

Grundkurs

Qualitätsmanagement Baurecht

für Architekten und Ingenieure

weg vom Stückwerk, hin zu klaren
und strukturierten Abläufen

Warum ?

Besonderheiten der Planung und Abwicklung einer Baumaßnahme

- jede Baumaßnahme ist ein
- hohes
- lange
- **Mensch, Material** und **Gerät** müssen
- permanent werden
- **Haftungsrisiken, Ärger** und **Mehraufwand** bei Fehlleistungen

Die Auslassungen in den
einzelnen Folien werden
im Seminar gemeinsam
erarbeitet und
komplettiert !

Empfehlung:

mehr Kompetenz in die Planungs- und Bauabwicklung von Anfang an

Das Dilemma

-

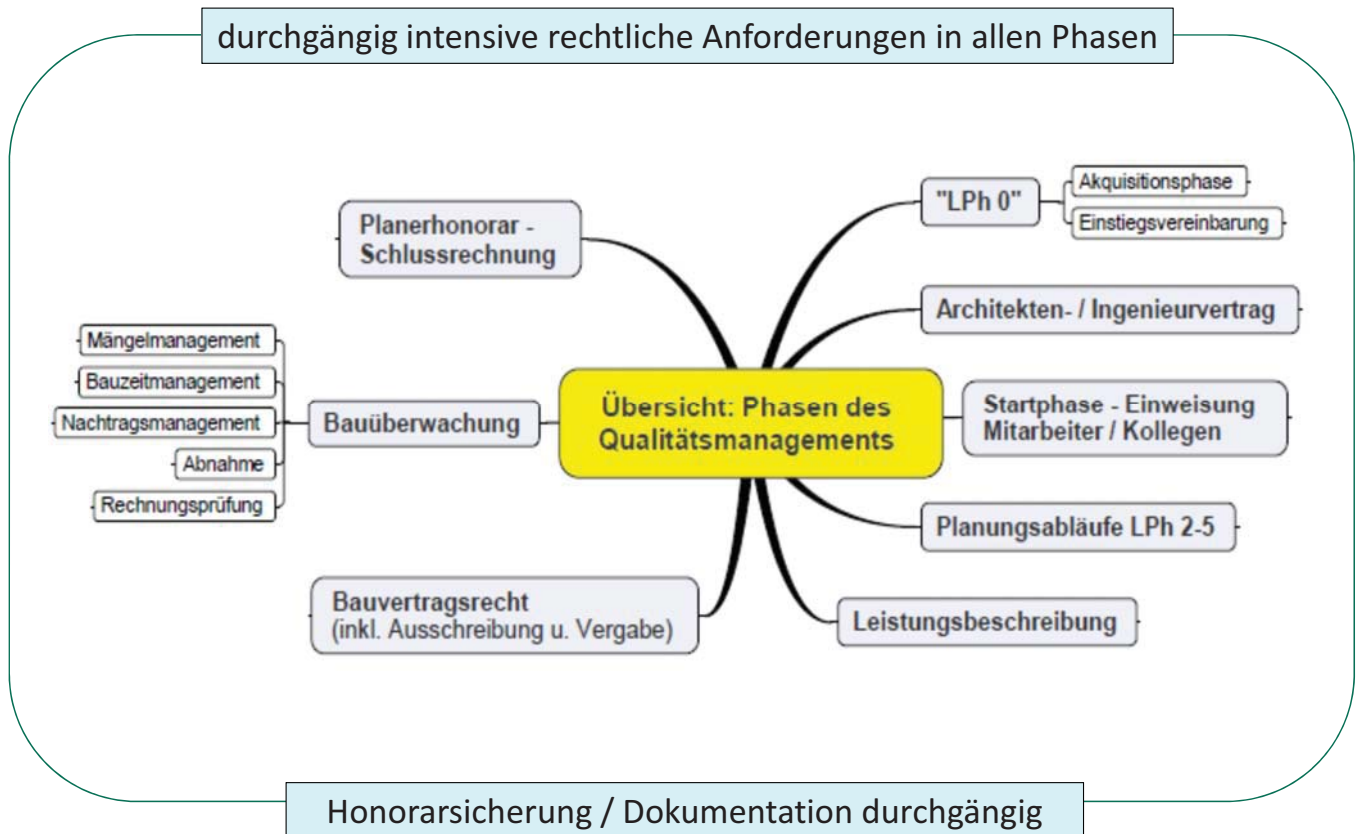
viele Funktionsträger und Beteiligte

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
- durchschnittliche **Dauer**
eines **Bauprozesses**:
44 Monate für eine
Instanz - begleitende
Tätigkeit des Planers

