

Ullrich Bauch · Hans-Joachim Bargstädt

Praxis- Handbuch Bauleiter

Bauleistungen sicher überwachen

2. Auflage



Ergänzende
Arbeitshilfen online



Praxis-Handbuch Bauleiter

Bauleistungen sicher überwachen

2., aktualisierte und erweiterte Auflage

mit 142 Abbildungen und 21 Tabellen

 mit 64 Mustervorlagen und 10 Checklisten

Prof. Dr.-Ing. Ullrich Bauch

Bauingenieur,

Geschäftsführender Gesellschafter der

Kaiser Baucontrol Ingenieurgesellschaft mbH

Lehrtätigkeit an der Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr.-Ing. Hans-Joachim Bargstädt

Bauingenieur,

Professor für Baubetrieb und Bauverfahren

an der Bauhaus-Universität Weimar

unter Mitarbeit von

Rechtsanwalt Phillip Hummel



Rudolf Müller

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

2., aktualisierte und erweiterte Auflage 2017

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2017
Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Mustervorlagen 2.2, 3.1–3.5, 3.7, 3.9, 3.10, 4.1–4.4, 4.6, 4.7, 4.9–4.26, 5.4, 5.8 und 5.10–5.15 sind der CD „Sichere Korrespondenz nach VOB und BGB für Auftraggeber“, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2012, entnommen und wurden von RA Andreas Jacob erstellt. Die Mustervorlagen 4.5, 4.8 und 5.3 sind der CD „Sichere Korrespondenz nach VOB und BGB für Auftragnehmer“, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2012, entnommen und wurden von RA Wolfgang Reinders zur Verfügung gestellt. Die Mustervorlagen wurden für die 2. Auflage aktualisiert. Die Rechtstipps wurden von RA Phillip Hummel verfasst. Die Grafik in den Rechtstipps stammt von Ery Prihananto, www.Vecteezy.com

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden von Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen, Verordnungen usw. ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich ist. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag und Autoren können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile (Internetseiten) keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Lektorat: Heidrun Ehrhardt, Köln
Umschlaggestaltung: Künkelmedia, Brühl/Baden
Satz: Satz+Layout Werkstatt Kluth GmbH, Erfstadt
Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-03494-8 (Buch-Ausgabe)
ISBN 978-3-481-03495-5 (E-Book-PDF)

Vorwort zur 2. Auflage

Das Bauleiterhandbuch hat sich erfreulicherweise seit seiner Erstauflage 2014 als geschätztes Arbeitsmittel vieler Praktiker etabliert. Eine Reihe von neuen Vorschriften und Regelungen im Bauwesen führte nun dazu, dass zeitnah eine zweite überarbeitete Auflage folgt, die sowohl der neuen, 2016 verabschiedeten Vergabeverordnung (VgV) als auch der VOB 2016 Genüge tut.

Im Kapitel 6 des Werkes wurde die Kostenermittlung auf die aktuelle Basis der BKI 2016 abgestellt und die neue Begrifflichkeit der KLR Bau 2016 für die Beschreibung der Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung zugrunde gelegt.

Neu aufgenommen wurden auch 23 Rechtstipps, die dem Leser in den entsprechenden Kapiteln den juristischen Bezug zu den beschriebenen technischen Sachverhalten ermöglichen.

Das vorliegende Werk folgt auch in dieser überarbeiteten Auflage seiner ursprünglichen Gliederung, bei der neben einem einleitenden Grundkapitel die weiteren 4 Kapitel dem eigentlichen Ablauf des Bauens folgen und im Anschluss daran die Themen Kosten, Termine und Qualitäten vertiefend behandelt werden.

Das Kapitel 8 hat aus aktuellem Anlass eine Neuordnung erfahren und umfasst nun auch das Thema BIM – Building Information Modeling. Neue Trends in der Qualität des Planens und Bauens werden beschrieben und auch Ansätze für den Bauleiter gezeigt.

Wir bedanken uns bei Herrn Rechtsanwalt Hummel für die fachliche Unterstützung und juristische Kommentierung in den neu integrierten Rechtstipps dieser Auflage.

Wir wünschen allen viel Spaß beim Lesen dieser überarbeiteten Auflage und erfolgreiche Bauprojekte. Als Autoren freuen wir uns natürlich immer über Anregungen und Hinweise zur weiteren Verbesserung des Werkes.

Weimar/Dresden, im Februar 2017

Ullrich Bauch und
Hans-Joachim Bargstädt

Vorwort zur 1. Auflage

Im Jahr 1998 erschien als praktische Arbeitshilfe das „Bauleiterhandbuch für den Bauleiter des Bauherren“. Es wurde für viele in diesem Sinne tätige Architekten und Bauingenieure, aber auch für Bauherren ein gut genutztes und unverzichtbares Arbeitsmittel.

In den darauf folgenden Jahren wurde aufgrund zahlreicher Nachfragen aus der Bauausführung deutlich, dass ein ähnliches praxisbezogenes Hilfsmittel auch für den Bauleiter des Auftragnehmers zur Verfügung stehen sollte.

Diesem Wunsch wurde schließlich mit der zweiten Auflage der Loseblattsammlung, dann unter dem Titel „Praxishandbuch für den Bauleiter – Ausführung und Überwachung von Bauleistungen“ im Jahr 2008 entsprochen.

Auch wenn dieses Werk vielen Praktikern ein wichtiges Arbeitsmittel geworden ist und es über die Nachlieferungen der Loseblattsammlung aktuell gehalten wurde, so war die Loseblattsammlung mit der Zeit sehr umfangreich geworden und die Auslagerung bestimmter Teile auf elektronische Medien musste überdacht werden.

Leider erkrankte auch unser hochgeschätzter Kollege, Mitautor und Herausgeber Prof. Dr. Wilfried Helbig, sodass ein neues Autorenteam gebildet werden musste. Das Bauleiterhandbuch ging auf die Ideen von Wilfried Helbig zurück und es sei ihm an dieser Stelle für sein jahrelanges engagiertes Wirken und die angenehme und freundschaftliche Zusammenarbeit gedankt.

