

# Der junge Architekt

Grundlagen und Praxis für die Selbständigkeit

Bearbeitet von  
Harald Michaelis, Roman Adrianowysch

5., überarbeitete Auflage 2016. Buch. 328 S. Hardcover  
ISBN 978 3 8462 0399 6  
Format (B x L): 21 x 29,7 cm

[Weitere Fachgebiete > Kunst, Architektur, Design > Architektur: Allgemeines](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# INHALTSVERZEICHNIS

---

DIE VERFASSER	V	
VORWORT	VII	
<b>1</b>	<b>LEISTUNGSPHASE NULL</b>	<b>1</b>
1.1	Erste Kontakte mit dem Bauherrn	2
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGENERMITTLUNG UND VORPLANUNG</b>	<b>7</b>
2.1	Präsentation der Vorplanung	14
2.2	Kostenschätzung	18
2.2.1	Anforderungen an die Kostenschätzung	19
2.3	Beispiel einer Kostenschätzung	21
2.4	Terminplan	24
2.5	Abschluss der Vorplanung	24
<b>3</b>	<b>ENTWURFSPLANUNG</b>	<b>27</b>
3.1	Vorgehensweise bei der Entwurfsplanung	29
3.2	Präsentation der Entwürfe	32
3.3	Anforderungen an die Kostenberechnung	37
3.4	Kostenkontrolle	37
3.5	Die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars	38
3.6	Beispiel einer Kostenberechnung	40
3.7	Formblatt zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten	46
3.8	Abschluss der Leistungsphase 3	47
<b>4</b>	<b>ARCHITEKTENVERTRAG</b>	<b>49</b>
4.1	Berufsaufgaben und zu erbringende Leistungen des Architekten	50
4.2	Die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)	51
4.3	Die HOAI 2013	52
4.4	Gliederung und Inhalt der HOAI 2013	53
4.5	Anwendungsbereich der HOAI	54
4.6	Grundlagen des Honorars für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen	54
4.6.1	Anrechenbare Kosten	55
4.6.1	Übersicht über die Anrechenbarkeit von Kosten	58
4.6.2	Leistungsbilder und Leistungen	61
4.6.3	Honorarzonen	62

# INHALTSVERZEICHNIS

---

4.6.4	Honorarsatz	65
4.6.5	Honorartafel	66
<b>4.7</b>	<b>Der Architektenvertrag</b>	67
4.7.1	Die verschiedenen Vertragsformen	68
4.7.1.1	Der mündliche Vertrag	68
4.7.1.2	Der Vertrag durch schlüssiges Verhalten	68
4.7.1.3	Der schriftliche Vertrag	68
<b>4.8</b>	<b>Die wichtigsten Elemente des Architektenvertrages</b>	69
4.8.1	Die Vertragsparteien	69
4.8.2	Vertragsgegenstand	70
4.8.3	Vertragsziele	71
4.8.3.1	Die zu erbringenden Leistungsphasen	71
4.8.3.2	Die Besonderen Leistungen	73
4.8.4	Allgemeine Vertragspflichten des Architekten	74
4.8.5	Aufgaben des Bauherrn	75
4.8.6	Auflistung der notwendigen Sonderfachleute	76
<b>4.8.7</b>	<b>Grundlagen des Honorars</b>	76
4.8.7.1	Honorarzone, Honorarsatz	76
4.8.7.2	Die Leistungsphasen mit ihren Prozentsätzen	77
4.8.7.3	Zuschläge	78
4.8.7.4	Anrechenbare Kosten	79
4.8.7.5	Leistungen nach Stundenaufwand, Zeithonorare	80
4.8.7.6	Pauschalhonorare	80
4.8.7.7	Nebenkosten	81
4.8.7.8	Umsatzsteuer	82
4.8.7.9	Fälligkeit des Honorars	83
4.8.7.10	HOAI als Grundlage des Vertrags	84
<b>4.8.8</b>	<b>Urheberrecht des Architekten</b>	85
4.8.8.1	Urheberpersönlichkeitsrecht	86
4.8.8.2	Verwertungsrechte	86
4.8.8.3	Veröffentlichungsrecht	86
4.8.8.4	Zugangsrecht	86
4.8.8.5	Änderungsverbot	87
4.8.8.6	Schadenersatzanspruch	87
<b>4.8.9</b>	<b>Verlängerung der Planungs- oder Bauzeit</b>	87
<b>4.8.10</b>	<b>Abnahme und Verjährung</b>	87
<b>4.8.11</b>	<b>Mängelansprüche des Bauherrn und Haftung des Architekten</b>	88
<b>4.8.12</b>	<b>Haftpflichtversicherung des Architekten</b>	89
<b>4.8.13</b>	<b>Kündigung des Architektenvertrages</b>	90
<b>4.8.14</b>	<b>Aufbewahrungspflichten von Plänen und Unterlagen</b>	92
<b>4.8.15</b>	<b>Zusätzliche Vereinbarungen und Anlagen zum Vertrag</b>	92
<b>4.8.16</b>	<b>Bonus-Malus-Regelung nach § 7 Abs. 7 HOAI</b>	92
<b>4.8.17</b>	<b>Bevollmächtigung des Architekten</b>	93
<b>4.8.18</b>	<b>Unterschriften</b>	94
<b>4.9</b>	<b>Der gesamte Architektenvertrag</b>	95

