
Bauobjektüberwachung

Falk Würfele · Bert Bielefeld · Mike Gralla

Bauobjektüberwachung

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

3., überarbeitete und aktualisierte Auflage

 Springer Vieweg

Falk Würfele
Würfele – Kanzlei für Wirtschaftsrecht &
Strafverteidigung
Düsseldorf, Deutschland

Mike Gralla
TU Dortmund
Dortmund, Deutschland

Bert Bielefeld
Universität Siegen
Siegen, Deutschland
bertbielefeld&partner
Dortmund, Deutschland

ISBN 978-3-658-10038-4
DOI 10.1007/978-3-658-10039-1

ISBN 978-3-658-10039-1 (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

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2007, 2012, 2017

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. Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist Teil von Springer Nature
Die eingetragene Gesellschaft ist Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Strasse 46, 65189 Wiesbaden, Germany

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 10 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.

Abschließend bitten wir die Leser, uns Hinweise, Anregungen und konstruktive Kritik mitzuteilen.

Dortmund, im November 2016

Falk Würfele
Bert Bielefeld
Mike Gralla

Bearbeiter

Kap. 1: RA Prof. Dr. jur. Falk Würfele

Kap. 2: Prof. Dr.-Ing. Architekt Bert Bielefeld

Kap. 3: Dipl.-Ing. Architekt Lars-Phillip Rusch

Kap. 4: Dipl.-Ing. Architekt Volker Lembken

Kap. 5: RA Dr. jur. Karsten Prote

Kap. 6: Dipl.-Ing. Tim Brandt

Kap. 7: Dipl.-Ing. Architekt Roland Schneider

Kap. 8: RA Prof. Dr. jur. Falk Würfele

Kap. 9: Dipl.-Ing. Pecco Becker, Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Palgen

Kap. 10: RA 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
	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