Inhaltsübersicht

1. Erfordernisse des rechtlichen Qualitätsmanagements in der Planungs- und Bauabwicklung
2. Anbahnung und Abschluss von Architekten- und Ingenieurverträgen
3. Leistungs- und Zeitmanagement in der Planungsphase
4. Grundzüge zu Leistungsbeschreibung und Bauvertrag
5. Bauüberwachung und Störungsmanagement
6. Fälligkeit des Planerhonorars

1. Erfordernisse des rechtlichen Qualitätsmanagements



5

Qualitätsmanagement heißt ...

- Abläufe
-
- wer von Anfang an seine Hausaufgaben macht, ...
 -
 -
 -
 - arbeitet effizienter und verdient mehr Geld

6

2. Qualitätsmanagement bei Anbahnung und Abschluss von Planerverträgen

Drei entscheidende Faktoren bei der Planung und Abwicklung einer Baumaßnahme



Der Faktor Leistung beim Planervertrag

Fallbeispiel - Umbaumaßnahme

Der Eigentümer eines älteren leerstehenden ehemaligen Fabrikgebäudes will investieren, das Gebäude ggf. umbauen und einem neuen Nutzungszweck zuführen. Er weiß aber noch nicht, in welche Richtung das ganze entwickelt werden soll und welche Möglichkeiten überhaupt in Betracht zu ziehen sind.

Wie gehen wir an die Sache ran ?

Schließen wir einen Vertrag ?

Beschreibung der Leistung **= Aufgabenbeschreibung = Zielbeschreibung**

Problem:

[Bei Planerleistungen] handelt [es] sich um **Dienstleistungen**, deren Gegenstand eine Aufgabe ist, deren Lösung vorab nicht eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann (vgl. § 5 Abs. 2 VgV alt; jetzt in § 73 Abs. 1 VgV neu).

Die Lösung ist gerade Gegenstand der planerischen Leistung.

Zielfindung durch:



Kurze Einstiegsvereinbarung über



Kriterien zur Zielfindung = Leistungsgegenstand des Architekten-/Ingenieurvertrags



Bauherr stellt den Planervertrag

Unakzeptabel („Giftküche“):

- Vertragsstrafen
-
-
- vorgegebene anrechenbare Kosten
-
- objektiv zu niedrige Honorarzone
-
- überzogene Anwesenheits- und Dokumentationspflichten
- honorarmäßige Zusammenfassung mehrerer Einzelobjekte bei den anrechenbaren Kosten
- Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze

13

Warum ist die Festlegung des Leistungszieles in rechtlicher Hinsicht so wichtig ?

Die **Zielfestlegung** = **werkvertraglich geschuldeter Erfolg**:

-
- bei Nichterreichen **Haftungsrisiko**
-

Je klarer und konkreter der Leistungserfolg beschrieben ist, umso besser lassen sich Haftungsrisiken einschränken und Mehrhonorare erzielen, denn: **alles, was nicht vereinbart ist, löst Mehrvergütung aus.**

14

Der Faktor Zeit:

Wie und wann können bzw. sollten die Abläufe zur Planungs- und Bauzeit definiert und vereinbart werden ?

Zeitkomponenten schon im Rahmen der

Vorteil: frühe Absprache und Festlegung im Hinblick auf die Mitwirkungspflichten des AG

Grundleistungen zur Planungs- und Bauzeit (Architektur)

Mitwirkungspflichten des Bauherrn erfassen:
Terminpläne als „Geschäftsgrundlage“ abzeichnen lassen.

3. Leistungs- und Zeitmanagement in der Planungsphase (1)

Personelle, zeitliche und wirtschaftliche Organisation

- bürointerne personelle Zusammenstellung
 -
 -
 -
- regelmäßige wirtschaftliche Überprüfung (Faktor Geld)
 -
 -
 - Teil- / Abschlagsrechnungen
 - Inkassomaßnahmen (z.B. Leistungsverweigerung)

17

Leistungs- und Zeitmanagement in der Planungsphase (2)