Das nun vorliegende gebundene Werk soll, obwohl neu strukturiert, wieder Arbeitsmittel beider Bauleiter sein. Die Kombination aus gebundener Ausgabe und dazugehörigen Arbeitshilfen soll insbesondere die operative Tätigkeit des Bauleiters und die Anwendbarkeit der Vorlagen im täglichen Baustellenleben vereinfachen.

Das vorliegende Printwerk folgt in seiner Gliederung neben einem einleitenden Grundlagenkapitel zur Stellung des Bauleiters im Baugeschehen in den ersten 5 Kapiteln dem Ablauf des Bauens von der Vorbereitung einer Baumaßnahme über deren Realisierung bis hin zur Abnahme der Bauleistungen. In einem zweiten Teil werden mit den Kapiteln 6 bis 8 noch einmal die Themen Kosten, Termine und Qualitäten vertiefend behandelt.

Die Autoren verfügen über langjährige praktische Erfahrung, die sie mit diesem Werk gern weitergeben möchten. Das eingeflossene Praxiswissen wird durch Empfehlungen und Praxistipps explizit herausgestellt. Als praktische Arbeitshilfen dienen Checklisten, Musterbriefe und Vorlagen, die auch zum Download unter www.bauleiter-plattform.de bereitstehen (siehe Seite 8). Besonders bedanken möchten wir uns bei Herrn RA Andreas Jacob und Herrn RA Wolfgang Reinders für die freundliche Genehmigung zur Verwendung der zahlreichen Musterbriefe.

Als Autoren freuen wir uns immer über Anregungen und Hinweise zur weiteren Verbesserung des Werkes und wünschen Ihnen gutes Gelingen.

Weimar/Dresden, im November 2014

Ullrich Bauch und
Hans-Joachim Bargstädt



Hinweise zum Download-Angebot

Die enthaltenen Checklisten und Mustervorlagen stehen zum Download bereit unter

www.bauleiter-plattform.de/download-phb-bauleiter1

Zum Öffnen der Seite ist ein Kennwort erforderlich.

Ihr persönliches Kennwort lautet: **BAULEITER463B**

Alle Arbeitshilfen sind im Buch mit  gekennzeichnet.

Ein Verzeichnis aller Arbeitshilfen ist im Anhang enthalten.

Inhalt

	Vorwort zur 2. Auflage	5
	Vorwort zur 1. Auflage	7
1	Grundlagen	15
1.1	Bauprojekte	15
1.2	Am Bau Beteiligte	16
1.3	Bauleitung als komplexe Aufgabe	18
1.4	Bauleitervertrag	24
2	Vorbereitung einer Baustelle	33
2.1	Vorbereitende Tätigkeiten des Bauherrn	33
2.1.1	Strukturelle Weichenstellung	33
2.1.2	Bauüberwachung nach HOAI	34
2.1.3	Bauleiter nach Landesbauordnung	41
2.1.4	Vorbereitung durch den überwachenden Bauleiter	41
2.2	Vorbereitung im Bauunternehmen	43
2.2.1	Organisation eines Bauunternehmens	43
2.2.2	Einsatzformen von Bauunternehmen	43
2.2.3	Unternehmer-Bauleiter	50
2.3	Ausführungsunterlagen	51
2.3.1	Bereitstellung durch den Auftraggeber	51
2.3.2	Mitwirkung des Auftragnehmers	56
2.4	Ausschreibung der Bauleistungen	64
2.4.1	Leistungsverzeichnisse und Mengenermittlung	64
2.4.2	Grobterminplan	69
2.4.3	Zeitliche Organisation der Ausschreibung	71
2.4.4	Ausschreibungsstrategien und Bildung von Vergabeeinheiten ..	73
2.5	Vertragsgestaltung und Sicherheiten	75
2.5.1	Gestaltung eines Bauvertrags	75
2.5.2	Sicherheitsleistungen	82
2.6	Baustellenverordnung und Arbeitssicherheit	86
2.6.1	Vorankündigung	87
2.6.2	Erstellen eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans	87
2.6.3	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	90
2.6.4	Erarbeitung der Unterlage (Baumerkmalsakte) des SiGeKo	99
2.7	Vergabe der Bauleistungen	99

3	Baudurchführung	111
3.1	Aufgaben des überwachenden Bauleiters und des Unternehmer- Bauleiters	111
3.1.1	Leistungsumfang nach HOAI und Landesbauordnungen	111
3.1.2	Vollmachten und Verantwortungsgrenzen des Bauleiters	112
3.1.3	Nicht delegierbare Bauherrenaufgaben	121
3.2	Prüfen und Bereitstellen der Ausführungsunterlagen	122
3.2.1	Planunterlagen	122
3.2.2	Leistungsbeschreibung	132
3.2.3	Baugenehmigung	137
3.2.4	Stellungnahmen und Zuarbeit von Fachingenieuren	140
3.2.5	Örtliche Bedingungen an der Baustelle	141
3.3	Baustellenstart	146
3.3.1	Startgespräch intern	146
3.3.2	Startgespräche mit Bauunternehmen	167
3.3.3	Infrastruktur der Baustelleneinrichtung	168
3.3.4	Koordination mehrerer Gewerke	170
3.4	Routinetätigkeiten während der Bauausführung	175
3.4.1	Tages- und Wochenplanung des Bauleiters	175
3.4.2	Bautagebuch	176
3.4.3	Bauberatungen	181
3.4.4	Baustellenrundgang	188
3.4.5	Terminkontrolle	190
3.4.6	Qualitätskontrolle	193
3.4.7	Aufmaß und Abschlagsrechnungen	195
3.4.8	Schriftwechsel	197
3.4.9	Schlussrechnung	199
3.5	Dokumentation	201
3.5.1	Aktenordnung für die Baustelle	201
3.5.2	Auftrag und Auftragsbestätigung	204
3.5.3	Protokolle von Bauherrenberatungen	205
3.5.4	Protokolle von Bauberatungen	206
3.5.5	Nachverfolgung und Protokollkontrolle	207
3.5.6	Nachhalten mündlicher Festlegungen	207
3.5.7	Weiterer Schriftwechsel	208
3.5.8	Aufbewahrung von Originalen	209
4	Besondere Ereignisse während der Baudurchführung	211
4.1	Bauleiter als Problemlöser vor Ort	211
4.2	Änderungen der Bauausführung	213
4.2.1	Änderungsanordnungen des Bauherrn	213
4.2.2	Geänderte Rahmenbedingungen auf der Baustelle	226
4.2.3	Auflagen der Genehmigungsbehörden	227
4.2.4	Änderungswünsche des Architekten	228
4.2.5	Stundenlohn- oder Regiearbeiten	229
4.2.6	Alternativvorschläge vom Bauunternehmen	233
4.2.7	Eigenmächtige Leistungen von Bauunternehmen	236

