

Basiswissen zur Bauleitung – Teil 1

Der Bauleitervertrag

Termin: **Freitag, 21.Oktober 2011, 14.00 – 20.00 Uhr**
Ort: BDB-Bundesgeschäftsstelle, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin-Steglitz
Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke
Seminarpreis: BDB-Mitglied 50,- Euro / Stud. 20,- Euro / Gast 80,- Euro

Seminarinhalt: Skript wird zur Verfügung gestellt!

Als Treuhänder des Bauherrn hat der bauleitende Architekt die Baustelle so zu führen, dass sie in der geplanten Zeit mit der geforderten Qualität und den veranschlagten Kosten fertig gestellt wird. Vor allem bauleitungsunerfahrene Architekten tun sich schwer mit vielen Formvorschriften und Regularien die bei der Realisierung des Bauvorhabens einzuhalten sind. Im Teil 1 des Grundlagenseminars wird der Bauleitervertrag mit dem Auftraggeber untersucht und bewertet. Es wird herausgearbeitet, welche vertraglichen Verpflichtungen für den Architekten und Bauherren notwendig und empfehlenswert sind und welche Hauptleistungspflichten sich daraus für den bauleitenden Architekten ergeben.

Modul 1: Der Werkvertrag des Bauleiters

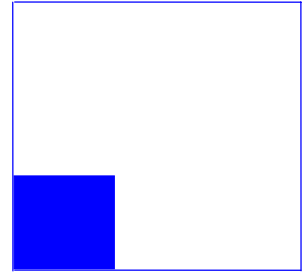
- Wer bestimmt die grundlegenden Leistungspflichten des Bauleiters?
- Welche Vollmacht hat der Bauleiter? Sollte man sich Vollmachten vom Auftraggeber übertragen lassen? Bedeutet eine Vollmacht auch eine Honorarerhöhung?
- In welcher Beziehung stehen Bauleiter und Planer?
- Richtiges Abnahmemanagement der Bauleiterleistung – welche Strategie führt zum Erfolg?
- Leistungsphase 9 – eine lohnende Aufgabe?

Modul 2: Bauvorbereitung

- Beratungs- und Hinweispflichten des Bauleiters vor Baubeginn
- Welche „offiziellen Stellen“ müssen vor Baubeginn vom Bauleiter kontaktiert werden?
- Baustelleneinrichtungsplan – wenn wird er benötigt?
- Pflasterprotokoll – was ist das?
- Sind alle erforderlichen „Sonderfachleute“ gebunden oder gibt es Vergabelücken die man dem Bauherrn aufzeigen muss?

Modul 3: Bauablauf

- Wer bestimmt die Intensität der Bauleitung – wie oft muss der bauleitende Architekt auf der Baustelle sein?
- Bautagebuch und andere Dokumentationspflichten – wie wird rechtssicher und zielgerichtet dokumentiert?



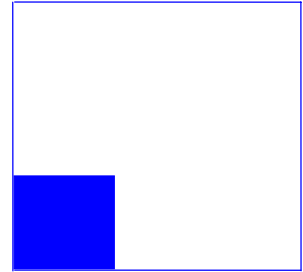
- Baurundgänge, Zustandfeststellungen, Baubesprechungen, Jourfix, Terminpläne etc. – wie kann man am effektivsten steuern und koordinieren?
- Bemusterung und Mustererstellung – notwendiges Übel oder Kür für den Bauleiter?
- Qualitätssicherung auf der Baustelle – wie geht man innerhalb der Bauzeit mit Mängeln um?
- Der Handwerker schützt seine Leistungen nicht – welches Vorgehen ist ratsam?
- Wann kann der Bauherr den Handwerker kündigen? Was sollte der Architekt unbedingt beachten?
- Abnahme der Handwerkerleistung – welche Abnahmeart ist die Sinnvollste? Was ist bei der Auflisten von Gewährleistungszeiten (Verjährungsfristen) unbedingt zu beachten?
- Rechnungsprüfung – wie risikoreich ist diese Aufgabe?

Anmeldung an: BDB-Landesverband Berlin, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin,
Fax: 030 86 42 21 40, e-mail: geschaefsstelle@bdb-berlin.de

Anmeldeschluss: eine Woche vor Seminarbeginn

Bankverbindung: BDB Bildungswerk, Berliner Sparkasse: 1210003445, BLZ 100 500 00

Teilnahmegebühr bitte erst nach Bestätigung überweisen !



