



# Crashkurs Bauleitung

## 4-tägige Online-Seminarreihe zum Einstieg in die Leistungsphase 8 - Objektüberwachung

In vier Tagesseminaren wird das grundlegende Know-How vermittelt, um Bauleitertaufgaben der Leistungsphase 8 qualifiziert erfüllen zu können

1. Tag - Samstag, 03.05.2025, 9.00–17.00 Uhr

Ort: Digitaler Lernraum der Architektenkammer Niedersachsen

Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke, Berlin

### Bauleitung I: Grundlagen der Objektüberwachung

Als Treuhänder des Bauherrn haben bauleitende Architekten und Ingenieure die Baustelle so zu führen, dass sie in der geplanten Zeit mit der vertraglich geforderten Qualität und den veranschlagten Kosten fertig gestellt wird. Dafür benötigen sie Kenntnisse über die unterschiedlichen Formvorschriften und Regularien, die bei der Realisierung des Bauvorhabens einzuhalten sind. Abnahme- und Mängelmanagement, Gewährleistungsproblematiken, Nachtragsprüfung, Termin- und Kostenkontrolle und der Umgang mit Bedenken- und Behinderungsmeldungen sind nur einige der anspruchsvollen Aufgaben, die der Bauleiter „vor Ort“ selbstverständlich zu erledigen hat.

#### Verhältnis Auftraggeber zum Architekten

- Definition Objektüberwachung nach HOAI § 34 LP 8
- Welches sind die grundlegenden Pflichten bei der Objektüberwachung?
- Wie wird der Objektüberwachungsvertrag sachgerecht individualisiert?
- Maßgebende Unterschiede zwischen Bauleitung / Bauüberwachung / Objektüberwachung
- Die Objektüberwachung als „Bauernopfer“ in der Falle der Gesamtschuldnerhaftung

#### Verhältnis Auftraggeber zum Handwerker

- Welche Beratungspflichten hat die Objektüberwachung vor und nach dem Vertragsabschluss?
- Welche Vollmachten hat die Objektüberwachung?
- Die Objektüberwachung in verschiedenen Rollen (z.B. Projektsteuerung, Jurist, Kaufmann, usw.)

#### Projektdurchführung

- Baustelleneinrichtung und Kommunikation mit Ämtern und Behörden
- Qualitätssicherung auf der Baustelle
- Koordinierung und Umgang mit den am Bau fachlich Beteiligten, insbesondere unwilligen Planern und Handwerkern
- Bautagebuch und andere Dokumentationspflichten
- Umgang mit dem Schriftverkehr des Handwerkers (Bedenken- und Behinderungsanzeigen, Mehrkostenanmeldungen, Fertigstellungsanzeigen, usw.)
- Mängel- und Abnahmemanagement
- Sonderthemen: Schwarzarbeit, Bemusterung, Nachtragsprüfung

#### TAGESABLAUF:

09.00 bis 10.30 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.00 bis 12.30 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Mittagspause*

13.30 bis 15.00 Uhr: 3. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 4. Unterrichtsblock



# Crashkurs Bauleitung

## 4-tägige Online-Seminarreihe zum Einstieg in die Leistungsphase 8 - Objektüberwachung

In vier Tagesseminaren wird das grundlegende Know-How vermittelt, um Bauleitertätigkeiten der Leistungsphase 8 qualifiziert erfüllen zu können