4.3	Unterbrechungen während der Bauausführung	237
4.3.1	Bedenkenanmeldung	237
4.3.2	Anmeldung einer Behinderung	243
4.3.3	Unterbrechungen	256
4.3.4	Mehrkosten	257
4.4	Störfaktoren während der Bauausführung	258
4.4.1	Fehlender Terminplan des Ausführungsunternehmens	258
4.4.2	Insolvenz eines Ausführungsunternehmens	259
4.4.3	Streik	265
4.4.4	Höhere Gewalt	266
4.4.5	Schlechtes Wetter	266
4.5	Terminabweichungen	273
4.5.1	Unbestimmter Baubeginn	273
4.5.2	Fehlende Vorleistungen	273
4.5.3	Verzögerte Ausführung	275
4.5.4	Unterbrechung der Ausführung	279
4.5.5	Beschleunigung der Ausführung	280
4.6	Kostenabweichungen	281
4.6.1	Änderung der Abrechnungsmenge	281
4.6.2	Kosten aus Leistungsänderungen	283
4.6.3	Nachträge	292
4.6.4	Kosten aus Bauzeitverzögerung	293
4.6.5	Fehlende Aufmaße für Rechnungen	300
4.7	Qualitätsabweichungen	301
4.7.1	Vorbereitung auf die Überwachungstätigkeit	301
4.7.2	Kontrollen vor Lieferung	302
4.7.3	Kontrollen während der Bauausführung	305
4.7.4	Einschalten Dritter zur objektiven Klärung	307
4.7.5	Rüge wegen mangelnder Qualität	307
4.7.6	Abhilfeanordnung	312
5	Bauabnahme und Objektübergabe	315
5.1	Vorbereitung der Abnahme	315
5.1.1	Zusammenfassen der laufenden Qualitätsnachweise	315
5.1.2	Absicherung durch Vorabbegehungen	320
5.1.3	Terminierung der Abnahmeschritte	321
5.1.4	Information an alle Beteiligten	323
5.1.5	Technische Unterstützung der Abnahme	327
5.1.6	Abnahme von Nachunternehmerleistungen	330
5.2	Abnahme der Bauleistung	333
5.2.1	Formen der Abnahme	333
5.2.2	Wirkungen der Abnahme	335
5.2.3	Fertigstellung der Abrechnung	339
5.2.4	Förmliche Abnahme	342
5.2.5	Ausdrückliche Abnahme	343
5.2.6	Stillschweigende Abnahme	343
5.2.7	Fiktive Abnahme	346
5.2.8	Fristen für das Abnahmebegehren	347

5.3	Technische Abnahmen	348
5.3.1	Allgemeines	348
5.3.2	Aufmaß	349
5.3.3	Vorabnahme, Zwischenabnahme	349
5.3.4	Rohbauabnahme	350
5.3.5	Abnahme durch externe Sachverständige	350
5.3.6	Feuerwehr	351
5.3.7	Gewerbeaufsicht	351
5.3.8	Hygieneinstitut	352
5.3.9	Beauftragungen	352
5.4	Verweigerung der Abnahme	353
5.4.1	Einvernehmliche Beurteilung der Ursachen	353
5.4.2	Strittige Beurteilung über Abnahmefähigkeit	353
5.5	Mängelansprüche	357
5.5.1	Gewährleistungszeitraum	357
5.5.2	Garantien	361
5.5.3	Funktionale Leistungsversprechen	361
5.6	Mitwirkung bei der Objektübergabe	361
5.6.1	Organisation der Objektübergabe	361
5.6.2	Dokumentationen	362
6	Kosten	365
6.1	Kostenplanung	365
6.2	Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung der Bauunternehmen	382
6.2.1	Kalkulationsverfahren	387
6.3	Kostensteuerung	396
6.4	Änderungs- und Nachtragsmanagement	405
7	Terminplanung	415
7.1	Grundlagen, Werkzeuge und Darstellungsmöglichkeiten der Terminplanung	415
7.2	Ebenen der Terminplanung	433
7.3	Terminplan als Steuerungsinstrument	441
7.3.1	Beschleunigungsmaßnahmen	448
7.3.2	Gestörte Bauabläufe	451
8	Qualität	455
8.1	Einführung	455
8.1.1	Prioritäten des Bauherrn	455
8.1.2	Methoden und Werkzeuge zur Qualitätsverbesserung	456

8.2	Building Information Modeling (BIM)	457
8.2.1	Einführung in BIM	457
8.2.2	Die verschiedenen Rollen beim Arbeiten mit BIM	464
8.2.3	Vorteile von BIM für den Bauleiter	470
8.2.4	Nützliche Hinweise	472
8.3	Qualitätsmanagementsysteme und Qualitätsmanagement- planungen	479
8.4	Wissensmanagement im Bauprojekt und Dokumentationen ...	490
9	Anhang	503
9.1	Normenverzeichnis	503
9.2	Verzeichnis der Rechtsvorschriften	504
9.3	Literaturverzeichnis	505
9.4	Links	506
9.5	Verzeichnis der Arbeitshilfen	507
9.6	Sachwortverzeichnis	511

1 Grundlagen

1.1 Bauprojekte

Ein Projekt ist nach DIN 69901-1:2009-01 „Projektmanagement – Projektmanagementsysteme – Teil 1: Grundlagen“, S. 4: „[...] ein Vorhaben, bei dem innerhalb einer definierten Zeitspanne ein definiertes Ziel erreicht werden soll, und das sich dadurch auszeichnet, dass es im Wesentlichen ein einmaliges Vorhaben ist.“ Diese Definition lässt sich auf die Errichtung von Bauwerken übertragen: Eine gewisse Bauzeit ist veranschlagt, das Ziel ist das fertige Bauwerk, und in den meisten Fällen wird der Entwurf auch nur einmal realisiert.

