

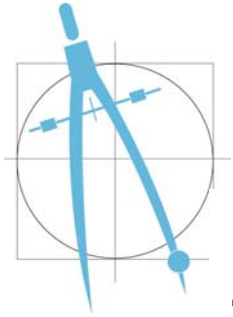
Die Kooperationspflichten am Bau **aus der Sicht des**

Bauherrn / Auftraggebers

Referent:

Dipl. Ing. Roman Tremel
Abt. Leiter Neubau,
Bayerische Hausbau GmbH, München





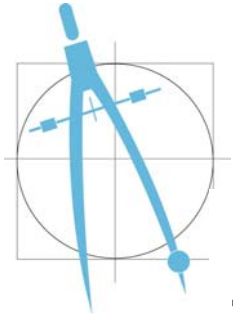
I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AG-Sicht)

1.2.3. bei der Ausschreibung / Erstellung des Leistungsverzeichnisses

a) für den Auftraggeber:

- Produktneutrale Ausschreibung
- Eindeutige, klar definierte Beschreibung
- Keine versteckten Anforderungen
- Objektive Sublisten → keine bewusste Vorauswahl
- Eindeutige Hinweise bzw. Klärung problematischer Punkte bzw. mögliche Optimierungen im Leistungsverzeichnis bzw. Verhandlung
- Technische Rückfragen eindeutig, klar und detailliert während der Angebotsbearbeitung beantworten in Konsequenz allen Anbietern
- Ausreißer im Zuge der Verhandlung nach ↑ und ↓ ansprechen
- Ausreichend Zeit zur Bearbeitung





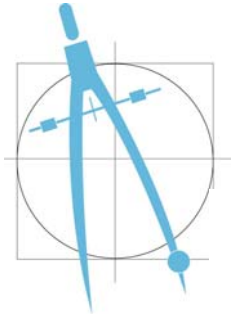
I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AG-Sicht)

1.2.3. bei der Ausschreibung / Erstellung des Leistungsverzeichnisses

b) Konfliktpotenzial Auftragnehmer:

- Konsequenzen aus terminlichen Abläufen zu wenig berücksichtigt
- Zu ungenaue Prüfung (zu wenig mit Projekt beschäftigt)
- Ehrliche Ablehnung vor qualitativ schlechter Bearbeitung





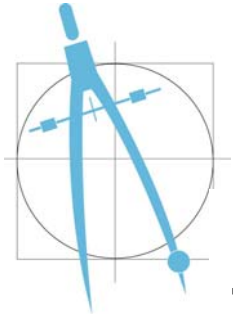
Die Kooperationspflichten am Bau **aus der Sicht des**

Unternehmers / Auftragnehmers

Referent:

Dipl. Ing. Stefan Birnbacher
Geschäftsführer der Xaver Riebel Bauunternehmung GmbH & Co KG,
Mindelheim





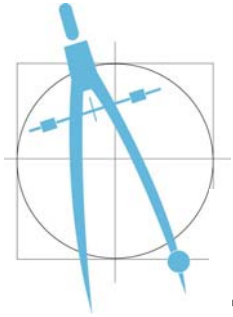
I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AN-Sicht)

1. bei der Ausschreibung / Erstellung des Leistungsverzeichnisses

a) für den Auftraggeber:

- Wenn ein Leistungsverzeichnis erstellt wird, dann gibt es nur eine Bedingung:
- Das LV muss gründlichst erstellt werden, von technischer, kaufmännischer und juristischer Seite. Bei offenen Punkten durchaus Rat von später Beteiligten einholen, die Stimmigkeit und Durchgängigkeit der Unterlagen ist zu gewährleisten.
- Sich nicht auf die Dummheit der ausführenden Fraktion verlassen. Lösen von der Überlegung, der Bieter wird alles mitmachen; Unwissenheit nicht vertuschen, es wird früher oder später offenkundig.
- Keine Phantasiepreise aufrufen – Realitätsbewusstsein;
- Offenheit, Gleichbehandlung und keine Bauernschläue





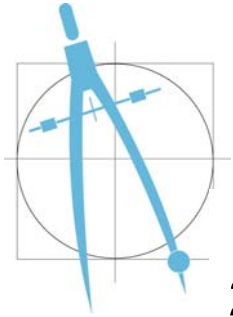
I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AN-Sicht)

1. bei der Ausschreibung / Erstellung des Leistungsverzeichnisses

b) für den Auftragnehmer:

- Bereitschaft, seinen Kunden im Vorfeld zu beraten, auch mit der Gefahr, Aufwendungen zu haben, die später zu keinem monetären Rückfluss führen.



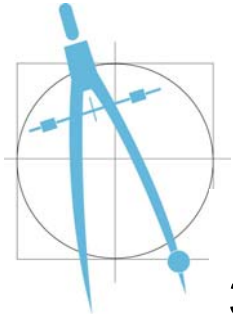


I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AN-Sicht)

2. bei der Angebotsbearbeitung für den Auftragnehmer:

- **Offensichtliche Fehler anzeigen. Nicht erfüllbare Anforderungen, z. B. bei der Bauzeit oder technischen Ansprüchen, kundtun;**
- **Dialog mit den Ausschreibenden suchen;**
Nicht lösbare Probleme, die definitiv später zu Streitigkeiten führen,anzeigen.