2. Tag - Samstag, 17.05.2025, 9.00–17 Uhr

Ort: Digitaler Lernraum der Architektenkammer Niedersachsen

Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke, Berlin

### **Bauleitung II: Kosteneinhaltung und Nachtragsmanagement mit einem Exkurs zur Auswahl der „richtigen“ Vertragsart**

Nur selten werden Bauprojekte so durchgeführt, wie es ursprünglich in den Ausschreibungsunterlagen vorgesehen war. Änderungen nach Vertragsabschluss liegen in der Natur des Baugeschehens. Es stellt sich die Frage, ob man durch die richtige Vertragsart bzw. die geschickte Formulierung von Verträgen die Nachtragsflut in Grenzen halten oder gänzlich abwehren kann? Sofern es aber zur Umplanung kommt, ist zu klären, ob der Planer auch einen Ausschreibungstext für die Nachtragsleistung formulieren muss, oder ob dies direkt vom Bauunternehmer kommen soll. Es ist ebenfalls fraglich, wer den Nachtrag zu prüfen hat? Macht das der bauleitende Architekt oder der Planer? Sofern diese grundlegenden Fragen geklärt sind, muss der Nachtragsprüfer die einschlägigen Regelungen der Prüfung kennen und beherrschen. Wie wird vertragsgemäß geprüft? Was ist eine Prüfung nach marktüblichen Preisen? Was ist die Urkalkulation? Wie geht der Architekt mit dem „Kalkulationsirrtum“ um? Können angeordnete Mehrmengen über die 10%-Klausel der VOB/B abgerechnet werden? Wann macht man eine Gemeinkostenausgleichsberechnung? Hat der Auftragnehmer Mehr- oder Mindermengen anzukündigen? Wie werden Nachträge beim Pauschalpreisvertrag bewertet? Können Stundenlohnarbeiten auch als Nachtrag abgerechnet werden?

#### **Grundlagen**

- Wie und woraus begründen sich Nachtragsforderungen des AN?
- Vertragsgrundlage (Einheitspreis- / Pauschalpreisvertrag)
- Kalkulationsmethoden beim Bauvertrag
- Mehrmenge, Leistungsänderung oder zusätzliche Leistung?
- Eventual- und Alternativpositionen und deren Berücksichtigung
- Erfolgt die Nachtragserstellung auf Grundlage der Ursprungskalkulation?

#### **Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis**

- Nachtrag durch fehlerhafte Leistungsbeschreibung
- Wer muss die Leistungsänderung oder zusätzliche Leistung beschreiben?

#### **Anspruchsgrundlagen des Auftragnehmers**

- Übersicht über den § 2 der VOB/B bzw. das BGB
- Einzelkosten der Teilleistung, Baustellengemeinkosten, Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis, Gewinn
- Gemeinkosten-Ausgleichsberechnung
- Mengenproblematiken und zusätzliche Leistungen
- Behinderungs- und Schadensersatztatbestände (Kurzübersicht)
- Eigenmächtige Leistungserstellung durch den AN und deren Wertung

#### **Anspruchsdurchsetzung des Auftragnehmers**

- Praktische Möglichkeiten des AN
- Leistungsverweigerungsrecht des AN
- Abwehrmöglichkeiten des Architekten bzw. des Bauherrn

#### **TAGESABLAUF:**

09.00 bis 10.30 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.00 bis 12.30 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Mittagspause*

13.30 bis 15.00 Uhr: 3. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 4. Unterrichtsblock



# Crashkurs Bauleitung

## 4-tägige Online-Seminarreihe zum Einstieg in die Leistungsphase 8 - Objektüberwachung

In vier Tagesseminaren wird das grundlegende Know-How vermittelt, um Bauleitertaufgaben der Leistungsphase 8 qualifiziert erfüllen zu können

3. Tag - Samstag, 31.05.2025, 9.00–17 Uhr

Ort: Digitaler Lernraum der Architektenkammer Niedersachsen

Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke, Berlin

### **Bauleitung III: Mangelmanagement, Abnahme und Verjährung im Bauvertrag**

Abnahme und Verjährung sind Rechtsbegriffe deren grundsätzliche Wirkungsweisen der Objektüberwachung bekannt sein müssen. Gerade bei diesen sensiblen Vertragsbestandteilen können schnell Fehler gemacht werden, für die der Architekt/Ingenieur seinem Auftraggeber gegenüber schadensersatzpflichtig wird.

Im Seminar wird besprochen, wie die am Bau Beteiligten, ihre Verantwortungsbereiche sachgerecht gegeneinander abgrenzen können. Außerdem wird gezeigt, wie man Abnahmen sinnvoll und zeitsparend organisiert.

