

HARALD MICHAELIS  
ROMAN ADRIANOWYTSCH

# DER JUNGE ARCHITEKT

GRUNDLAGEN UND PRAXIS  
FÜR DIE SELBSTSTÄNDIGKEIT  
4. AUFLAGE

 Werner Verlag 2011

# INHALTSVERZEICHNIS

---

DIE VERFASSER	V
VORWORT	VII
<b>1 LEISTUNGSPHASE NULL</b>	<b>1</b>
1.1 Erste Kontakte mit dem Bauherrn	2
<b>2 GRUNDLAGENERMITTLUNG UND VORPLANUNG</b>	<b>7</b>
2.1 Präsentation der Vorplanung	14
2.2 Kostenschätzung	17
2.2.1 Anforderungen an die Kostenschätzung	18
2.3 Beispiel einer Kostenschätzung	20
2.4 Abschluss der Vorplanung	23
<b>3 ENTWURFSPLANUNG</b>	<b>25</b>
3.1 Vorgehensweise bei der Entwurfsplanung	26
3.2 Präsentation der Entwürfe	29
3.3 Anforderungen an die Kostenberechnung	35
3.4 Kostenkontrolle	35
3.5 Die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars	36
3.6 Beispiel einer Kostenberechnung	39
3.7 Formblatt zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten	45
3.8 Abschluss der Entwurfsplanung	46
<b>4 ARCHITEKTENVERTRAG</b>	<b>47</b>
4.1 Berufsaufgaben und zu erbringende Leistungen des Architekten	48
4.2 Die HOAI	49
4.3 Die HOAI 2009	50
4.4 Gliederung und Inhalt der HOAI 2009	51
4.5 Anwendungsbereich der HOAI	51
4.6 Grundlagen des Honorars für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten	52
4.6.1 Anrechenbare Kosten	52
4.6.2 Leistungsbilder und Leistungen	58
4.6.3 Honorarzonen	60
4.6.4 Honorarsatz	63
4.6.5 Honorartafel	64

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>4.7</b>	<b>Der Architektenvertrag</b>	65
4.7.1	Die verschiedenen Vertragsformen	66
4.7.1.1	Der mündliche Vertrag	66
4.7.1.2	Der Vertrag durch schlüssiges Verhalten	66
4.7.1.3	Der schriftliche Vertrag	66
<b>4.8</b>	<b>Die wichtigsten Elemente des Architektenvertrages</b>	67
4.8.1	Die Vertragsparteien	67
4.8.2	Vertragsgegenstand	68
4.8.3	Vertragsziele	69
4.8.3.1	Die zu erbringenden Leistungsphasen	69
4.8.3.2	Die »Besonderen Leistungen«	71
4.8.4	Allgemeine Vertragspflichten des Architekten	72
4.8.5	Aufgaben des Bauherrn	72
4.8.6	Auflistung der notwendigen Sonderfachleute	73
4.8.7	Grundlagen des Honorars	74
4.8.7.1	Honorarzone, Honorarsatz	74
4.8.7.2	Die Leistungsphasen mit ihren Prozentsätzen	75
4.8.7.3	Zuschläge	75
4.8.7.4	Anrechenbare Kosten	76
4.8.7.5	Leistungen nach Stundenaufwand, Zeithonorare	77
4.8.7.6	Pauschalhonorare	78
4.8.7.7	Wiederholung bereits erbrachter Leistungen	78
4.8.7.8	Nebenkosten	79
4.8.7.9	Umsatzsteuer	80
4.8.7.10	Fälligkeit des Honorars	80
4.8.7.11	HOAI als Grundlage des Vertrags	81
4.8.8	Urheberrecht des Architekten	81
4.8.8.1	Urheberpersönlichkeitsrecht	82
4.8.8.2	Verwertungsrechte	82
4.8.8.3	Veröffentlichungsrecht	83
4.8.8.4	Zugangsrecht	83
4.8.8.5	Änderungsverbot	83
4.8.8.6	Schadenersatzanspruch	83
4.8.9	Verlängerung der Planungs- oder Bauzeit	84
4.8.10	Abnahme und Verjährung	84
4.8.11	Mängelansprüche des Bauherrn und Haftung des Architekten	85
4.8.12	Haftpflichtversicherung des Architekten	86
4.8.13	Kündigung des Architektenvertrages	87
4.8.14	Aufbewahrungspflichten von Plänen und Unterlagen	89
4.8.15	Zusätzliche Vereinbarungen und Anlagen zum Vertrag	89
4.8.16	Bonus-Malus Regelung nach § 7 Abs. 7 HOAI	89
4.8.17	Bevollmächtigung des Architekten	90
4.8.18	Unterschriften	91
<b>4.9</b>	<b>Der gesamte Architektenvertrag</b>	92