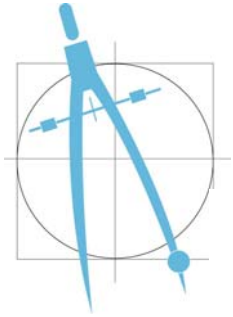


I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (AN-Sicht)

3. bei der Überprüfung der Ausführungsunterlagen für den Auftragnehmer:

- **Normale Fehler anzeigen;**
- **Wenn Fehler auftauchen, und der Auftragnehmer Lösungen parat hat, die ihm einen Wettbewerbsvorteil verschaffen, dann sollte dieser genutzt werden, solange die Aufgabe überschaubar bleibt; Kooperation ja, aber der Wettbewerb bleibt bestehen;**
- **Eigenes Know how nutzen und über Sondervorschläge oder Varianten einbringen**





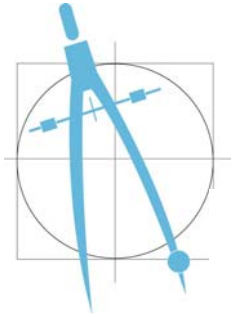
Die Kooperationspflichten am Bau **aus der Sicht des**

Planenden / Architekten / Bauingenieurs

Referenten:

MEng Markus Gehrle-Neff und Meng Markus Ullmann
Architekten





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

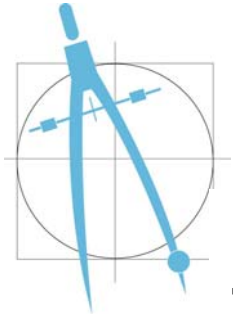
1. bei der Ausschreibung/Erstellung des Leistungsverzeichnisses

a) für den Auftraggeber:

• Kooperationspflicht des Auftraggebers gegenüber Planer:

- Ausreichende Planung
- Wille zur Vergabe
- Keine "unendlichen" Varianten
- Kalkulationssicherheit
- Festlegung der Modalitäten
- Sicherung der Finanzierung des zu vergebenden Auftrags/ Projektes
- Lückenlose Beauftragung aller notwendigen Fachplaner
- Klare Zuordnung von Aufgaben und Pflichten





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

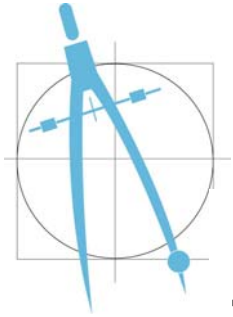
1. bei der Ausschreibung/Erstellung des Leistungsverzeichnisses

a) für den Auftraggeber:

• Kooperationspflicht des Auftraggebers gegenüber ausführenden Firmen:

- Genehmigungsplanung/ Genehmigung d.h. Planungssicherheit
- Weitergabe vollständiger Unterlagen
- Entscheidungen treffen
- Keine "unendlichen" Varianten, Kalkulationssicherheit gewähren
- Festlegung der Modalitäten
- Wer soll zur Abgabe aufgefordert werden, d.h. wie lautet die Aufgabe
- Termine der Ausschreibung/ Vergabe/ Ausführung festlegen/ bestätigen
- Zahlung offener Rechnungen
- Festlegung Ziel der Ausschreibung
- Sicherung der Finanzierung
- Projektziele definieren: Kosten, Zeit, Qualitäten z.B. für die Wertung der LV's festlegen





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

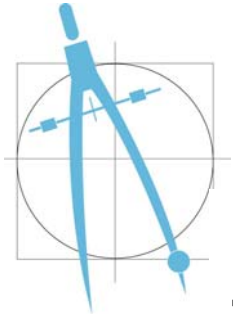
1. bei der Ausschreibung/Erstellung des Leistungsverzeichnisses

b) für den Planer als Auftragnehmer:

• Kooperationspflicht des Planers gegenüber dem Auftraggeber:

- Nachvollziehbare Planung und Mengenermittlung
- Bepreisung als Kontrolle zur Kostenberechnung und Vorarbeit zu LP 7
- Rechtzeitige Entscheidungsvorlagen ausschreibungsrelevanter Punkte
- Prüfung der Angebote nach Wirtschaftlichkeit.
- Überprüfung der Leistungsfähigkeit des AN
- Prüfung der Angebote nach Qualitäten und genauen Quantitäten (Wertung der Angebote nach Wahrscheinlichkeiten der Nachtrags Effizienz: geringe Summen bei der Baustelleneinrichtung dafür hohe EP's bei den Positionen = Änderungen der Ausführung führen zu großen Schwankungen)





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

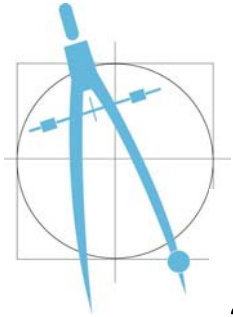
1. bei der Ausschreibung/Erstellung des Leistungsverzeichnisses

b) für den Planer als Auftragnehmer:

• Kooperationspflicht des Planers gegenüber den ausführenden Firmen:

- o Leistungserbringung gem. Vereinbarung (d.h. vollständige und nachvollziehbare Kalkulationsgrundlagen erstellen)
- o Vollständige Aufnahme der Leistungen
- o Wahrung der Hinweispflicht bei unklaren Rahmenbedingungen.
- o Genaue Beschreibung der Rahmenbedingungen (Baubegleitende Planung, Zuwegung, Anhängenden Klageverfahren gegen das Projekt usw.)
- o Erläuterung enthaltener/ nicht enthaltener bzw. unklarer LV-Positionen
- o "Faire" Auswertung der Angebote, unter den definierten Gesichtspunkten Kosten, Zeit, Qualität die vor der Wertung mit den AG zu definieren sind.
- o Prüfung der Angebote nach den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit. Prüfung der Summen genügt nicht.