#### **Mangelmanagement**

- Was ist ein Mangel? Welche Unterschiede gibt es zwischen technischen und optischen Mängeln?
- Wie wird ein Mangelmanagement ordentlich aufgesetzt und zielführend durchgeführt?
- Was gehört zu einer Mangelanzeige? Welche Fristen sind zu setzen?
- Schutz der eigenen Leistung: Ein Damoklesschwert für den Handwerker?
- Kann man Bauleistungen gegen mangelhafte Ausführung versichern?

#### **Abnahme**

- Verschiedene Formen der rechtsgeschäftlichen Abnahme
- Zustandsfeststellung und Teilabnahme als Sonderformen der Abnahme
- Folgewirkungen der Abnahme
- Wie werden Abnahmen vorbereitet und zeitsparend durchgeführt?
- Der Auftraggeber verweigert die Abnahme – was nun?
- Abnahme der eigenen Architektenleistungen: nur sinnvoll oder unbedingt erforderlich?

#### **Verjährung**

- Der Unterschied zwischen Gewährleistung und Verjährung
- Der Handwerker meldet Bedenken an – welche Folgen hat das für die Verjährung
- Welche Unterschiede gibt es zwischen dem BGB und dem VOB-Vertrag hinsichtlich der Verjährung
- Verjährungsfristen, Mängelanzeigen innerhalb der Verjährung und weitere Sonderthemen

#### TAGESABLAUF:

09.00 bis 10.30 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.00 bis 12.30 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Mittagspause*

13.30 bis 15.00 Uhr: 3. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 4. Unterrichtsblock



# Crashkurs Bauleitung

## 4-tägige Online-Seminarreihe zum Einstieg in die Leistungsphase 8 - Objektüberwachung

In vier Tagesseminaren wird das grundlegende Know-How vermittelt, um Bauleitertätigkeiten der Leistungsphase 8 qualifiziert erfüllen zu können

4. Tag - Samstag, 14.06.2025, 9.00–17 Uhr

Ort: Digitaler Lernraum der Architektenkammer Niedersachsen

Referent: Dipl.-Ing. Jürgen Steineke, Berlin

### **Bauleitung IV: Praktische Anwendung der VOB 2019 Teile B und C Mit einem Exkurs zur Anwendung der Toleranznorm DIN 18202**

Viele Bauverträge werden auf Grundlage der VOB/B abgeschlossen. Daher ist ein fundiertes Grundlagenwissen dieses Regelwerks für den bauleitenden Architekten unabdingbar, um Fehlentscheidungen zu vermeiden.

#### **VOB Teile B und C**

- Ist die VOB Gewohnheitsrecht? Gilt sie bei jedem Bauvertrag?
- Die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingung – was bedeutet das?
- Einseitige Vertragsänderung durch den Auftraggeber – wie weit geht dieses Recht?
- Leistungsverweigerung durch den Auftragnehmer – wann darf der Auftragnehmer seine Leistung verweigern?
- Wie weit gehen die Mitteilungs- und Prüfungspflichten des Auftragnehmers?
- Umgang mit der Anmeldung von Bedenken und Behinderung durch den Auftragnehmer
- Können Bedenken des Auftragnehmers vertraglich ausgeschlossen werden?
- Einhaltung der Ausführungsfristen
- Richtiges Verhalten beim Erkennen eines Baumangels
- Prüfung von Abschlags- und Schlusszahlungen
- Dokumentation und Prüfung von Stundenlohnarbeiten
- Richtiges Verhalten bei der Vertragskündigung des Bauunternehmers
- Zustandsfeststellung und rechtsgeschäftliche Abnahme
- Mängelansprüche (Gewährleistungsregelungen) und Verhalten im Schadensfall
- Bürgschaften – Höhe und Vorhaltdauer
- Streitvermeidung

#### **DIN 18202**

- Überblick über den Einsatz der DIN 18202
- Anwendung der Tabelle 1 bis 3 der DIN 18202
- Praxisbeispiele zum Einsatz der DIN 18202 anhand div. Fotos (in den Seminarunterlagen vorhanden)

Ein umfangreiches Skript mit Musterbriefen und Formulierungshilfen wird als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

#### **TAGESABLAUF:**

09.00 bis 10.30 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.00 bis 12.30 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Mittagspause*

13.30 bis 15.00 Uhr: 3. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 4. Unterrichtsblock