Einweisung Mitarbeiter / Kollegen

- Information über die vertraglichen Grundlagen, insbesondere die mit dem Bauherrn vereinbarten Leistungsinhalte
- Abgrenzung zu planerischen Nachtragsleistungen und Leistungsänderungen (zusätzliche Honorarvereinbarungen mit dem Bauherrn notwendig)
- Information über notwendige Mitwirkungspflichten des Bauherrn
- Vollmachten, Kompetenzen, Befugnisse beachten
- Abstimmung mit anderen Funktionsträgern im Planungsbereich



18

Leistungs- und Zeitmanagement in der Planungsphase (3)

Maßnahmen bei gestörten Abläufen (Erfassung und Reaktion)

- Erkennen von Störungssituationen
-
- Information und Abstimmung mit dem Bauherrn und weiteren Funktionsträgern
- Reaktionen:
- ggf. Ergänzungsvereinbarungen über planerische Nachtragsleistungen herbeiführen

19

Leistungs- und Zeitmanagement in der Planungsphase (4)

Maßnahmen bei gestörten Abläufen (Dokumentation)

Zeitaufzeichnungen,
Korrespondenz, Besprechungsnotizen:

-
- was ist die Ursache ?
- was sind die Auswirkungen ?
-

20

4. Grundzüge zu Leistungsbeschreibung und Bauvertrag

Leistungsbeschreibung - Bauleistung (LPh 6) = Bausoll

Logik der HOAI = Ableitung aus der Ausführungsplanung (LPh 5)

Hilfsmittel und Abgrenzungskriterien (mehr Zeit und Sorgfalt)

- Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung
in
- Nebenleistungen
 - Leistungen, die auch ohne Erwähnung zum vertraglichen Leistungsumfang gehören
 - siehe Katalog Abschnitt 4 der
 - Folge: Nebenleistungen sind vom AN in die Vergütung einzukalkulieren
- Besondere Leistungen
 - Leistungen, die nicht Nebenleistungen sind
 - Nachtragsrisiken, wenn erforderliche Besondere Leistungen nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten sind

Bauvertragsgestaltung durch den Planer (1)

- Verpflichtung aus der
- keine unzulässige Rechtsberatung, da Nebenleistung im Sinne von § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz
- nur Standardverträge (z.B. VOB/B), keine detaillierte Ausarbeitung von Vertragsklauseln
- Abdeckung von Fehlern durch Berufshaftpflichtversicherung

Bauvertragsgestaltung durch den Planer (2)

Vorteile eines einfachen VOB/B-Standardvertrages:

- speziell auf Bauleistungen zugeschnitten
-
- inhaltlich ausgewogen nach Interessenlage von AG und AN
- keine AGB-Prüfung möglich, wenn
- Ausnahme: AGB-Prüfung, wenn

5. Bauüberwachung und Störungsmanagement

Bauüberwachung (Organisatorische Vorbereitung) **Bauanlaufbesprechung mit dem AN - Grundeinweisungen,** **z.B.**

- Besonderheiten in

- Prüfungs- und Hinweispflichten
- besondere örtliche Gegebenheiten der Baustelle
- Hinweise auf etwaige Störungspotenziale (Einwirken von Boden- oder Witterungsverhältnissen; andere Gewerke)
- konkrete Unfallgefahren bei der Ausführung
- sicherheitsrelevante Bereiche (Gefahren für künftige Nutzer)

Bauüberwachung (Mängelmanagement - Kontrollen)

Organisierte Stichprobenkontrollen

- keine ständige erforderlich, aber ...
- besondere Kontrollintensität bei ...
 -
 - Arbeiten, die erfahrungsgemäß häufig

Technische Abnahmen § 4 Abs. 10 VOB/B

- vorab Teilabschnitte erfassen, die durch den weiteren Baufortschritt nicht mehr
- rechtzeitig vor dem solcher Teilabschnitte den AN zur technischen Abnahme auffordern (möglichst schriftlich).
- die technische Abnahme durchführen (zumindest mit).
- Ergebnisse

27

Bauüberwachung (Mängelmanagement - Reaktionen)

Verfahren nach § 4 Abs. 7 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B

- Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Fristsetzung und
- fruchtloser Fristablauf; dann Kündigung
- erst dann ggf. (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 VOB/B)

Formalien bei Kündigung einhalten

- Bauherr bereitet die Kündigung selbst vor (ansonsten ggf. Vollmachtsproblem); Mitwirkungspflichten
- Bauherr spricht Kündigung selbst aus

Kündigung schafft oft mehr Probleme als sie löst, daher

- einvernehmliche Lösungen zur Ersatzvornahme und Kostentragung
- Vergütungseinbehalte bei unterlassener Mängelbeseitigung androhen (Druckzuschlag §

28

Verhindern von Bauzeitstörungen (präventiv)

Checkliste: Prüfung der Bauzeitvorgaben

- Ausführungsdauer
-
- kalkulierbare
- Werk- und
- Herstellung spezifischer Fertigteile
-
- notwendige
- ggf. festgelegte Beendigung

Hinweis:

der gestörte Bauablauf beginnt oft schon mit der fehlerhaften
.....