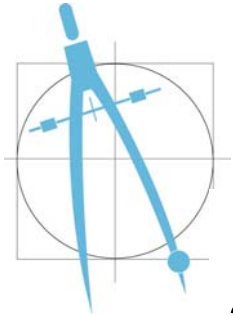


I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

2. bei der Angebotsbearbeitung

- Kooperationspflicht der ausführenden Firmen als Auftragnehmer,:
- Gegenüber Betrieb/ Mitarbeiter:
 - o Festlegung Ziel des möglichen Auftrags
 - o Auskömmliche Kalkulation
 - o Beschaffung von Nachunternehmern und deren Beauftragung
 - o Feststellung von Auftragsunsicherheiten
 - o Einschätzung der eigenen Leistungsfähigkeit
 - o Idee/ Plan zur Umsetzung des Auftrags als Kalkulationsgrundlage
- Gegenüber AG:
 - o Verlässliches Angebot
 - o Bereitstellungsbereitschaft der angebotenen Leistung
 - o Aufklärung von Unklarheiten/ Bekannten Behinderungen
 - o Idee/ Plan zur Umsetzung des Auftrags





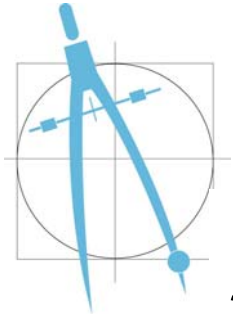
1. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

3. Kooperationspflicht bei der Überprüfung der Ausführungsunterlagen

a) für die ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Aufklärung von Inhaltslücken, spätestens im Verhandlungsgespräch
- Anforderung angegebener Unterlagen
- Nutzung Baustellenbesichtigung
- Prüfung aller kostenrelevanter Punkte





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (PL-Sicht)

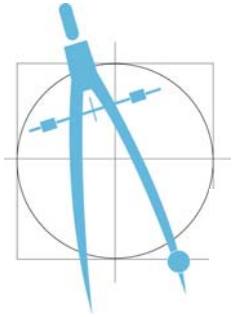
3. Kooperationspflicht bei der Überprüfung der Ausführungsunterlagen

b) Kooperationspflicht bei Überprüfung der gegenseitigen Ausführungsunterlagen durch die Planer untereinander (Kooperationspflichten unter Planern):

- Fachplaner sind in der Verantwortung die notwendigen Arbeitsgrundlagen selbstständig zu erarbeiten und um Sinne des Projektzeitplans den „Mitplanern“ zur Verfügung zu stellen. Kooperation bedeutet Zusammenarbeit.
- Hinweis auf fehlende Angaben zur Ausschreibung (Durchdringungen, statische Bauteile etc.)
- Koordination der Fachplaner = Kooperation der Fachplaner
- Kooperation = Koordination der Schnittstellen

Besonders bei Planern gilt der Blick über den Tellerrand in den Teilbereich des anderen Planers. Die Planung ist ein Gesamtwerk. Ungenügend gelebte Kooperationspflicht führt zu Planungsfehlern





Die Kooperationspflichten am Bau **aus der Sicht des**

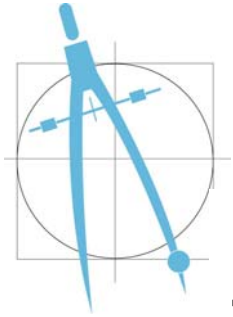
Sachverständigen

Referent:

Dipl. Ing. (FH) Heinz Schnaubelt

ö. best. und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden,
Wirtschaftsmediator





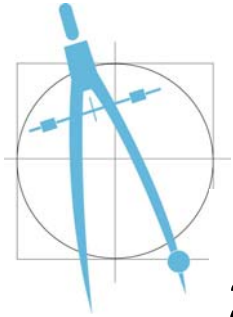
I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (SV-Sicht)

1. bei der Ausschreibung/Erstellung des Leistungsverzeichnisses für den Auftraggeber:

vom Nutzungskonzept zum „geschuldeten Soll“:

- keine Planung ist vollständig,
- Ausschreiben ist Planen mit Worten,
- auch die beste Ausschreibung kann nicht alles umfassen, deshalb:
 - keine stillen Erwartungen,
 - Planungskonflikte lösen – nicht weitergeben oder verlagern,
 - Erwartete Nebenleistungen beschreiben,
 - Benennen des „Nichterwarteten“,
 - Richtqualitäten festlegen.





I. Zur Kooperationspflicht vor Beginn der Bauarbeiten (SV-Sicht)

2. bei der Angebotsbearbeitung für den Auftragnehmer:

Abschied vom „CLAIM MANAGEMENT“

Risiken transparent bewerten:

Einflüsse: Qualität, Termin, Preis.

3. bei der Überprüfung der Ausführungsunterlagen für den Auftragnehmer:

Abschied vom „CLAIM MANAGEMENT“

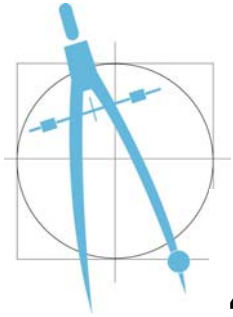
Risiken transparent bewerten:

Einflüsse: Qualität, Termin, Preis.

Der auskömmliche Preis muss möglich sein,

es gibt keinen EP 1,00 EUR



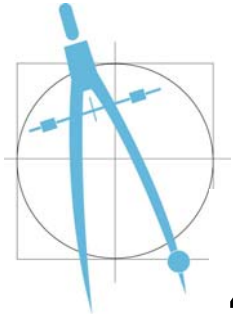


II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AG-Sicht)

4. beim Prüfen von Nachträgen

- a) - Zeitnahes Prüfen und Verhandeln - schnelle Entscheidung**
- Faires Geben und Nehmen - nicht auf Formalismus bestehen, wenn Nachtrag eindeutig**
- Bei offensichtlichem Verstoß gegen Kooperationsverpflichtung**
- restriktive Prüfung (wenn Nachtrag bereits bei Verhandlung AN bekannt)**





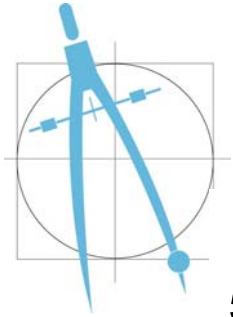
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AG-Sicht)

4. beim Prüfen von Nachträgen

b) Konfliktpotenzial AN:

- **Ausnutzung von Alleinstellungsmerkmalen**
- **Keine Marktpreise**
- **Nichtbenennung von Kosten bei Zusatzleistungen (aber spätere Einforderung durch Nachträge) evtl. andere Entscheidung vom AG**



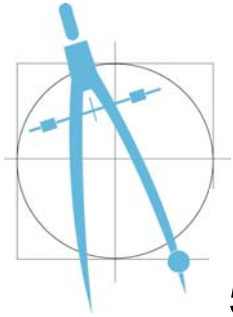


II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AG-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