Basiswissen zur Bauleitung – Teil 2

Kostenmanagement während der Bauleitungsphase

Termin: **Freitag, 18. November 2011, 14.00 – 20.00 Uhr**
Ort: BDB-Bundesgeschäftsstelle, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin-Steglitz
Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke
Seminarpreis: BDB-Mitglied 50,- Euro / Stud. 20,- Euro / Gast 80,- Euro

Seminarinhalt: Skript wird zur Verfügung gestellt!

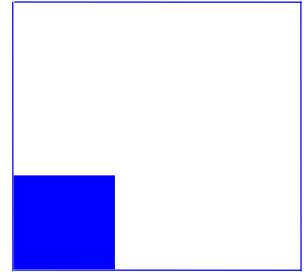
Nur selten werden Bauprojekte so durchgeführt, wie sie in den Ausschreibungsunterlagen vorgesehen waren. Umplanungswünsche des Bauherrn, die nach Vertragsabschluss das Bausoll des Handwerkers ändern, liegen in der Natur des Baugeschehens. Diese Änderungen sind aber häufig überproportional teurer als die unter Wettbewerbsbedingungen eingekauften Hauptleistungen. Die Mehrkosten werden häufig dem Architekten zugeschrieben, obwohl dieser ordentlich geplant, ausgeschrieben und beraten hat. Um in solchen Situationen nicht in Haftungsfallen zu geraten, sind vom bauleitenden Architekten gewisse Regularien und Formerfordernisse einzuhalten die im Seminar aufgezeigt werden. Das Thema Kostensicherheit ist viel zu wichtig, als dass man es kampflos dem Projektsteuerer oder dem Bauträger überlassen sollte. Als Einstieg in dieses Thema wird die „richtige Vergabeart“ (möglichst ohne Nachträge) und daraus folgend die Unternehmereinsatzformen untersucht. Später wird untersucht ob mit dem richtigen Klauselwerk die Nachtragsflut der Handwerker gebremst werden kann. Abschließend wird die ordnungsgemäße und rechtssichere Prüfung von Nachtragsangeboten aufgezeigt.

Modul 4: Exkurs zur sichersten Bauvertragsart

- Welche ist die nachtragssicherste Bauvertragsart?
- Welche Kriterien sind für den Auftraggeber (bei Vertragsvergabe) besonders wichtig?
- Welche Vorteile bietet die Vergabe an einen Generalunternehmer für den Auftraggeber bzw. für den Architekten?
- Darstellung verschiedener Fachfragen zum Thema Pauschalpreisvertrag insbesondere unter Berücksichtigung geänderte- und zusätzliche Leistungen

Modul 5: Kostenverfolgung, -steuerung und -feststellung

- Wie werden gegenüber dem Bauherrn genannte Kosten garantiert eingehalten? Wie funktioniert Kostenverfolgung und -steuerung?
- Kann man den Vertrag so gestalten, dass Nachträge ausgeschlossen sind?
- Wie weit reicht das einseitige Leistungsänderungsrecht des AG?
- Was ist die Urkalkulation?
- Aus welchen Vertragsbestandteilen setzt sich ein Einheitspreis zusammen?
- Was ist ein marktüblicher bzw. ortüblicher Preis?
- Wer hat die Änderung der Leistung zu beschreiben?
- Was sind Mehr- bzw. Mindermengen? Welche Kosten generieren sich daraus?



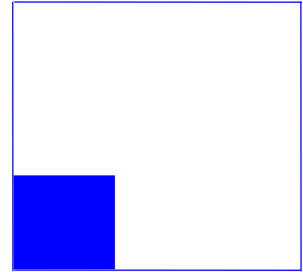
- Wann macht man eine Gemeinkostenausgleichsberechnung?
- Wie werden Nachträge beim Pauschalpreisvertrag bewertet?
- Können Stundenlohnarbeiten auch als Nachtrag abgerechnet werden?
- Was sind geänderte bzw. zusätzliche Leistungen? Welche Mehr- bzw. Minderkosten können daraus abgeleitet werden?
- Was bedeutet entgangener Gewinn?
- Wie geht man mit dem „spekulativen Unterpreis“ oder mit „Kalkulationsirrtümern“ um?
- Fehlerhafte Nachtragsprüfung durch den Architekten – kann der Auftraggeber den Architekten in Regress nehmen?