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>5</b>	<b>GENEHMIGUNGSPLANUNG</b>	<b>109</b>
<b>5.1</b>	<b>Der Bauantrag</b>	<b>110</b>
5.1.1	Notwendige Bauvorlagen	112
5.1.2	Bauvorlageberechtigung	114
<b>5.2</b>	<b>Beispiel eines Bauantrages im Bundesland Bayern</b>	<b>116</b>
5.2.1	Bauantrag (Formular)	116
5.2.2	Baubeschreibung (Formular)	120
5.2.3	Berechnungen zu GRZ, GFZ, umbauteM Raum, Baukosten	123
5.2.3.1	Berechnung von GRZ, GFZ, BMZ (Punkt 10 im Formular Baubeschreibung)	126
5.2.3.2	Berechnung der Bruttorauminhalte	127
5.2.4	Wohnflächenberechnung <b>nach WoFIV</b>	129
5.2.4.1	Wohnflächenberechnung <b>nach WoFIV</b>	130
5.2.5	Kriterienkatalog des Tragwerkplaners	131
5.2.6	Einteilung in Gebäudeklassen nach BayBO	133
5.2.7	Bautechnische Nachweise für die jeweiligen Gebäudeklassen	135
5.2.8	Erhebungsbogen für Baugenehmigungen	138
5.2.9	Nachweis über den Wärmeschutz	139
<b>5.3</b>	<b>Notwendige Planunterlagen</b>	<b>140</b>
5.3.1	Der amtliche Lageplan entspr. § 7 BauVorIV	140
5.3.2	Der gesamte Bauvorlageplan	142
5.3.2.1	Der Plankopf	144
5.3.2.2	Der Lageplan	145
5.3.2.3	Grundriss Kellergeschoss	146
5.3.2.4	Grundriss Erdgeschoss mit Umgriff	147
5.3.2.5	Grundriss Obergeschoss	148
5.3.2.6	Schnitt durchs Gebäude (A-A)	149
5.3.2.7	Schnitt durchs Gebäude (B-B)	150
5.3.2.8	Ansichten	151
5.3.3	Der Entwässerungsplan	153
<b>5.4</b>	<b>Zusätzliche Unterlagen</b>	<b>155</b>
5.4.1	Abstandsflächenübernahmeerklärung	155
5.4.2	Stellplatznachweis	157
5.4.3	Freiflächengestaltungsplan	157
5.4.4	Baumbestandsplan	158
5.4.5	Spartenpläne	162
<b>5.5</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	<b>165</b>
<b>5.6</b>	<b>Die Baugenehmigung</b>	<b>170</b>
<b>6</b>	<b>AUSFÜHRUNGSPLANUNG</b>	<b>177</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Umfang der Ausführungspläne</b>	<b>178</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewerke und Werkplanung</b>	<b>180</b>
<b>6.3</b>	<b>Den Werkplan bestimmende Faktoren</b>	<b>181</b>
<b>6.4</b>	<b>Inhalt von Werkplänen</b>	<b>182</b>
6.4.1	Organisation von Werkplänen mit CAD	183

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>6.5</b>	<b>Format von Werkplänen</b>	183
<b>6.6</b>	<b>Das Falten von Plänen</b>	184
<b>6.7</b>	<b>Archivierung von Werkplänen</b>	185
<b>6.8</b>	<b>Planverzeichnis</b>	186
<b>6.9</b>	<b>Plankopf</b>	187
<b>6.10</b>	<b>Legende</b>	188
6.10.1	Hinweise in der Legende	189
6.10.2	Änderungsvermerke	189
<b>6.11</b>	<b>Beispiele für Werkpläne</b>	190