Die Bewältigung auch großer Baumaßnahmen ist fast so alt wie die Menschheitsgeschichte. Es sei an dieser Stelle auf die Tempelbauten der Inkas in Mittelamerika oder den Pyramidenbau im alten Ägypten verwiesen. Für diese Projekte wurden mit Zehntausenden von Arbeitskräften und Millionen Kubikmetern Gestein Bauwerke errichtet, die teilweise heute noch erhalten sind.

Auch der Bau der Aquädukte im alten Rom zu Beginn unserer Zeitrechnung fällt hierunter. Davon zeugt heute beispielsweise noch der im Jahre 19 v. Chr. unter Leitung von Agrippa errichtete Pont du Gard in der Nähe von Nîmes in Südfrankreich, der seit 1985 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört.

Markant sind nicht nur die heute noch erhaltenen Bauwerke, sondern auch die außergewöhnliche Leistung der am Bau Beteiligten. Der Pont du Gard überspannt nicht nur in 50 m Höhe den Fluss Gardon, sondern hat auch eine genau bemessene Längsneigung, die das Wasser zum Fließen bringt und in ein 50 km entferntes „Wasserschloss“ in der Stadt Nîmes, in das Castellum Divisorium, zur Dosierung und Verteilung des Wassers führt.



Abb. 1.1: Pont du Gard
(Quelle: Fabre/Fiches/Paillet, 2000, S. 11)



Abb. 1.2: Castellum Divisorium
(Quelle: Panarotto, 2003, S. 17)

Dahinter stecken also auch beachtliche Ingenieurleistungen in Planung, Bau und Koordinierung sowie eine Vielzahl von Beteiligten.

Auch wenn das Wissen über diese historischen Bauvorhaben oft nur begrenzt ist, mussten auch in damaligen Errichtungszeiten Kostenbudgets und Terminziele eingehalten und Qualitäten umgesetzt werden.

1.2 Am Bau Beteiligte

Zu einem Bauvorhaben gehören viele Beteiligte. Oftmals sind dem außenstehenden Betrachter die genaue Struktur und die eigentliche Funktion der Beteiligten nicht klar, und manchmal herrscht diese Verwirrung auch innerhalb eines Projektes. Daher wollen wir uns hier auf einige Grundlagen und Begrifflichkeiten konzentrieren.

Im Projektmanagement wird für die Beteiligten eines Projekts der Begriff des Stakeholders verwendet. Er ist eine Erweiterung des in der Finanzbranche geläufigen Begriffs des Stockholders (deutsch: Aktionär). Der amerikanische Wirtschaftsprofessor R. Edward Freeman führt dies auf die phonetische Analogie der beiden Begriffe zurück (vgl. Freeman, 2010). Mit dem Begriff des Stakeholders bzw. des Stakeholder Managements soll die Aufmerksamkeit des Managements auch auf die anderen Interessengruppen neben den Anteilseignern gelenkt werden. Die Wirtschaftswissenschaft unterscheidet heute interne und externe oder auch aktive und passive Stakeholder einer Unternehmung.

Auf Bauprojekte angewendet werden aus den internen Stakeholdern die am Bau Beteiligten.

An Bauprojekten Beteiligte werden i. d. R. wie folgt unterschieden:

- Bauherr und Auftraggeber,
- Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers (z. B. Planer),
- Bauunternehmen bzw. Ausführungsfirmen sowie
- beteiligte Dritte, wie Institutionen usw.

Der etwas altertümlich anmutende Begriff des Bauherrn wird heute auch bei weiblichen Personen oder Institutionen in dieser Funktion ebenso verwendet wie die doch korrekter erscheinende Bezeichnung als Auftraggeber. Wenn dieser der Auftraggeber der gesamten Baumaßnahme ist, wäre auch der Begriff Bauherr korrekt.

Der Auftraggeber bedient sich bei der Abarbeitung seiner Aufgaben unterschiedlicher Erfüllungsgehilfen, die in seinem Sinne das Bauvorhaben planen und vorantreiben. Dies sind in erster Linie die Architekten und planenden oder auch beratenden Ingenieure, im Weiteren aber auch diejenigen Architekten und Ingenieure, die als Projektleiter oder Projektsteuerer eingesetzt und für die Organisation verantwortlich sind.

Erfüllungsgehilfen, Bauunternehmen und Ausführungsfirmen sind für den Auftraggeber eines Bauvorhabens Dienstleister, die über bestimmte vertragliche Bindungen Leistungsverpflichtungen eingegangen sind. Diese Dienstleister können aber auch untereinander Vertragsverhältnisse eingehen und sind dann zueinander jeweils Auftraggeber bzw. Auftragnehmer.

Wie z. B. aus diversen Medienberichten bekannt ist, laufen Bauprojekte nicht im luftleeren Raum. Unter beteiligten Dritten sind Genehmigungsbehörden, Anwohner, Finanzierungsgeber, Interessenverbände usw. zu verstehen. Auch Mieter und spätere Nutzer der Bauobjekte, die in der Planungs- und Bauphase nicht immer direkt eingebunden sind, müssen in einem bestimmten Zeitraster Informationen erhalten und möglicherweise auch Zwischenergebnisse des Bauprojekts (z. B. Entwurfs- und Genehmigungsplanungen) prüfen und diesen zustimmen. Nicht selten sind an Hochbauprojekten 50 bis 100 Institutionen und Unternehmen beteiligt. Bei Großbauvorhaben sind es noch wesentlich mehr. Gestiegene Anforderungen an die Einhaltung der Projektziele hinsichtlich der Qualität, der Kosten und Termine bei zunehmender Komplexität der Projekte und Prozesse führen zumindest im Bereich des privaten Bauens zur Wahl von Kumulativleistungsträgern (siehe auch Abb. 1.3). Als solche werden Unternehmen oder Dienstleister bezeichnet, die mehrere, traditionell in Einzelvergabe zu beauftragende Leistungen aus einer Hand liefern. Im Bereich der Planung sind dies Generalfachplaner (GFP), die mehrere Planungsleistungen übernehmen, oder auch Generalplaner (GP), die alle Planungsleistungen übernehmen.