Anmeldung an: BDB-Landesverband Berlin, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin,
Fax: 030 86 42 21 40, e-mail: geschaeftsstelle@bdb-berlin.de

Anmeldeschluss: eine Woche vor Seminarbeginn

Bankverbindung: BDB Bildungswerk, Berliner Sparkasse: 1210003445, BLZ 100 500 00

Teilnahmegebühr bitte erst nach Bestätigung überweisen !



Basiswissen zur Bauleitung – Teil 3

Mangelmanagement, Abnahme und Verjährung

Termin: **Freitag, 27. Januar 2012, 14.00 – 20.00 Uhr**
Ort: BDB-Bundesgeschäftsstelle, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin-Steglitz
Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke
Seminarpreis: BDB-Mitglied 50,- Euro / Stud. 20,- Euro / Gast 80,- Euro

Seminarinhalt: Skript wird zur Verfügung gestellt!

Kurz vor der Fertigstellung der Handwerkerleistungen beginnt die „heiße Phase“ des Abnahme- und Abrechnungsprocedere. Dieser Zeitpunkt ist innerhalb des Bauvorhabens von großer Bedeutung, da die gebaute Handwerkerleistung nun durch Rechtsinstitut ganz offiziell an den Bauherrn übergeht.

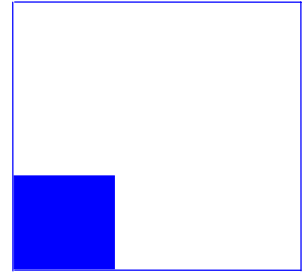
Für den Architekten bedeutet das nicht nur unwillige Handwerker zur baldigen Mangelbeseitigung und zum Erbringen der Restleistung zu motivieren, sondern auch übertriebenen Forderungen der Bauherrnschaft entgegenzutreten. Dabei gehen speziell von der rechtsgeschäftlichen Abnahme rechtliche Folgewirkungen aus, deren grundsätzliche Wirkungsweisen jedem Architekten bekannt sein müssen andernfalls besteht die Gefahr, dass man dem Bauherrn gegenüber schadensersatzpflichtig wird. Das Thema Verjährung (ehemals Gewährleistung) wird als Exkurs im Seminar angesprochen.

Bauablaufbedingt ist die Abrechnung bzw. Rechnungsprüfung eine der letzten Tätigkeiten des Bauleiters. Bemerkenswerte Urteile verschiedener OLG's und des BGH stellen ein Indiz für die Schwierigkeiten sowie das Haftungsrisiko dar, denen der Architekt durch die Rechnungsprüfung ausgesetzt ist. Im Seminar werden gewerkebezogene Abrechnungsregelungen vorgestellt.

Die Module 6 und 7 der Seminarreihe geben gezielte Hilfestellung, damit Fallstricke bereits während der Vertragsanbahnung mit den ausführenden Unternehmen umgangen werden können.

Modul 6: Mangelmanagement, Abnahme und Verjährung

- Was ist ein „Mangel“?
- Was ist die vereinbarte Beschaffenheit?
- Wie wird eine Mangelanzeige im BGB- bzw. VOB-Vertrag rechtssicher formuliert?
- Wie viel Nachfristen sind zu setzen? Was lange ist eine angemessene Nachfrist?
- Gibt es Unterschiede zwischen einer Mangelanzeige vor und nach der rechtsgeschäftlichen Abnahme?
- Muss der Unternehmer die Mangelbeseitigung mit dem Architekten/Ingenieur abstimmen? Muss der Architekt/Ingenieur das Mangelbeseitigungskonzept freigeben? Hat der Unternehmer einen Anspruch auf Abnahme der mangelbeseitigten Leistung?
- Was ist eine Ersatzvornahme? Was ist eine Selbstvornahme?
- Welche Voraussetzungen müssen für eine erfolgreiche Selbstvornahme vorliegen?
- Was ist die sogenannte „frei Kündigung“?



Mangelhafte Planung durch den Bauherrn/Planer:

- Wie weit reichen die Prüf- und Hinweispflichten des Unternehmers innerhalb Angebots- und Ausführungsphase?
- Bis wann hat der Unternehmer „Bedenken“ gegenüber dem Bauherrn anzeigen? In welcher Form hat er dies zu tun? Gibt es Unterschiede im BGB- bzw. VOB-Vertrag?
- Welche Konsequenz hat die Bedenkenanmeldung für den Bauherrn?