29

Maßnahmen bei Bauzeitstörungen

Konsequentes, Fortschreiben und der Baufristen

- Ausführungsbeginn
- Zwischen- und Endfristen
- Inverzugsetzung bei
- Inverzugsetzung bei unzureichender
.....
- Problem: Kündigung schafft oft mehr Probleme als sie löst
- Empfehlungen: Einvernehmliche Lösungen zur Ersatzvornahme und Kostentragung suchen
- Druck aufbauen z.B. durch

30

Umgang mit Behinderungen und Unterbrechungen

Prüfung und Reaktion

- Prüfung, ob die behauptete Behinderungssituation tatsächlich besteht
- wenn nein:
- bei Vorliegen behindernder Umstände einleiten
- Umstände und deren Folgen dokumentieren
- ggf. Information an Bauherrn und andere Beteiligte
- ggf. des Bauherrn einfordern

Nach Wegfall der Behinderung / Unterbrechung

- Aufforderung an AN zur Wiederaufnahme der Arbeiten nach §
- Neuberechnung der Bauzeiten gemäß §
- Info an AG und AN

31

Bedenkenanmeldungen und Reaktionen

- gegen Planungs- und Ausführungsunterlagen gemäß § 3 Abs. 3 VOB/B
 -
 -
- gegen Anordnungen des Bauherrn gemäß §
- gegen die Art und Weise der Leistungsausführung gemäß § (Schriftform)
z.B. Vorgewerke, vom Bauherrn gelieferte Stoffe und Bauteile

Prüfung und Reaktion

- ggf. Abhilfemaßnahmen einleiten
- ggf. Mitwirkung des Bauherrn einfordern (andere einbinden)

32

Nachtragsmanagement - Prüfung dem Grunde nach

- Liegt eine Anordnung des AG zu einer Leistungs..... nach § vor ?
- Liegt eine Anordnung des AG zu einerleistung nach § vor ?
 - Ausführungspflicht des AN, da notwendig zur Ausführung der vertraglichen Leistung
- Liegt eine Anordnung des AG zu einer Zusatzleistung nach § vor ?
 - Keine Ausführungspflicht des AN, wenn Leistung nicht notwendig zur Ausführung der vertraglichen Leistung
- Ist eine Nachtragsleistung ohne Auftrag im Sinne von § erbracht worden ?

33

Nachtragsmanagement - Prüfung der Höhe nach

- ggf. vertragliche Preisermittlungsgrundlagen (.....) einfordern, soweit noch nicht vorhanden oder nicht nachvollziehbar (abgeleitet aus § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B)
- Inhalt der Prüfung: Höhe der Nachtragsvergütung muss schlüssig aus der ableitbar sein (Darlegungs- und Beweislast
- Preiskalkulationsbestandteile beim Einheitspreisvertrag (baubetriebliche Grundlagen) einfach dargestellt:
 -
 - Kosten der
 - Materialkosten und positionsbezogene Gerätekosten
 - Lohnkosten
 - Wagnis und Gewinn

34

Abnahme der Bauleistung

Voraussetzungen

- keine Mängel
- keine wesentlichen fehlenden

Wirkungen

- Ende des Erfüllungsstadiums und Übergang in die Gewährleistungsphase (Leistung ist im vertragsgemäß erbracht)
- Umkehr der vom AN auf den AG bzgl. Mängeln und vereinbarter Beschaffenheit der Leistung
- Beginn der
- Übergang der Gefahrtragung (Risiko von)
- Fälligkeit der

35

Abnahme der Bauleistung (Formen)