Bei der Bauausführung ist der geläufigste Ausdruck der des Schlüsselfertigbauers, der jedoch losgelöst keine juristische Bedeutung hat. Gemeint sind Ausführungsfirmen, die entweder Ausführungsleistungen mehrerer Bauwerke bündeln, wie der Generalunternehmer (GU), oder auch zusätzlich zur Bauausführung Planungsleistungen übernehmen. In diesen Fällen spricht man je nach Leistungsbreite von Generalübernehmern (GÜ), Totalunternehmern (TU) oder auch Totalübernehmern (TÜ). Der Schlüsselfertigbau vermittelt dem Kunden, dass der Bauunternehmer das bestellte Werk oder Objekt aus einer Hand liefert, also eben fertig zum Aufschließen und Benutzen, wobei der Praktiker weiß, dass die Leistungsgrenzen für die Bezeichnung als schlüsselfertig unterschiedlich definiert werden. Der Begriff „total“ steht dabei für die komplette Übernahme aller Planungs- und Ausführungsleistungen. Der Totalunternehmer (TU) übernimmt im Gegensatz zum Totalübernehmer (TÜ) einige Leistungen selbst. Der Totalübernehmer vergibt alle Leistungen im Unterauftragsverhältnis weiter.

Mit Abnahme der Leistungsschnittstellen zwischen dem Auftraggeber/Bauherrn und den Dienstleistern und Ausführungsunternehmen schwindet der Umfang der Koordinationsverpflichtung des Auftraggebers. Irrtümlich wird in vielen Fällen daraus gefolgert, dass dies generell zu Einsparungen bei Baumaßnahmen führe. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die Koordinationsaufwendungen lediglich vom Auftraggeber zu den einzelnen Kumulativleistungsträgern gewandert sind (siehe auch Abb. 1.3). Die Kumulativleistungsträger sehen diese Aufwendungen und Risiken durchaus und werden sie i. d. R. auch in ihre Preise einkalkulieren.

Das vermeintliche Herausrechnen dieser Koordination erleben wir auf dem Baumarkt in beiden Richtungen: Einerseits, indem z. B. private Bauträger die Leistungen so feingliedrig vergeben wollen, dass sie noch am Materialrabatt für Stahl und Beton partizipieren. Bei zentralem Einkauf des Stahls für die Baustelle gibt es sicher Mengenrabatte, aber das Risiko der qualitäts-

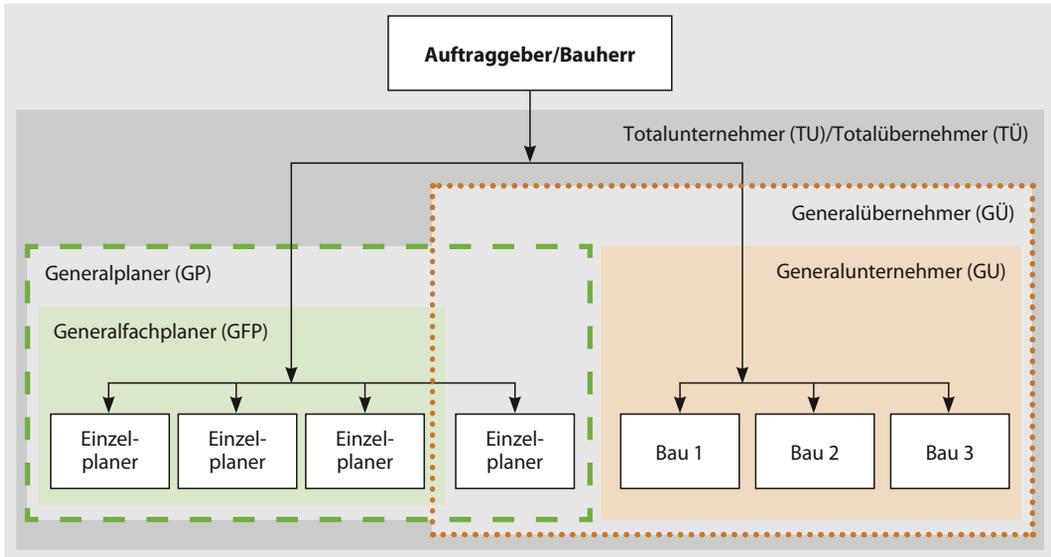


Abb. 1.3: Trend zum Kumulativleistungsträger

gesicherten und vor allem termingenaue Lieferung und damit der richtigen Koordination trägt i. d. R. der Besteller. Das heißt, in diesem Fall wurde Preisrabatt gegen Koordinationsrisiken eingetauscht.

Andererseits freut man sich bei der Auftragsvergabe an Kumulativleistungsträger, wie z. B. Generalübernehmer (GÜ), über eine vermeintliche Einsparung von Koordinationsaufwendungen. Die Koordination und das entsprechende Risiko hat der GÜ aber ebenfalls und wird es daher auch verpreisen.

Wenn es also um die Übernahme von Koordinationsaufwendungen und deren Risiken geht, wo offensichtlich die Kosten nur verschoben werden, ist die entscheidende Frage: Wer kann das Risiko besser tragen bzw. bei welchem Partner im Bauprojekt ist dieses Risiko wegen seiner Fachkompetenz nicht so ausgeprägt?

1.3 Bauleitung als komplexe Aufgabe

Aufgaben und Tätigkeitsfelder des Bauleiters

Bei der Realisierung von Bauaufgaben in allen Bereichen der Bauwirtschaft spielen neben der Entwurfstätigkeit die Bauausführung sowie deren Leitung und Überwachung eine entscheidende Rolle. Nur wenn der vom Planer fixierte Entwurf auch fachlich richtig umgesetzt wird, ist die Bauaufgabe letztendlich erfüllt.