- a) - **Klare Termine, klare Qualitätsangabe, klare Zieldefinition**
- **Ausreichendes Zurverfügungstellen von Auftraggeber-Ressourcen (Planer)**
- **Entscheidungsträger mit notwendiger Kompetenz vorhanden**
- **Für schnelle, eindeutige Entscheidungen (Beschleunigungsmaßnahme bzw. ändern von Zieldefinitionen, Prioritäten)**
- **Aufarbeitung von Verschuldungsfragen hinter Problemlösungspriorität stellen.**
- **Möglichst kontinuierlichen Bauablauf sicherstellen**





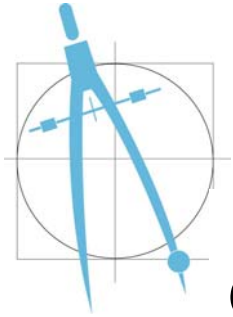
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AG-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

b) Konfliktpotenzial AN:

- **Mangelnde Arbeitsvorbereitung**
- **Nicht gehaltene Zusagen**
- **Unehrlichkeit bei Verzögerungen (Achsbruch, Krankheit)**
- **Überschätzung der Leistungsfähigkeit**





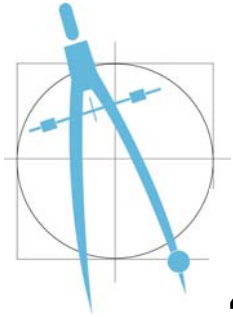
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AG-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

- a) - Klare technische Zieldefinition (Vergabe)**
 - Bemusterung vor Ausführung**
 - Laufende Qualitätssicherung (evtl. unabhängige Dritte)**
 - Ausreichender Planungsvorlauf und Umfang Planungssicherheit**

- b) Konfliktpotenzial AN:**
 - Lücken im LV für qualitätsmindernde Leistungen nutzen**





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

a) für den Auftraggeber:

Grundsätzlich sollte jeder Auftraggeber sich über folgende Situation im Klaren sein:

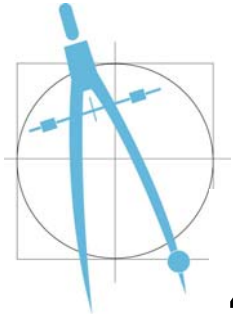
Es wird immer ein Unikat erstellt, Abweichungen von den eigenen Vorgaben und Vorstellungen wird es immer geben;

Ein Nachtrag ist nichts anderes als die Angleichung des Vertrages an neue Gegebenheiten und somit nichts Unredliches wenn auch manchmal unangenehm.

Realitätssinn:

- zügige Bearbeitung, auch wenn es schwer fällt**
- termingerechte Vergütung**
- Einwirken auch auf weitere wesentlich verantwortlich Beteiligte, wie z.B. Planer;**





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

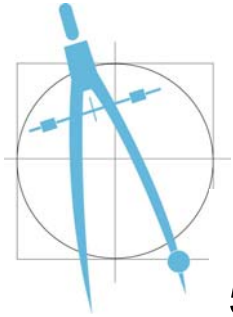
4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

b) für den Auftragnehmer:

Das Bestmögliche aus einer Nachtragssituation für sich zu erreichen, hat auch Grenzen. Die Gier darf nicht regieren, aber auch nicht die Furcht; Grundsatz: Seinen Anspruch Realitätsnah durchsetzen.

Schnellstmögliches Anzeigen der geänderten Vertragssituation





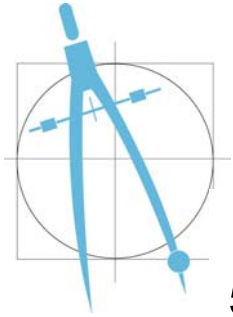
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

a) für den Auftraggeber:

- 1) Immer von realistischen und sinnvollen Abläufen ausgehen! Das muss die Grundlage sein; siehe Winter, Genehmigungs- oder Planungsleistungen.**
- 2) Seine eigenen Leistungen zu 100 % unter Kontrolle haben und sich an den Vertrag halten.**
- 3) Wenn eine Verzögerung eingetreten ist, mit dem Vertragspartner realistisch zusammenarbeiten;**

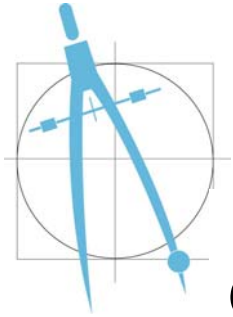




II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

- 5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung**
 - b) für den Auftragnehmer:**
 - 1) Rechtzeitig das Problem kundtun.**
 - 2) Dem Kunden Problemlösungen anbieten.**
 - 3) Eigenes Verschulden auch zugeben.**





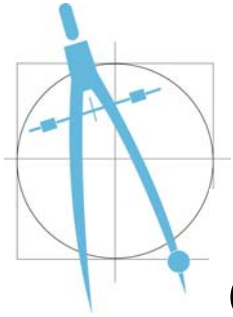
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

a) für den Auftraggeber:

- 1) Keine illusorischen Vorgaben setzen.**
- 2) Grundsätzlich technisch ausführbare Lösungen wählen, wenn aus bestimmten Gründen davon abgewichen werden soll – offen mit den Ausführenden diskutieren.**
- 3) Qualität hat seinen Preis.**





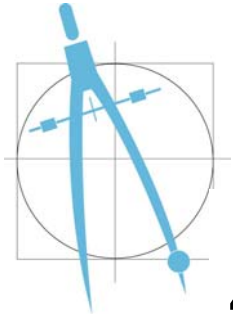
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (AN-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

b) für den Auftragnehmer:

- 1) Qualität kostet im ersten Schritt mehr Geld, meistens im zweiten weniger.**
- 2) Ganzheitliche Betrachtung der Aufwendungen.**
- 3) Bedingten Fachkräftemangel akzeptieren und ggf. die Leistung nicht ausführen.**