## **7 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE** **209**

---

<b>7.1</b>	<b>Vorbereitung der Vergabe</b>	210
<b>7.2</b>	<b>Mitwirkung bei der Vergabe</b>	210
<b>7.3</b>	<b>Die VOB</b>	211
7.3.1	Die einzelnen Bestandteile der VOB	211
7.3.2	Vereinbarung der VOB Teil B	212
7.3.3	Die VOB Teil B und das BGB	213
7.3.4	Die VOB Teil B und das AGB-Gesetz	214
<b>7.4</b>	<b>Allgemeine Grundregeln des Vertragsrechts</b>	214
7.4.1	Abschluss des Vertrages	214
7.4.2	Gestaltung des Vertrages	214
7.4.3	Form des Vertrages	215
7.4.4	Vertragsabschluss nach BGB	215
7.4.5	Bestätigungsschreiben im kaufmännischen und nichtkaufmännischen Bereich	216
<b>7.5</b>	<b>Vertragsabschluss in Anlehnung an VOB/A</b>	217
7.5.1	Vergabeart bei privaten Bauvorhaben	217
7.5.2	Die wichtigsten Inhalte und Regeln bei der »beschränkten Vergabe« (für private Bauvorhaben)	217
<b>7.6</b>	<b>Grundlagen zum Erstellen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis</b>	222
7.6.1	Massenermittlung	223
7.6.2	Erstellen der Positionen im LV	224
<b>7.7</b>	<b>Raumbuch</b>	226
<b>7.8</b>	<b>Beispiel einer Ausschreibung</b>	228
7.8.1	Aufforderung zur Angebotsabgabe	228
7.8.2	Deckblatt Leistungsbeschreibung	229
7.8.3	Hinweise zur Projektbeschreibung	230
7.8.4	Allgemeine Vorbemerkungen	231
7.8.5	Zusätzliche Technische Vorbemerkungen, ZTV	232
7.8.6	Aufbau und Form einer LV-Seite	233
7.8.7	Zusammenstellung der Titel	234
7.8.8	Zusammenstellung, Angebotssumme	235
7.8.9	Anerkennungserklärung, Schlussblatt	236
7.8.10	Preisspiegel nach Titelsummen	237
7.8.11	Preisspiegel nach Einzelpositionen	238

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>7.9</b>	<b>Kostenanschlag</b>	239
7.9.1	Beispiel EINES Kostenanschlags	240
<b>7.10</b>	<b>Der Bauvertrag</b>	246
7.10.1	Auftragsschreiben bei kleineren Aufträgen	248
7.10.2	Absageschreiben	249

## **8 BAULEITUNG** **251**

---

<b>8.1</b>	<b>Leistungen nach HOAI in LPh 8, Objektüberwachung und Dokumentation</b>	252
8.1.1	Checkliste vor Baubeginn, Büroorganisation	254
8.1.2	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Rohbauunternehmer	255
8.1.3	Checkliste bei Baubeginn, Baustellenordner Architekt	256
8.1.4	Versicherungen – Bauherr	257
<b>8.2</b>	<b>Der Bauzeitenplan</b>	260
8.2.1	Details zum Bauzeitenplan	261
<b>8.3</b>	<b>Baustellenverordnung, SiGePlan</b>	262
<b>8.4</b>	<b>Baubeginnsanzeige</b>	266
<b>8.5</b>	<b>Schnurgerüstabnahme</b>	268
<b>8.6</b>	<b>Baustellenbesuch</b>	270
<b>8.7</b>	<b>Kontrolle der ausgeführten Leistungen</b>	273
8.7.1	Bautagebuch	273
8.7.2	Regiebericht	274
8.7.3	Aufmass	275
8.7.4	Kostenkontrolle	278
8.7.5	Dokumentation	279
<b>8.8</b>	<b>Rechnungsprüfung</b>	280
8.8.1	Beispiel Abschlagsrechnung	283
8.8.2	Beispiel Schlussrechnung	284
8.8.3	Aufmaßprotokoll zur Schlussrechnung	286
8.8.4	Abrechnungsblatt	287
<b>8.9</b>	<b>Abnahme der Bauleistungen</b>	288
8.9.1	Die verschiedenen Arten der Abnahme nach VOB/B	288
8.9.2	Folgen der Abnahme	290
8.9.3	Abnahmeniederschrift	292
<b>8.10</b>	<b>Gewährleistung/Mängelbeseitigung</b>	294
<b>8.11</b>	<b>Kostenfeststellung</b>	295
<b>8.12</b>	<b>Fertigstellung der Baumassnahme</b>	303

## **9 HONORARRECHNUNG** **309**

---

<b>9.1</b>	<b>Die Rechnungsarten</b>	310
<b>9.2</b>	<b>Form der Honorarrechnung</b>	310
<b>9.3</b>	<b>Beispiel einer Honorarschlussrechnung</b>	311
<b>9.4</b>	<b>Wichtige Elemente der Honorarrechnung</b>	313
9.4.1	Rechnungskopf	313

# INHALTSVERZEICHNIS

---

9.4.2	Berechnungsgrundlagen	314
9.4.3	Honorarermittlung	315
9.4.3.1	Rechenparameter für die Honorarberechnung	315
9.4.3.2	Umgang mit der Honorartafel	316
9.4.3.3	Berechnung des Mittelsatzes	316
9.4.3.4	Berechnung des tatsächlichen Gesamthonorars H (100 %)	317
9.4.3.5	Berechnung der Honorare für die einzelnen Leistungsphasen	317
9.4.3.6	Berechnung der Honorare für die »Besonderen Leistungen«	318
9.4.3.7	Berechnung der Nebenkosten	318
9.4.3.8	Nebenkostenabrechnung	319
9.4.3.9	Berechnung des Brutto-Gesamthonorars	320
9.4.4	Abzug der bereits geleisteten Abschlagszahlungen	321
9.4.5	Angaben zu Zahlungsverkehr, Zahlungsziel, Aufbewahrungspflicht	321

<b>LITERATURHINWEISE</b>	<b>323</b>
--------------------------	------------

---

<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>325</b>
-----------------------------	------------

---