Die Bauleitung umfasst im Wesentlichen die Organisation und Überwachung der Bauausführung. Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass der Entwurf umgesetzt wird und dabei die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik entsprechend beachtet werden.

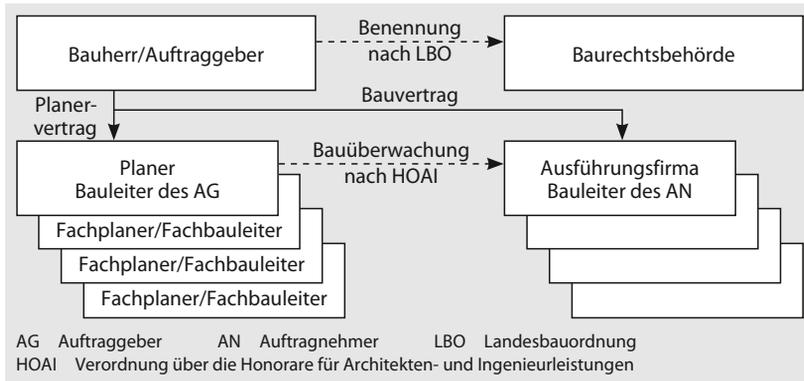


Abb. 1.4: Stellung des Bauleiters

Er hat im Rahmen dieser Aufgabe das richtige Ineinandergreifen der einzelnen Ausführungsgewerke auf der Baustelle sicherzustellen und die Umsetzung der im Entwurf definierten und in der Baugenehmigung bestätigten Qualitäten und Quantitäten zu überwachen. Der Bauleiter ist damit ein wichtiges Bindeglied zwischen den vorlaufenden Entwurfstätigkeiten der Architekten und Ingenieure und der eigentlichen Bauausführung.

Die Leistung des Bauleiters beginnt dabei nicht erst mit dem ersten Spatenstich auf der Baustelle, sondern erfordert eine ganze Reihe von Vorbereitungen, die den eigentlichen Bauausführungsleistungen vorausgehen. Der Bauleiter ist in dieser Vorbereitungsphase damit befasst, die von den Planungsbeteiligten zur Verfügung gestellten Ausführungsunterlagen zu studieren und auf Vollständigkeit zu kontrollieren. Er wird in den meisten Fällen auch den Ausschreibungs- und Vergabeprozess begleiten, und er muss für seine Baustelle die notwendigen Führungsinstrumente auswählen und entsprechend vorbereiten. Diese Tätigkeiten muss der Bauleiter bei unterschiedlichsten Projektstrukturen und Unternehmensformen sicherstellen.

Der Bauleiter ist aber auch Bindeglied zwischen dem Auftraggeber/Bauherrn und der Bauausführung. Er muss bei der Koordination der einzelnen Ausführungsgewerke auf die strikte Umsetzung des vereinbarten Terminplans achten und die Kostenentwicklung im Blick behalten. Der Bauleiter kann diesen Anforderungen nur gerecht werden, wenn er die einschlägigen Bauvorschriften und entsprechenden Technologien beherrscht und wenn er den Rechtsrahmen und die Kostenstrukturen seiner Baustelle kennt.

Die Bauleitung ist damit eine sehr komplexe Aufgabe: Die einzelnen Fachdisziplinen müssen zu einem einheitlichen Endergebnis, nämlich dem qualitativ und quantitativ korrekten Bauobjekt, zusammengeführt werden, und zwar mangelfrei und innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Terminrahmens. Der Praktiker weiß, dass die Komplexität oft so groß ist, dass dieses Ziel nicht immer fehlerfrei und vollständig erreicht wird.

Durch die Komplexität der Aufgabe und die zentrale Stellung des Bauleiters in der Phase der Bauausführung, also der finalen Phase des Bauprojekts, ist der Bauleiter ein Geschäftsführer auf Zeit. Er muss eben nicht nur über Kenntnisse der Vorschriften und Technologien verfügen, sondern auch

Führungsqualitäten besitzen sowie die Kosten- und Terminsituation des Gesamtvorhabens beachten. Die Bezeichnung des Bauleiters als Unternehmer charakterisiert das komplexe Aufgabenfeld und Verantwortungsvolumen zutreffend.

Im Folgenden soll diese Tätigkeit der Bauleitung hinsichtlich ihrer Vertragsbeziehung differenziert betrachtet werden. Die unterschiedliche Stellung des Bauleiters zeigt Abb. 1.4.

Bauleiter nach Landesbauordnung

In Deutschland ist die Verpflichtung zur Umsetzung und Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften unter anderem in den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO) fixiert. Dabei werden in erster Linie die Bauherren, die Bauvorhaben rechtlich zu vertreten haben und auf deren Rechnung diese realisiert werden, in die Verantwortung genommen. Ihnen obliegt es, fachkundige Erfüllungsgehilfen zu engagieren, um ihr Bauvorhaben planen, vorbereiten, überwachen und ausführen zu lassen. Dazu heißt es beispielsweise in der LBO Baden-Württemberg: *„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen und kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und [...] einen geeigneten Bauleiter zu bestellen.“* (§ 42 Abs. 1 LBO).

Der Bauleiter nach LBO oder auch der verantwortliche Bauleiter ist also eine vom Bauherrn gegenüber der Baurechtsbehörde benannte geeignete und fachkundige Person. Dem Bauherrn obliegen dabei auch die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen. Eine entgeltspflichtige Vertragsbeziehung zwischen Bauleiter nach LBO und der Baurechtsbehörde entsteht auf diesem Wege jedoch nicht.

Die Benennung einer im Sinne der Bauordnung geeigneten Person ist damit das „Qualitätssiegel“, die Sicherheit dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei dem jeweiligen Bauvorhaben eingehalten bzw. durchgesetzt werden. Die Baubehörde kann bei Zweifeln an der Qualifikation dieser Person sowohl vor als auch während der Baumaßnahme die Auswechslung verlangen.

