.2.4 Grundlegende Abrechnungsregeln und -techniken	128
6.3 Aufmaß	138
6.3.1 Allgemeines	138
6.3.2 Gemeinsames Aufmaß	140

6.4	Rechnungsprüfung	143
6.4.1	Allgemeines	143
6.4.2	Stellung des auftraggeberseitigen Bauleiters	143
6.4.3	Pflichten des auftraggeberseitigen Bauleiters	144
6.4.4	Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Rechnung	145
6.4.5	Ergebnis und Folgen der Rechnungsprüfung	149
6.5	Abrechnung bei Vertragsabweichungen	151
7	Kostenmanagement	153
7.1	Allgemeines	153
7.1.1	Grundpflichten des Objektplaners	153
7.1.2	Grundlagen aus vorhergehenden Leistungsphasen	154
7.2	Leistungspflichten	155
7.2.1	Kostenfeststellung	155
7.2.2	Kostenkontrolle	161
7.2.3	Mittelbedarfsplanung als Besondere Leistung	164
7.3	Steuerungsmöglichkeiten	167
7.3.1	Grundsätzliches	167
7.3.2	Bewertung von Abweichungen	167
7.3.3	Steuernde Eingriffe	168
8	Nachtragsmanagement	171
8.1	Einleitung	171
8.2	Nachträge bei Leistungsabweichungen	172
8.2.1	Ursachen	172
8.2.2	Leistungsabweichungen (Prüfungsschema)	172
8.2.3	Vergütungspflichtigkeit	174
8.2.3	Nachlass und Skonto	197
8.3	Nachträge bei Bauzeitverzögerungen	198
8.3.1	Leistungsmodifikationen oder Mengenabweichungen	198
8.3.2	Isolierte Anordnungen zur Bauzeit	198
8.3.3	Anderweitige Behinderungen	199
8.3.4	Durch Mitwirkungspflichtverletzungen	202

9 Objektübergabe	203
9.1 Beantragung behördlicher Abnahmen	203
9.2 Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen	207
9.3 Übergabe an den Bauherrn	208
9.4 Auflisten der Gewährleistungsfristen	209
9.5 Überwachen der Mängelbeseitigung	213
10 Vergütung	219
10.1 Allgemeines	219
10.1.1 Honorarvereinbarung	220
10.1.2 Art der Vergütung	222
10.1.3 Höhe der Vergütung	227
10.2 Zahlungsmodalitäten	229
10.2.1 Vorauszahlungen	229
10.2.2 Abschlagsrechnung	230
10.2.3 Schlussrechnung	234
10.3 Sicherheiten	244
10.3.1 Zahlungsbürgschaften	244
10.3.2 Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB)	245
10.3.3 Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB)	247
11 Anhang: Gesetzestexte	251
11.1 BGB – Werkvertrag	251
11.2 HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	258
11.3 VOB/B – Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen	280
Literaturverzeichnis	297
Sachwortverzeichnis	301