Abnahmemanagement

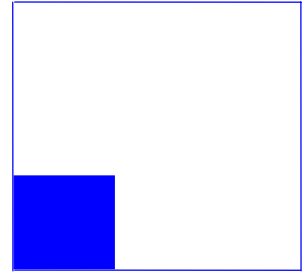
- Exkurs I: Abnahme der Architekten-/Ingenieurleistung. Wie funktioniert das?
- Exkurs II: Was bedeutet Organisationsverschulden?
- Exkurs III: Kann der Architekt/Ingenieur mit der originären Vollmacht die Leistungen des Unternehmers für den Bauherrn rechtsgeschäftlich abnehmen?

Rechtsgeschäftliche Abnahme der Unternehmerleistungen

- Welche Rechtsfolgen treten mit der Abnahme ein?
- Welche unterschiedlichen Abnahmearten hat das BGB/VOB vor?
- Was bedeutet Teilabnahme? Wie geht der Architekt/Ingenieur mit dem Wunsch nach Teilabnahme um?
- Was sind Abnahmefiktionen? Gibt es diese im VOB- und BGB-Vertrag gleichermaßen?
- Was ist die technische Abnahme? Was ist die Zustandsfeststellung? Wann werden diese „Abnahmeformen“ eingesetzt? Welche Rechtsfolgen gehen damit einher?
- Ab welchem Zeitpunkt im Bauablauf kann der Unternehmer eine Abnahme fordern? Welche Konsequenzen hat die Abnahme für den Bauherrn?
- Wer muss das Abnahmeprotokoll schreiben und unterschreiben?
- Welche Vorbehalte sind im Abnahmeprotokoll aufzunehmen?
- Ab wann kann der Bauherr die Abnahme verweigern? Welche Konsequenzen hat die Abnahmeverweigerung für Architekt/Ingenieur, Unternehmer und Bauherrn?
- Wie Organisiert man die Abnahme am effektivsten?
- Wer lädt zur Abnahme ein? Der Unternehmer hat zur Abnahme eingeladen und erscheint nicht? Was nun? Der Bauherr wurde zur Abnahme vom Architekt/Ingenieur eingeladen und erscheint nicht?
- Bei der Abnahme werden Mängel erkannt. Unternehmer und Bauherr einigen sich generell auf Minderung des Werklohns, können sich aber auf die Höhe der Minderung nicht einigen. Wie und wer berechnet man den Minderwert?

Verjährung

- Was bedeutet Gewährleistung? Was bedeutet Verjährung?
- Welche Verjährungsfristen sind im BGB- und VOB-Vertrag einschlägig?
- Von welchen Umständen hängt die Verjährungsfrist ab?
- Welche Rechte haben Unternehmer und Bauherr innerhalb dieser Zeit?
- Ist die Betreuung des Bauherrn innerhalb der Verjährungsfrist eine lohnende Aufgabe für den Architekten/Ingenieur?



Modul 7: Abrechnung und Kostenfeststellung

- Wie werden die einzelnen Gewerke richtig abgerechnet – welche Regelungen sind einschlägig im BGB- und VOB-Vertrag? Übersicht hochbaulicher Abrechnungsregelungen
- In welchem zeitlichen Rahmen kann der Unternehmer Abschlagsrechnungen stellen?
- Wann ist eine Rechnung nicht prüfbar?
- Welche Prüfzeiten gibt es für Abschlags- und Schlussrechnungen nach VOB/B und BGB?
- Wie und in welcher Zeit muss der Architekt die Rechnung prüfen wenn es zwischen Auftraggeber und Unternehmer eine Skontoabrede gibt?
- Bis wann kann der Auftraggeber zuviel gezahlten Werklohn beim Unternehmer zurückfordern?
- Bis wann kann der Unternehmer zuwenig geforderten Werklohn vom Auftraggeber einfordern?
- Kann der Unternehmer nach der Schlussrechnungsstellung noch „Nachträge“ geltend machen?
- Wie lange muss der Auftraggeber auf die Schlussrechnung warten?
- Was ist die Schlusszahlungsmitteilung?

Anmeldung an: BDB-Landesverband Berlin, Willdenowstr. 6, 12203 Berlin,
Fax: 030 86 42 21 40, e-mail: geschaeftsstelle@bdb-berlin.de

Anmeldeschluss: eine Woche vor Seminarbeginn

Bankverbindung: BDB Bildungswerk, Berliner Sparkasse: 1210003445, BLZ 100 500 00

Teilnahmegebühr bitte erst nach Bestätigung überweisen !