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

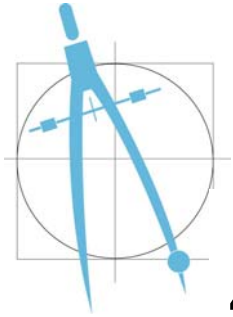
4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

a) Kooperationspflicht für den Auftraggeber:

- beim Prüfen von Nachträgen der ausführenden Firma:
 - Schnellstmögliche Entscheidung und ggf. Freigabe
 - Ggf. kompetente Berater hinzuziehen
 - Bereitschaft zur Übernahme der Kosten geänderten Leistung zumindest dem Grunde nach.
 - Finanzierung überprüfen/ sichern

- beim Prüfen von Nachträgen der Planer:
 - Grundlagen prüfen
 - Ggf. Eigenes Handeln das zu Nachträgen geführt hat überprüfen





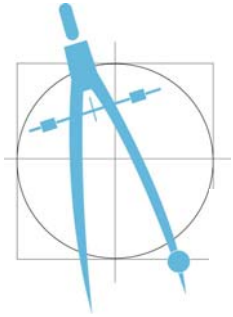
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

b) Kooperationspflicht der Planer als Auftragnehmer:

- Schnellstmögliche Prüfung
- Freigabevorlage für AG
- Ursachenermittlung auch im Hinblick auf eigenes Verschulden
- Prüfung möglicher weiterer Nachträge zur Planungs- und Kostensicherheit
- Schaffung von Klarheit für die Beteiligten
- Miteinbeziehen der Fachplaner soweit mitverantwortlich
- Finanzierung überprüfen/ sichern (Darstellung von Möglichkeiten der Deckung durch Änderung bei anderen Bauteilen)
- Zuordnung der Gründe (auch der AG kann Verursacher sein)
- Auswirkungen auf die Bauzeit berücksichtigen
- Kapazitäten der Firmen hinterfragen





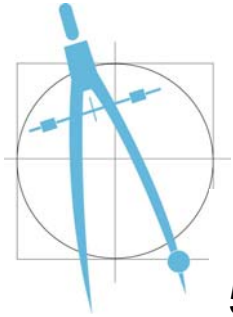
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

c) Kooperationspflicht der ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Sofortige Mitteilung über nicht beauftragte Leistungen
- Schnellstmögliche Nachtragsbearbeitung
- Nachvollziehbare Nachtragsstellung auf Grundlage des Hauptangebotes
Wenn möglich: Keine Behinderung der Arbeiten durch verspätete Nachtragsstellung und Arbeitsverweigerung





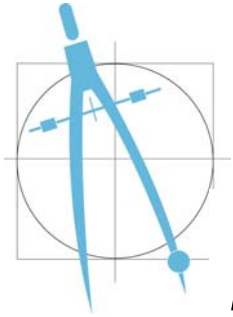
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

a) Kooperationspflichten für den Auftraggeber:

- Zügige Bezahlung gerechtfertigter Forderungen (Miteinander auf Augenhöhe agieren)
 - Feststellung und Beseitigung von zu vertretenden Gründen für Bauzeitverzögerungen
 - Zu vertretende Verzögerungen eingestehen, Termine anpassen, Mehrkosten von Abhilfemaßnahmen tragen
 - Auswirkungen und Risiken prüfen
 - Finanzierung prüfen
- Nicht zu vertretende Verzögerungen nach Ursachen überprüfen, Ursachenbehebung in die Wege leiten





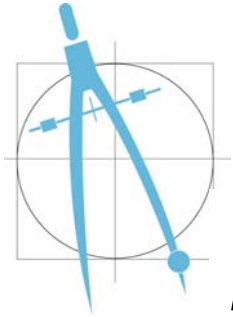
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

b) Kooperationspflichten für die ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Bei nicht zu vertretenden Verzögerungen:
 - Behinderung anzeigen, neue Termine nennen, Auswirkungen mitteilen
 - Möglichkeiten der Bauzeitverkürzung besprechen, Kosten benennen
 - Alternativen vorschlagen
- Bei zu vertretenden Ursachen:
 - Ursachen abstellen
 - Beschleunigungsmaßnahmen vorschlagen, ergreifen
 - Versicherungen prüfen
 - Alternativen vorschlagen





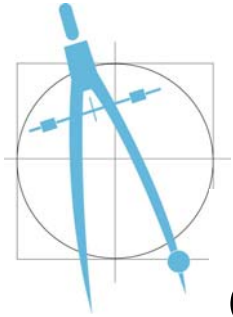
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

c) Kooperationspflichten für den Planer als Auftragnehmer:

- Fehlende Planungslieferungen vorankündigen
- Ungenügende Planungsgrundlagen gegenüber dem AG und den Fachplanern rechtzeitig ankündigen und somit auf einen Verzug hinweisen (Hinweispflicht gilt auch für Planer) Ungenügende Planungsinformationen durch mangelnde Planerbeauftragung frühzeitig mit den AG besprechen (Pflicht zur lückenlosen Beauftragung)





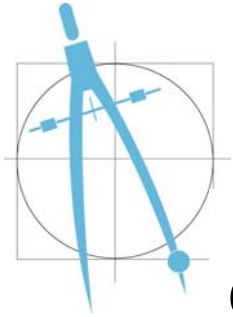
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

a) Kooperationspflichten für den Auftraggeber:

- Beauftragung einer kompetenten Bauleitung
- Exakte Definition der gewünschten Qualitäten
- Stellen eines kompetenten Projektleiters
- Qualität während der Ausführung prüfen, falls möglich
- Rechtzeitig Entscheidungen treffen falls erforderlich
- Planungen zur Herstellung rechtzeitig vorlegen, falls vertraglich vereinbart





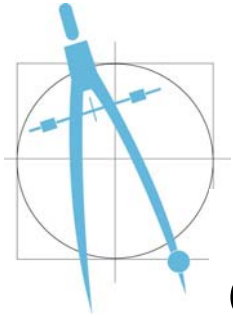
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

b) Kooperationspflichten für den Planer als Auftragnehmer:

- Grundlagen/Planungen für Leistung rechtzeitig vorlegen, falls vertraglich vereinbart
- Tätigkeit als Bauleitung wahrnehmen
- Qualitäten frühzeitig prüfen
- Qualitäten durch Bemusterungen etc. im Vorfeld mit dem Auftraggeber festlegen.
- Hinweis gegenüber der ausführenden Firma zur rechtzeitigen Disposition falls sich die Qualitäten während der Ausführung ändern sollten





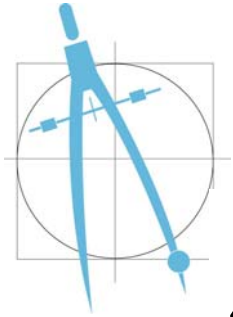
II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (PL-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

c) Kooperationspflichten für die ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Klärung der zu erbringenden Leistung/Qualität im Vorfeld, falls unklar
- Material und Personal in ausreichender, zeitbezogener Menge zur Verfügung halten
- Alternativen frühzeitig prüfen, z.B. Subunternehmer
- Qualitätsprüfung bei Subunternehmern
- Keine unakzeptablen Fakten schaffen, die anschließend als unzumutbare Mängelbeseitigung bezeichnet werden.





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (SV-Sicht)

4. beim Stellen und Prüfen von Nachträgen

a) für den Auftraggeber:

Auch der beste Vertrag kann nicht alles regeln:

- Planungs- und Projektmanagement-Konflikte intern lösen, nicht weitergebennicht zeitlich verlagern;
- Sich in die Interessenlage des Anderen hineinversetzen

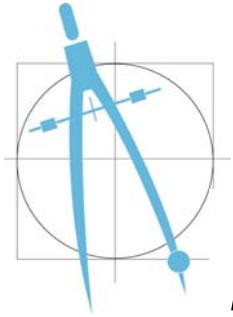
b) für den Auftragnehmer:

Planprüfungspflichten (rechtzeitig) ernst nehmen. Auch mit eigenem Wissen unterstützen.

Mitwirken bei:

- Leistungsergänzungen und
- Leistungsänderungen.





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (SV-Sicht)

5. zur Vermeidung eines Baustellenverzuges bzw. bei der Aufarbeitung einer eingetretenen Bauzeitverzögerung

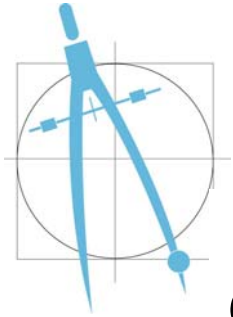
a) für den Auftraggeber:

„The show must go on“ – Stillstand vermeiden;
notwendige Entscheidungen klar und zeitnah treffen;
gemeinsames Handeln muss möglich bleiben.

b) für den Auftragnehmer:

- Information/Offenheit – bieten und einfordern;
- Leistungen abgrenzen,
 - Schnittstellen transparent machen;
 - Auftraggeber frühzeitig einbinden.





II. Zur Kooperationspflicht während der Bauarbeiten (SV-Sicht)

6. zur Schaffung und Herbeiführung der vereinbarten Bauqualität

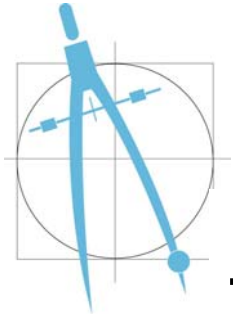
a) für den Auftraggeber:

- sind die maßgeblichen Qualitäten eindeutig beschrieben und festgelegt?
- sind die Zwischen- und Endtermine realistisch festgelegt?
- sind die Preise auskömmlich?

b) für den Auftragnehmer:

- passt das IST zum SOLL?
- Anpassungsmaßnahmen transparent halten;
- Vorschläge erarbeiten, gemeinsamer SOLL/IST-Vergleich (Controlling).





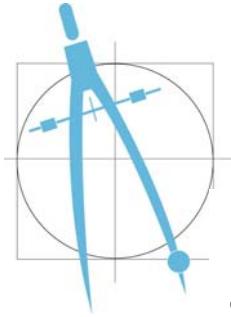
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AG)

7. beim Prüfen des Aufmaßes der Rechnungen

- a) - **Aufmaßstellung und –prüfung vor Rechnungstellung - Beschleunigung**
 - **Versuche zur Klärung von strittigen Positionen (auch noch zu beauftragende Positionen) vor genereller Kürzung**
 - **Vor verzögerter Zahlung prozentuelle Auszahlung nach berechtigtem Leistungsstand**

- b) **Konfliktpotenzial AN:**
 - **Vorsätzliche Falschabrechnungen (Zahlendreher, falsche Positionen,Doppelabrechnungen**





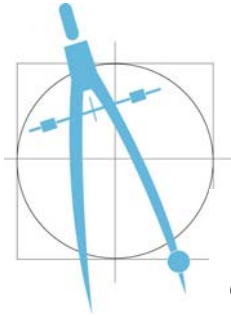
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AG)

8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme

- a) - **Unabhängige Sachverständige einschalten**
- **Keine Verweigerung der Abnahme aus Formalismus**
- **Durchführung von Vorbegehungen und Abstimmung von Anforderungsprofilen**
- **Rechtzeitige Abstimmung des Abnahmeprozederes**

- b) **Konfliktpotenzial AN:**
 - **Bagatellisierung von Mängeln**
 - **Zu schlampige ungenaue Vorbereitung der Abnahmevoraussetzungen**
 - **Geringe Qualität der Dokumentation**



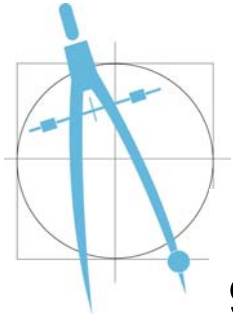


III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AG)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