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>5</b>	<b>GENEHMIGUNGSPLANUNG</b>	<b>101</b>
<b>5.1</b>	<b>Der Bauantrag</b>	102
5.1.1	Notwendige Bauvorlagen	104
5.1.2	Bauvorlageberechtigung	106
<b>5.2</b>	<b>Beispiel eines Bauantrages im Bundesland Bayern</b>	108
5.2.1	Bauantrag (Formular)	108
5.2.2	Baubeschreibung (Formular)	112
5.2.3	Berechnungen zu GRZ, GFZ, umbauter Raum, Baukosten	115
5.2.3.1	Berechnung von GRZ, GFZ, BMZ	118
5.2.3.2	Berechnung der Bruttorauminhalte	119
5.2.4	Wohnflächenberechnung nach WoFIV (Formular)	121
5.2.4.1	Wohnflächenberechnung nach WoFIV	122
5.2.5	Kriterienkatalog des Tragwerkplaners	124
5.2.6	Einteilung in Gebäudeklassen nach BayBO	126
5.2.7	Bautechnische Nachweise	128
5.2.8	Erhebungsbogen für Baugenehmigungen	132
5.2.9	Nachweis über den Wärmeschutz	133
<b>5.3</b>	<b>Notwendige Planunterlagen</b>	134
5.3.1	Der amtliche Lageplan	134
5.3.2	Der gesamte Bauvorlageplan	136
5.3.2.1	Der Plankopf	138
5.3.2.2	Der Lageplan	139
5.3.2.3	Grundriss Kellergeschoss	140
5.3.2.4	Grundriss Erdgeschoss mit Umgriff	141
5.3.2.5	Grundriss Obergeschoss	142
5.3.2.6	Schnitt durchs Gebäude (A-A)	143
5.3.2.7	Schnitt durchs Gebäude (B-B)	144
5.3.2.8	Ansichten	145
5.3.3	Der Entwässerungsplan	147
<b>5.4</b>	<b>Zusätzliche Unterlagen</b>	149
5.4.1	Abstandsflächenübernahmeerklärung	149
5.4.2	Stellplatznachweis	151
5.4.3	Freiflächengestaltungsplan	151
5.4.4	Baumbestandsplan	152
5.4.5	Spartenpläne	156
<b>5.5</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	159
<b>5.6</b>	<b>Die Baugenehmigung</b>	164
<b>6</b>	<b>AUSFÜHRUNGSPLANUNG</b>	<b>171</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Umfang der Ausführungspläne</b>	172
<b>6.2</b>	<b>Gewerke und Werkplanung</b>	174
<b>6.3</b>	<b>Den Werkplan bestimmende Faktoren</b>	175
<b>6.4</b>	<b>Inhalt von Werkplänen</b>	176
6.4.1	Organisation von Werkplänen mit CAD	177

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>6.5</b>	<b>Format von Werkplänen</b>	177
<b>6.6</b>	<b>Das Falten von Plänen</b>	178
<b>6.7</b>	<b>Archivierung von Werkplänen</b>	178
<b>6.8</b>	<b>Planverzeichnis</b>	180
<b>6.9</b>	<b>Plankopf</b>	181
<b>6.10</b>	<b>Legende</b>	182
6.10.1	Hinweise in der Legende	183
6.10.2	Änderungsvermerke	183
<b>6.11</b>	<b>Beispiele für Werkpläne</b>	184

## **7 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE 205**

---

<b>7.1</b>	<b>Die VOB</b>	206
7.1.1	Die einzelnen Bestandteile der VOB	206
7.1.2	Vereinbarung der VOB Teil B	208
7.1.3	Die VOB Teil B und das BGB	208
7.1.4	Die VOB Teil B und das AGB-Gesetz	209
<b>7.2</b>	<b>Allgemeine Grundregeln des Vertragsrechts</b>	209
7.2.1	Abschluss des Vertrages	209
7.2.2	Gestaltung des Vertrages	210
7.2.3	Form des Vertrages	210
7.2.4	Vertragsabschluss nach BGB	210
7.2.5	Bestätigungsschreiben im kaufmännischen und nichtkaufmännischen Bereich	212
<b>7.3</b>	<b>Vertragsabschluss in Anlehnung an VOB/A</b>	212
7.3.1	Vergabeart bei privaten Bauvorhaben	213
7.3.2	Die wichtigsten Inhalte und Regeln bei der »beschränkten Vergabe«	213
<b>7.4</b>	<b>Grundlagen zum Erstellen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis</b>	218
7.4.1	Massenermittlung	219
7.4.2	Erstellen der Positionen im LV	220
<b>7.5</b>	<b>Raubuch</b>	222
<b>7.6</b>	<b>Beispiel einer Ausschreibung</b>	224
7.6.1	Aufforderung zur Angebotsabgabe	224
7.6.2	Deckblatt Leistungsbeschreibung	225
7.6.3	Hinweise zur Projektbeschreibung	226
7.6.4	Allgemeine Vorbemerkungen	227
7.6.5	Zusätzliche Technische Vorbemerkungen, ZTV	228
7.6.6	Aufbau und Form einer LV-Seite	229
7.6.7	Zusammenstellung der Titel	230
7.6.8	Zusammenstellung, Angebotssumme	231
7.6.9	Anerkennungserklärung, Schlussblatt	232
7.6.10	Preisspiegel nach Titelsummen	233
7.6.11	Preisspiegel nach Einzelpositionen	234
<b>7.7</b>	<b>Kostenanschlag</b>	235
7.7.1	Beispiel Kostenanschlag	236