- einfache formlose Abnahme nach
- förmliche Abnahme nach § 12 Abs. 4 VOB/B (Abnahmetermin mit))
- fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B alternativ durch
 - schriftliche (Ziff. 1)
 -(Ziff. 2)
- schlüssige Abnahme durch konkludentes Verhalten
 - vorbehaltlose vollständige Zahlung des Werklohnes
 - Ingebrauchnahme beim BGB-Werkvertrag
- Teilabnahme - nur auf Verlangen vorgesehen für in sich abgeschlossene Leistungsteile (= räumlich und funktional abgrenzbar)
- fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB durch
- „technische“ Abnahme § 4 Abs. 10 VOB/B - ist keine Abnahme

36

Abrechnung und Rechnungsprüfung (Fälligkeit)

Fälligkeit der Schlussrechnung nach VOB/B

- Abnahme § 641 Abs. 1 BGB, auch beim
- Stellen einer Rechnung
(Vorgaben gemäß §))
- Ablauf des Prüfungszeitraumes (30 Tage)
gemäß §

Fälligkeit der Abschlagsrechnung nach VOB/B

- prüfbare Aufstellung über erbrachte Leistungen
gemäß §
- in möglichst kurzen Abständen oder nach Zahlungsplan
gemäß § 16 Abs. 1 VOB/B
- zahlbar Tage nach Zugang der Aufstellung

37

Abrechnung und Rechnungsprüfung

Prüffähigkeit

- Die Rechnung muss ein des vertraglichen LV darstellen (§))
- Folge bei nicht prüfbarer Rechnung:

Richtigkeit

- richtige Preise gemäß Vertrag
- Übereinstimmung der abgerechneten Mengen mit den
.....
- vertragsgemäß erbrachte Leistungen
- Berücksichtigung von, Nachlässen, Skonti
und Gegenforderungen

38

Abnahme der Planerleistung - rechtliche Bedeutung

Das Wichtigste: Beginn der

- nur nach vertragsgemäßer Erbringung der gesamten geschuldeten Planerleistung besteht ein Anspruch auf Abnahme
- Folge: bei Übernahme der Leistungsphase 9 beginnt die Gewährleistung i.d.R. erst Jahre nach Fertigstellung und Übergabe der Baumaßnahme
- dadurch faktische Verlängerung der planerischen Haftung auf Jahre seit Fertigstellung

Lösungsmöglichkeiten

- Leistungsphase 9 nicht übernehmen
- vertragliche Vereinbarung einer nach Erbringung der Leistungsphase 8

6. Fälligkeit des Planerhonorars

Fälligkeit der Schlussrechnung (§ 15 Abs. 1 HOAI)

- der Planerleistung
- der Schlussrechnung

Fälligkeit von Abschlagsrechnungen (§ 15 Abs. 2 HOAI)

- zu den
- oder in angemessenen Abständen
- für nachgewiesene Leistungen

Fehlende Prüffähigkeit

- steht der entgegen
- Ausnahme: fehlende Prüffähigkeit wird durch den AG nicht innerhalb von Monaten beanstandet

Unser Angebot: Komplettlehrgang zum

„Qualitätsmanager Baurecht“

Der Qualitätsmanager Baurecht ...

- verfügt über **Checklisten** und **Handbücher** mit Erläuterungen
- verfügt über alle relevanten **Mustertexte und -verträge** für die Planungs- und Bauabwicklung
- verfügt über **5 komplette Seminarpräsentationen** für Inhouse-Schulungen
- führt hausinterne **Fortbildung im Kollegenkreis** durch
- ist **hausinterne Rechtsabteilung** und qualifizierter baurechtlicher Ansprechpartner im Planungsbüro
- hat eine besondere Zusatzqualifikation für seine **Karriereplanung**

Module „Qualitätsmanager Baurecht“

- Modul 1: Grundlagen des Architekten- und Ingenieurvertrages einschließlich HOAI-Abrechnungssystem
- Modul 2: Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie Bauvertragsrecht nach BGB und VOB
- Modul 3: Bauüberwachung mit System und Abnahme der Bauleistungen
- Modul 4: Bauzeit Verzug Behinderung sowie Planerhonorar bei gestörtem Planungs- und Bauablauf
- Modul 5: Abrechnung und Rechnungsprüfung einschließlich Nachtragsmanagement am Bau

43

Flexibilität und Nachhaltigkeit

- Zeitlich flexible Durchführung bis zu einem Jahr
- Alternativen bei Terminkollisionen
- alle Seminare ganztags von 9.30 bis 17.00 Uhr
- Die Module sind in sich abgeschlossen und können in unterschiedlicher zeitlicher Reihenfolge belegt werden.

44