
Bauobjektüberwachung

Falk Würfele · Bert Bielefeld · Mike Gralla

Bauobjektüberwachung

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

2., überarb. und aktual. Aufl. 2012



Springer Vieweg

Dr. jur. Falk Würfele
Neuss

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Mike Gralla
Technische Universität Dortmund

Prof. Dr.-Ing. Bert Bielefeld
Universität Siegen

ISBN 978-3-8348-1469-2
DOI 10.1007/978-3-8348-8147-2

ISBN 978-3-8348-8147-2 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Vieweg+Teubner Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden 2012

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Lektorat: Karina Danulat, Annette Prenzer
Einbandentwurf: KünkelLopka GmbH, Heidelberg

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist eine Marke von Springer DE.
Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media
www.springer-vieweg.de

Vorwort

Um Bauobjektüberwachung auf der Baustelle erfolgreich betreiben zu können, sind zahlreiche bautechnische, baubetriebliche und juristische Kenntnisse notwendig. Hierbei beschränken sich die Kenntnisse nicht nur auf umfangreiches theoretisches Wissen, sondern erfordern vor allem praxisgerechtes Wissen.

Die zentrale Grundleistung im Rahmen der Leistungen der Objektüberwachung nach Anlage 11 HOAI ist die Überwachung der Ausführung des Objektes. Der Bauleiter als Objektüberwacher hat dafür Sorge zu tragen, dass das Objekt in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Baugenehmigung, der Landesbauordnungen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften, den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie allen vertraglichen Vereinbarungen zu Qualitäten, Terminen, Kosten usw. frei von Mängeln entsteht. Dabei werden insbesondere an Umfang, Inhalt und Intensität der Objektüberwachung sowohl seitens der Technik als auch seitens der Rechtsprechung hohe Anforderungen gestellt, die es zu erfüllen gilt.

Dieses Buch ist insbesondere an diejenigen Leser gerichtet, die sich bereits in ihrem Beruf mit Fragen der Bauobjektüberwachung beschäftigen. Es bietet eine praktisch anwendbare, technisch und juristisch fundierte sowie detaillierte Darstellung der Aufgaben der Bauobjektüberwachung und darüber hinaus eine ausführliche Darstellung der zahlreichen Haftungs- und Vergütungsfragen. Das vorliegende Buch gibt in kompakter, leicht verständlicher Form einen praxisgerechten Einblick in das Thema Bauobjektüberwachung. Es kann als Einstieg oder zur Auffrischung bereits erlangter Kenntnisse sowie als Lehr- und Nachschlagewerk verwendet werden.

Danken möchten wir allen Autoren, die ihre spezifischen Kenntnisse der Bauobjektüberwachung, das entsprechende „Problembewusstsein“ und ihre technische und juristische Erfahrung mit höchstem Engagement in dieses Buch eingebracht haben. Darüber hinaus möchten wir allen Fachkollegen danken, die durch anregende Diskussionen und Hinweise zur Entstehung dieses Buches beigetragen haben.

So wurden in der nun vorliegenden 2. Auflage des Buches nicht nur Inhalte auf aktuelle Vorschriften wie HOAI 2009, VOB 2009 und weitere Vorschriften bzw. Normen angepasst. Alle Kapitel wurden von den Autoren überarbeitet und verbessert, um den

Lesern eine optimale Grundlage für die Bauobjektüberwachung zu schaffen. Für weiterführende Hinweise, Anregungen und konstruktive Kritik sind wir jederzeit dankbar.

Dortmund, im November 2011

Falk Würfele

Bert Bielefeld

Mike Gralla

Bearbeiter

Kapitel 1	Dr. jur. Falk Würfele
Kapitel 2	Prof. Dr.-Ing. Bert Bielefeld
Kapitel 3	Dipl.-Ing. Lars-Phillip Rusch
Kapitel 4	Dipl.-Ing. Volker Lembken
Kapitel 5	Dr. jur. Karsten Prote
Kapitel 6	Dipl.-Ing. Tim Brandt
Kapitel 7	Dipl.-Ing. Roland Schneider M.Sc. / Dr.-Ing. Thomas Feuerabend
Kapitel 8	Dr. jur. Falk Würfele
Kapitel 9	Dipl.-Ing. Pecco Becker / Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Palgen
Kapitel 10	Dr. jur. Karsten Prote

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
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	27
3.1.3	Begriffe	30
3.1.4	Terminplanarten	33
3.1.5	Darstellungsarten von Terminplänen	37
3.2	Einzelnen Leistungspflichten des Bauleiters	40
3.2.1	Aufstellen eines Zeitplanes	40
3.2.2	Ermittlung der Ausführungsdauern	50