- a) - Bei kritischen Punkten Einholung von Fachkompetenz (z.B. öffentlich bestellter vereidigter Sachverständiger)
- Unterschiedliche Prioritäten von Mängeln (Schönheitsmangel – wesentlicher Mangel)
 - Klare Definition von Mängeln (Ort und möglichst Gewerk)
 - Trennung zwischen Wartung und Mangel gefilterte Weiterleitung durch AG bzw. Bauleitung
 - Ausreichende Bearbeitungszeit
 - Zeitnahe Meldung





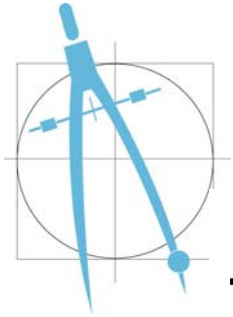
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AG)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

b) Konfliktpotenzial AN:

- **Keine zeitnahe Bearbeitung**
- **Aus Verantwortung stehen, Kosten sparen vor Qualitätsverantwortung**

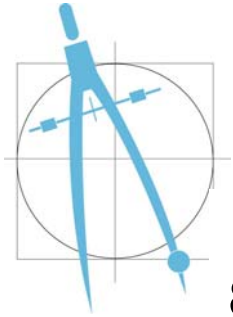




III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AN)

- 7. beim Erstellen und Prüfen des Aufmasses/der Rechnungen**
 - a) für den Auftraggeber:
Rechtzeitige Prüfung und Bezahlung, finanztechnische Kunststücke auf dem Rücken des AN vermeiden Aufmasse abzeichnen**
 - b) für den Auftragnehmer:
Rechnungen schnellstmöglich schreiben, Aufmasse vom AG abzeichnen lassen**





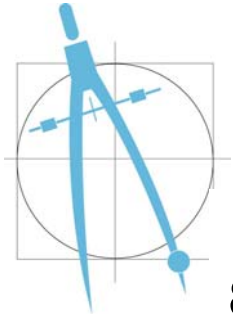
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AN)

8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme

a) für den Auftraggeber:

- 1) Lösen von der Einstellung, von seinem Partner die letzten 5 – 10 % zu erpressen.**
- 2) Lösen von unrealistischen Forderungen.**
- 3) Bereitsein Vorbegehungen durchzuführen**

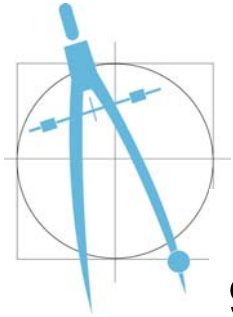




III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AN)

- 8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme**
- b) für den Auftragnehmer:**
Rechtzeitig eigene Abnahmen durchführen.
- 1) Nicht warten, bis der AG einen auf Fehler hinweist.**
 - 2) Überzogenen Forderungen widersprechen.**
 - 3) Abnahmen schon aus eigenem Interesse rechtzeitig beantragen**





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AN)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

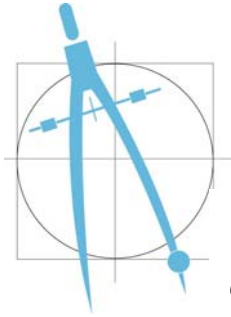
a) für den Auftraggeber:

Gesunder Druck schadet nicht!

Sachlichkeit bewahren und sich Vertragskonform verhalten; kein Aufhetzen möglicher späterer Eigentümer (z.B. Eigentümergemeinschaften)

Mängel bzw. Gewährleistungsthema darf seitens des AG nicht als Cash Cow genutzt werden.





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (AN)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

b) für den Auftragnehmer:

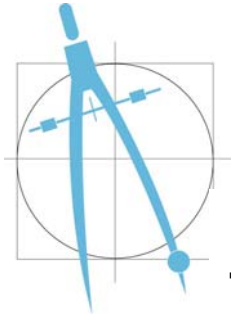
Ein nachhaltiges Mängel- und Gewährleistungsmanagement ist bei mittel- und langfristiger Strategie eines Unternehmens unabdingbar.

Dafür braucht es professionelle Mitarbeiter, die technisch der Aufgabe gewachsen sind und die eine derartige Aufgabe auch verinnerlichen.

Der AN hat seine vertragliche Leistung, die er schuldet, zu erfüllen.

Sachlichkeit bewahren, Emotionen beseitigen keine Mängel, Rechtzeitige finanzielle Vorsorge treffen (Rücklagen bilden; bekannter Durchschnittswert bei SF Bauten beträgt 3% der Auftragssumme)





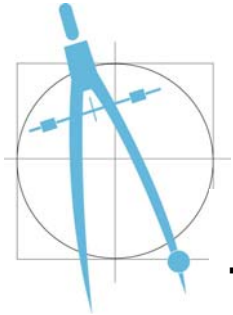
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

7. beim Erstellen und Prüfen des Aufmasses/ der Rechnungen

a) Kooperationspflichten für den Auftraggeber:

- Kompetenten "Erfüllungsgehilfen" beauftragen
Erstellung von Uhraufmassen besonders bei Geländemodulationen
- Einbeziehen von Unabhängigen dritten (Vermesser)
- Fristgerechte/ schnellstmögliche Prüfung
- Abrechnungsgrundlage/ Vereinbarungen konsequent anwenden, z.B. Pauschale, VOB, Angaben im LV
- Lange bekannt, aber nicht geäußerte Mängel zu Rechnungskürzung verwenden, nicht i. O. ("Mängelfinanzierung")
- Benennen von Rechnungsabständen, Rechnungsläufen (im Vorfeld)





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

7. beim Erstellen und Prüfen des Aufmasses/ der Rechnungen

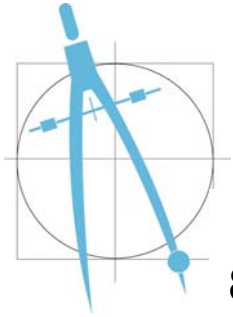
b) Kooperationspflichten für den Planer als Auftragnehmer:

- Schnellstmögliche, Fristgerechte Prüfung
- Teilnahme an Abnahme wenn aufgefordert
- Rechtzeitige Abnahmen, ggf. auffordern
- Rücksprache bei groben Mengenfehlern/ -differenzen
- Überwachung eines angemessenen Zahlungsfluss
- Exakte Prüfung im Hinblick auf Über-/Unterzahlung
- Prinzip der „Augenhöhe“ wahren

c) Kooperationspflichten der ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Korrekte Mengenabrechnung
- Nachvollziehbare Aufstellung
- Angemessene Rechnungsabstände





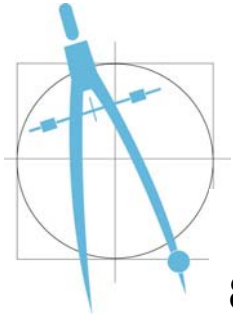
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme

a) Kooperationspflichten für den Auftraggeber:

- Zeitnahe Teilnahme
- Kompetenten "Erfüllungsgehilfen " zur Mitwirkung
- konkretes Protokoll
- Keine Abnahme verweigern wg. Kleiner Mängel zur Verzögerung der Abnahme
- Keine unberechtigten Änderungen der Gewährleistung fordern/ festschreiben
- Abnahme soll nicht der Rechnungskürzung, evtl. geplantes Preisziel, dienen
- Abnahmen auch bei Planungsleistungen erteile
- Kompromissbereitschaft
- "in Augenhöhe"
- Klare Angaben zu Gewährleistungsübergängen, mit Abgrenzung zu anderen AN
- Mängel auch im Bezug auf die Rahmenbedingungen der Baustelle bewerten (Wetter, Zeit etc.)





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme

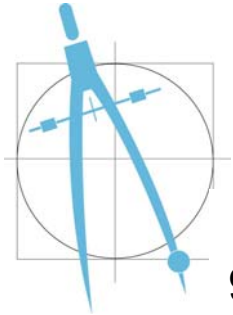
b) Kooperationspflichten für den Planer als Auftragnehmer:

- Teilnahme bei Aufforderung
- Kompromissvorschläge
- Berücksichtigung eigener mündliche Vereinbarungen

c) Kooperationspflichten für die ausführende Firma als Auftragnehmer:

- Abnahmebereite Leistung, Zugänglichkeit
- Kompromissvorschläge und -bereitschaft
- Bereitschaft zur zügigen Nachbesserung
- Keine nachträgliche Gewährleistungsablehnun
"in Augenhöhe"





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

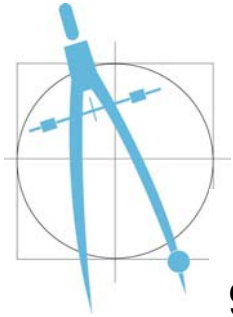
a) Kooperationspflichten für den Auftraggeber:

- Angemessene Fristen akzeptieren und setzen
- Abnahme nach Mängelbeseitigung, zeitnah
- Zumutbare Abhilfe akzeptieren und fordern
- Kompetenten "Erfüllungsgehilfen "

b) Kooperationspflichten für der Planer als Auftragnehmer:

- Berücksichtigung nachfolgende Gewerke, Behinderungen (mit entspr. Problemen für diese)
- Abnahme zeitnah nach Mängelbeseitigung
- Rechtzeitige Mängelrüge





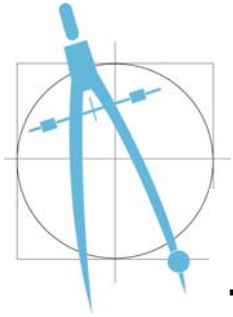
III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (PL)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

c) Kooperationspflichten für die ausführenden Firmen als Auftragnehmer:

- Rechtzeitige, zügige, vollständige Mängelbeseitigung auch bei kleinen Mängeln
 - Vermeidung der Behinderung nachfolgender Arbeiten
 - Vermeidung von Mängelrügen durch Leistung
- Mängelrügen als "normales" Werkzeug des AG/ der Bauleitung akzeptieren





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (SV)

7. beim Erstellen und Prüfen des Aufmaßes/der Rechnungen

a) für den Auftraggeber:

nur objektivierte Verfahren und Regeln anwenden:

- Normen, Aufmassvorschriften

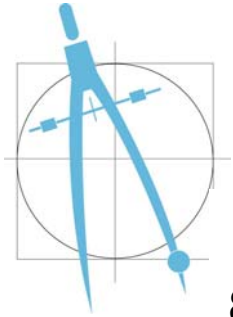
Zeitnah prüfen oder Abschlüsse anbieten.

b) für den Auftragnehmer:

frühzeitige gemeinsame Aufmasse vereinbaren, nach gemeinsamen Regeln.

Konflikte vorher / rechtzeitig offenbaren und lösen.





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (SV)

8. bei der Durchführung und Mitwirkung der Abnahme

a) für den Auftraggeber:

Informationsoffenheit:

objektivierbarer SOLL/IST-Vergleich

gemeinsam prüfen, Unterschiede benennen.

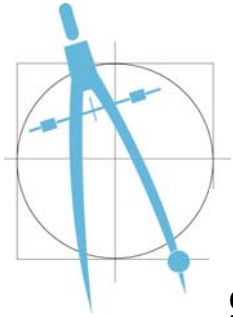
b) für den Auftragnehmer:

- interne Probleme (SU) intern lösen

- Augen vor der Realität nicht verschließen

(Sachverständigenhilfe, Prüfzeugnisse)





III. Zur Kooperationspflicht nach Durchführung der Bauarbeiten (SV)

9. bei der Geltendmachung und Abarbeitung von Mängelrügen

a) für den Auftraggeber:

**„BIG-POINTS“ zuerst,
Bagatellen summarisch lösen,
wirtschaftlich denken,
keine Formalismen.**

b) für den Auftragnehmer:

**Realistische Einschätzung:
objektivierbare Hilfen,
klare Stellungnahme – ja oder nein.**