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>7.8</b>	<b>Der Bauvertrag</b>	242
7.8.1	Auftragsschreiben bei kleineren Aufträgen	244
7.8.2	Absageschreiben	245

## **8 BAULEITUNG** **247**

---

<b>8.1</b>	<b>Leistungen nach HOAI in LPh 8, Bauleitung</b>	248
8.1.1	Checkliste vor Baubeginn, Büroorganisation	250
8.1.2	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Rohbauunternehmer	251
8.1.3	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Architekt	252
8.1.4	Versicherungen – Bauherr	253
<b>8.2</b>	<b>Der Bauzeitenplan</b>	256
8.2.1	Details zum Bauzeitenplan	257
<b>8.3</b>	<b>Baustellenverordnung, SiGePlan</b>	258
<b>8.4</b>	<b>Baubeginnsanzeige</b>	262
<b>8.5</b>	<b>Schnurgerüstabnahme</b>	264
<b>8.6</b>	<b>Baustellenbesuch</b>	266
<b>8.7</b>	<b>Kontrolle der ausgeführten Leistungen</b>	269
8.7.1	Bautagebuch	269
8.7.2	Regiebericht	270
8.7.3	Aufmass	271
8.7.4	Kostenkontrolle	274
<b>8.8</b>	<b>Rechnungsprüfung</b>	275
8.8.1	Beispiel Abschlagsrechnung	279
8.8.2	Beispiel Schlussrechnung	280
8.8.3	Aufmassprotokoll zur Schlussrechnung	282
8.8.4	Abrechnungsblatt	283
<b>8.9</b>	<b>Abnahme der Bauleistungen</b>	284
8.9.1	Die verschiedenen Arten der Abnahme nach VOB/B	284
8.9.2	Folgen der Abnahme	286
8.9.3	Abnahmeniederschrift	288
<b>8.10</b>	<b>Gewährleistung/Mängelbeseitigung</b>	290
<b>8.11</b>	<b>Kostenfeststellung</b>	291
<b>8.12</b>	<b>Fertigstellung der Baumassnahme</b>	299

## **9 HONORARRECHNUNG** **305**

---

<b>9.1</b>	<b>Die Rechnungsarten</b>	306
<b>9.2</b>	<b>Form der Honorarrechnung</b>	306
<b>9.3</b>	<b>Beispiel einer Honorarschlussrechnung</b>	307
<b>9.4</b>	<b>Wichtige Elemente der Honorarrechnung</b>	309
9.4.1	Rechnungskopf	309
9.4.2	Berechnungsgrundlagen	310
9.4.3	Honorarermittlung	311
9.4.3.1	Rechenparameter für die Honorarberechnung	311

# INHALTSVERZEICHNIS

---

9.4.3.2	Umgang mit der Honorartafel	312
9.4.3.3	Berechnung des Mittelsatzes	312
9.4.3.4	Berechnung des tatsächlichen Gesamthonorars H	313
9.4.3.5	Berechnung der Honorare für die einzelnen Leistungsphasen	313
9.4.3.6	Berechnung der Honorare für die »Besonderen Leistungen«	314
9.4.3.7	Berechnung der Nebenkosten	314
9.4.3.8	Nebenkostenabrechnung	315
9.4.3.9	Berechnung des Brutto-Gesamthonorars	316
9.4.4	Abzug der bereits geleisteten Abschlagszahlungen	317
9.4.5	Angaben zum Zahlungsverkehr, Zahlungsziel, Aufbewahrungspflicht	317

<b>LITERATURHINWEISE</b>	<b>319</b>
--------------------------	------------

---

<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>321</b>
-----------------------------	------------

---

<b>VERZEICHNIS DER FORMULARE AUF CD-ROM</b>
---

---