3.2.3	Überwachen eines Terminplans	61
3.2.4	Differenzierte Zeit- und Kapazitätspläne als Besondere Leistung i. S. der HOAI.....	63
4	Qualitätssicherung	65
4.1	Qualitätsbegriff.....	65
4.2	ISO 9001 und ISO 14001	66
4.3	Überwachen der Ausführung von Bauleistungen.....	67
4.3.1	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung.....	68
4.3.2	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen.....	69
4.3.3	Überwachung der Ausführung von Bauleistungen mit den Anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften	69
4.4	Überwachen der Ausführung von Tragwerken	73
4.5	Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen	74
4.6	Überwachung der verwendeten Baustoffe	75
4.6.1	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung.....	77
4.6.2	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis.....	78
4.6.3	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall.....	78
4.7	Maßtoleranzen nach DIN 18201 ff.	79
5	Abnahme von Bauleistungen	81
5.1	Allgemeines	81
5.2	Begriff und Bedeutung der Abnahme.....	82
5.3	Rechtsfolgen der Abnahme.....	83
5.3.1	Erfüllungswirkung.....	83
5.3.2	Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung	83
5.3.3	Verzinsung der Vergütung.....	85
5.3.4	Übergang der Leistungs- und der Vergütungsgefahr.....	86
5.3.5	Entfall der Schutzpflicht nach § 4 Abs. 5 VOB/B.....	87
5.3.6	Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche.....	88
5.3.7	Beweislastumkehr bezüglich Mängel.....	89
5.4	Verschiedene Arten der Abnahme	90
5.4.1	Technische Abnahme	90
5.4.2	Behördliche Abnahme	91
5.4.3	Rechtsgeschäftliche Abnahme beim BGB-Vertrag.....	92
5.4.4	Rechtsgeschäftliche Abnahme bei einem VOB/B-Vertrag, § 12 VOB/B.....	103
5.4.5	Abnahme und Zustandsfeststellung von Teilleistungen.....	107
5.4.6	Besonderheiten bei der Abnahme von Wohnungseigentum	108

5.5	Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Abnahme.....	109
5.5.1	AGB und VOB/B	109
5.5.2	Wirksamkeit einzelner Klauseln.....	110
5.6	Abnahmeverweigerung.....	116
5.6.1	Formale und inhaltliche Anforderungen	118
5.6.2	Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	118
5.7	Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme.....	119
5.7.1	Kenntnis des Mangels	120
5.7.2	Formale Anforderungen	120
5.7.3	Rechtsfolgen bei fehlendem Vorbehalt.....	122
5.8	Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	123
5.9	Kündigung des Bauvertrages und Abnahme	124
6	Aufmaß und Abrechnung	127
6.1	Allgemeines	127
6.2	Grundlagen der Abrechnung.....	128
6.2.1	Allgemeines	128
6.2.2	Rechnungsarten	129
6.2.3	Abrechnung verschiedener Vertragstypen.....	134
6.2.4	Grundlegende Abrechnungsregeln und -techniken	137
6.3	Aufmaß	146
6.3.1	Allgemeines	146
6.3.2	Gemeinsames Aufmaß.....	148
6.4	Rechnungsprüfung	151
6.4.1	Allgemeines	151
6.4.2	Stellung des auftraggeberseitigen Bauleiters	151
6.4.3	Pflichten des auftraggeberseitigen Bauleiters	152
6.4.4	Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Rechnung	153
6.4.5	Ergebnis und Folgen der Rechnungsprüfung	157
6.5	Abrechnung bei Vertragsabweichungen	159
7	Kostenmanagement.....	161
7.1	Allgemeines	161
7.1.1	Grundpflichten des Objektplaners	162
7.1.2	Grundlagen aus vorhergehenden Leistungsphasen	162
7.2	Bestandteile und Werkzeuge des Kostenmanagements	163
7.2.1	Kostenfeststellung.....	164
7.2.2	Kostenkontrolle.....	165
7.2.3	Gesamtkostenprognose durch stetige Kostenfortschreibung.....	170
7.2.4	Mittelbedarfsplanung als Besondere Leistung	172
7.3	Kostensteuerung	174
7.3.1	Grundsätzliches.....	174
7.3.2	Bewertung von Abweichungen.....	175
7.3.3	Steuernde Eingriffe	175

8	Nachtragsmanagement	179
8.1	Einleitung	179
8.2	Leistungsbeschreibung und Preisbildung	180
8.2.1	Leistungsbeschreibungselemente	180
8.2.2	Unvollständige Leistungsbeschreibung.....	183
8.2.3	Kalkulatorische Grundlagen	185
8.3	Nachtragsforderungen.....	187
8.3.1	Nachtragsforderungen aus Leistungsabweichungen.....	187
8.3.2	Nachtragsforderungen aus Bauzeitverzögerungen.....	191
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	217
10.1	Allgemeines	218
10.1.1	Honorarvereinbarung.....	218
10.1.2	Art der Vergütung.....	220
10.1.3	Höhe der Vergütung.....	230
10.2	Zahlungsmodalitäten	233
10.2.1	Vorauszahlungen.....	233
10.2.2	Abschlagsrechnung	234
10.2.3	Schlussrechnung	239
10.3	Sicherheiten	249
10.3.1	Zahlungsbürgschaften.....	250
10.3.2	Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB).....	251
10.3.3	Bauhandwerkersicherung (§ 648 a BGB)	253
11	Anhang: Gesetzestexte	259
11.1	BGB – Werkvertrag.....	259
11.2	HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	267
11.2.1	HOAI Teil 1 – Allgemeine Vorschriften	267
11.2.2	HOAI Teil 3 – Objektplanung.....	274
	Literaturverzeichnis	285
	Index	287