Wenn der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde hat, muss er den Bauherrn veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Im Hochbau können dies z. B. sehr komplexe haustechnische Installationen oder auch spezielle Fassadenkonstruktionen sein, die eine Fachbauleitung erforderlich machen. In jedem Fall ist es aber die Pflicht des Bauleiters, das ordnungsgemäße Verzahnen seiner Tätigkeit mit denen der Fachbauleiter zu organisieren.

In der Praxis wird der Bauleiter nach LBO i. d. R. derselbe sein wie der Bauleiter des Bauherrn oder in manchen Fällen auch wie der Bauleiter des Ausführungsunternehmens. Der Bauherr wird meist „seinen“ Bauleiter, der von ihm mit der Überwachung der Bauausführung betraut wurde, gegenüber der Baurechtsbehörde als verantwortlichen Bauleiter nach LBO benennen. Damit hat der Bauleiter hinsichtlich der Überwachung der Bauausführung

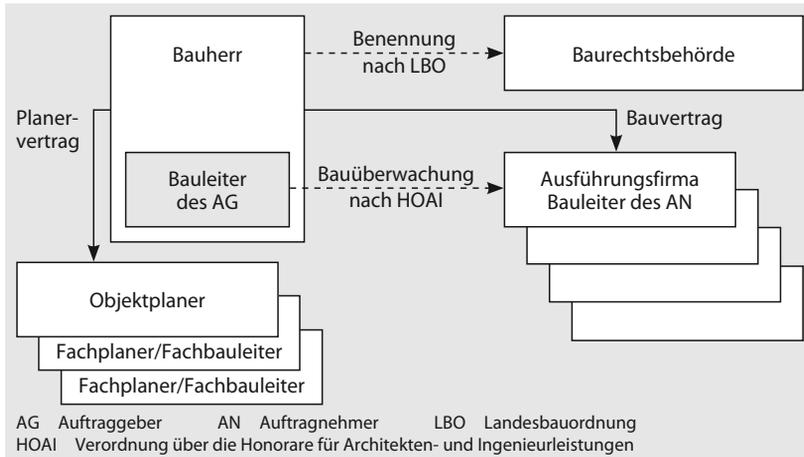


Abb. 1.5: Bauleiter des Bauherrn im Angestelltenverhältnis

eine vertragliche Bindung zum Bauherrn. Der Bauherr seinerseits kann den Bauleiter als Person mit erforderlicher Sachkunde und Erfahrung gegenüber der Baurechtsbehörde benennen. Die vertragliche Bindung besteht jedoch nur zwischen Bauleiter und Bauherrn.

Der Bauherr kann natürlich auch den Bauleiter der Ausführungsfirma, mit der er einen Bauvertrag geschlossen hat, als Bauleiter nach LBO benennen. Da dieser Prozess jedoch bereits im Rahmen des Bauantrags erfolgt und zu diesem Zeitpunkt in der Regel das Bauausführungsunternehmen noch nicht bekannt ist, wird üblicherweise der Bauleiter des Bauherrn benannt.

Bauleiter des Bauherrn

Der Bauleiter des Bauherrn ist dessen Partner und Treuhänder während der Bauausführung. Wegen seiner besonderen Stellung gegenüber dem Bauherrn wird der Bauleiter des Bauherrn auch als überwachender Bauleiter oder bauüberwachender Bauleiter bezeichnet. Zur besseren Unterscheidung gegenüber dem Unternehmer-Bauleiter wird im Folgenden immer vom überwachenden Bauleiter gesprochen, wenn die Aufgabenbereiche in direkter Anbindung an den Bauherrn gemeint sind.

Der überwachende Bauleiter hat über die Einhaltung des Bau-Solls zu wachen. Er kann hierbei im Angestelltenverhältnis zum Bauherrn stehen, wie dies bei öffentlichen Bauvorhaben in den Bauverwaltungen oder auch bei den meisten Bauträgern der Fall ist. Dieses spezielle Verhältnis ist in Abb. 1.5 dargestellt.

Steht der Bauleiter nicht im Angestelltenverhältnis zu seinem Bauherrn, so wird ihn dieser über einen Honorarvertrag binden (siehe Abb. 1.4).

Bei Honorarverträgen und der Vereinbarung eines Entgelts gilt die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), aktuell in der Fassung von 2013. Hier ist die Rede von einem Bauleiter des Bauherrn, der die Bauüberwachung nach HOAI erbringt und dessen Leis-

tungsprofil mit dem Bauleiter des Bauherrn im Angestelltenverhältnis gleichzusetzen ist.

Die HOAI beschreibt nicht nur Honorare und Honorargrundlagen, sondern auch die Leistungen und Leistungsbilder der vergütungspflichtigen Architekten- und Ingenieur Tätigkeiten. Dabei sind sowohl die Leistungen der Objektplanung im klassischen Hochbau beschrieben als auch Fachplanungs- und Beratungsleistungen.

In der HOAI 2013 sind die Leistungsbilder nach § 34 in insgesamt 9 Leistungsphasen gegliedert. Bei den jeweiligen Leistungen wird wiederum in Grundleistungen und Besondere Leistungen unterschieden (siehe hierzu auch Kapitel 2.1).

Für die Objektplanung (HOAI 2013, Teil 3) sind Planungen der Gebäude und raumbildenden Ausbauten, Planungen der Freianlagen, der Ingenieurbauwerke und der Verkehrsanlagen beschrieben. Für die Fachplanungen (HOAI 2013, Teil 4) sind Leistungen der Tragwerksplanung und der Technischen Ausrüstung beschrieben.

Für den Bauleiter des Bauherrn ist die Leistungsphase 8 von besonderem Interesse.

Die Leistungsphasen gliedern sich nach § 34 HOAI 2013 wie folgt:

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- Leistungsphase 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation
- Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Während die Begriffe Objektüberwachung und Bauüberwachung i. A. die gleiche Bedeutung haben (in § 34 HOAI für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume; in § 39 für das Leistungsbild Freianlagen), wird in der Leistungsphase 8 insbesondere bei den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke (§ 43) und Verkehrsanlagen (§ 47) von der Bauoberleitung gesprochen. Bei diesen beiden Leistungsbildern bleibt ferner der Leistungsanteil Dokumentation weiterhin der Leistungsphase 9 zugeordnet, wie es auch für die Architektenleistungen noch bis zur HOAI 2009 der Fall war.

Bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen kommt dem Bauleiter des Bauherrn als Bauoberleiter (BOL) gemäß HOAI die Aufsicht über die einzelnen Örtlichen Bauüberwachungen (ÖBÜ) zu, die den einzelnen Objekten oder Bauwerken zugeteilt sind. Der Bauoberleiter hat diese einzelnen Objektüberwachungen zu koordinieren.

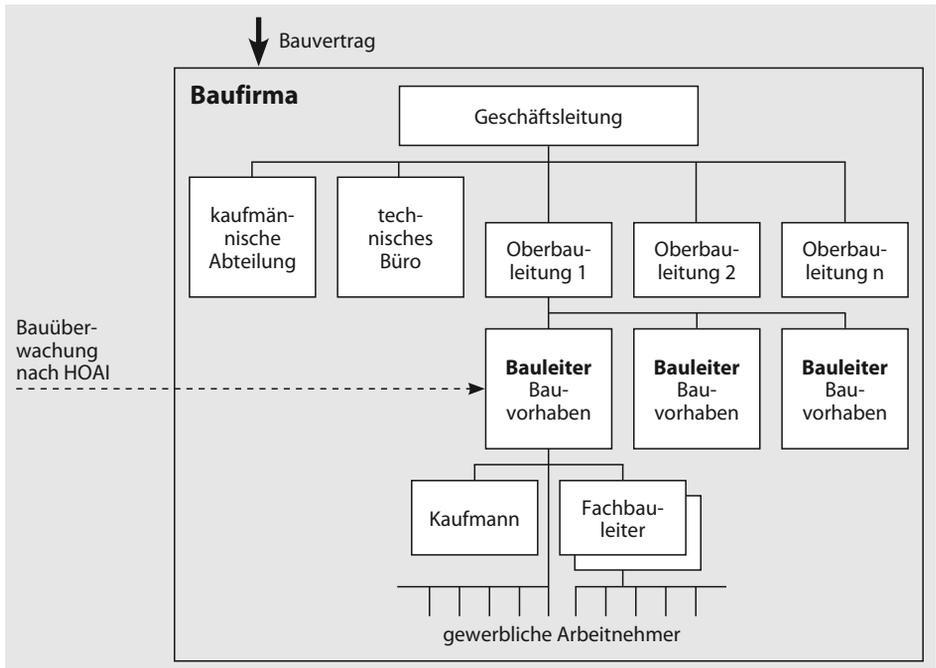


Abb. 1.6: Stellung des Unternehmer-Bauleiters innerhalb eines Bauunternehmens, Beispielstruktur

Bauleiter in der Bauunternehmung

In den Ausführungsunternehmen des Baus und der Haustechnik sind für die Führung und Leitung der Arbeiten auf der Baustelle ebenfalls Bauleiter erforderlich. Wegen seiner umfassenden unternehmensinternen Aufgaben der Arbeitsorganisation und unternehmerischen Verantwortung für die Baustellen wird dieser Bauleiter auch als Unternehmer-Bauleiter bezeichnet. Zur besseren Unterscheidung gegenüber dem überwachenden Bauleiter wird im Folgenden immer vom Unternehmer-Bauleiter gesprochen, wenn die bauunternehmerische Seite der Bauleitung gemeint ist.

Da eine Baufirma in Abhängigkeit von Größe und Leistungsfähigkeit mehrere Bauvorhaben gleichzeitig ausführen wird, sind meist mehrere Bauleiter und mehrere Hierarchiestufen innerhalb einer Ausführungsfirma vorhanden. Je nach fachlicher Ausrichtung und Größe des Unternehmens ist natürlich der familiengeführte Handwerksbetrieb flacher gegliedert als ein Unternehmen der Bauindustrie.

Unter der Geschäftsführung eines Bauunternehmens sind neben den einzelnen Bauleitungen, die für die Abwicklung von Bauaufträgen verantwortlich sind, weitere zentrale Einrichtungen vorhanden. Hierzu zählt das technische Büro oder eine technische Abteilung, die z. B. für die Erarbeitung von Sonderlösungen, für die Arbeitsvorbereitung und ausgewählte Planungsleistungen wie Werk- und Montageplanungen verantwortlich ist.

Weitere zentrale Einrichtungen können je nach Größe und Struktur eines Unternehmens eine kaufmännische Abteilung oder Kalkulation, eine IT-Abteilung oder auch ein zentraler Wareneinkauf sein.

Unterschiedliche Bauvorhaben und deren Bauleitungen werden innerhalb einer derartigen Struktur meist zu Oberbauleitungen (OBL) zusammengefasst. Diese sind auf bestimmte Produktgruppen oder Regionen ausgerichtet. Eine Oberbauleitung steht damit mehreren Bauleitungen vor (siehe Abb. 1.6). Bei größeren Baufirmen, wie z. B. in der Bauindustrie, werden in der Hierarchie zwischen Geschäftsleitung und Oberbauleitungen weitere Stufen der Zusammenfassung meist nach dem Regionalprinzip (Niederlassungen, Hauptniederlassung usw.) oder nach Tätigkeitsmerkmalen (Spezialtiefbau, Erdbau, Stahlbetonbau, Ausbau usw.) genutzt.

Der Unternehmer-Bauleiter hat, je nach Größe und Komplexität seiner Baustelle, einen kaufmännischen Mitarbeiter zur Seite, der für den Einkauf und für die Abrechnung von Stoffen und Leistungen verantwortlich ist. Des Weiteren können je nach Schwierigkeitsgrad oder Spezialisierung der Baumaßnahme Fachbauleitungen notwendig werden. Für die eindeutige Fixierung der Verantwortlichkeit zwischen Bauherrn und Bauleiter bzw. Fachbauleiter kann die Mustervorlage 1.1 verwendet werden.

Die Bauleitung des Bauunternehmens hat zusammen mit den ihr unterstellten Polieren und Meistern die gewerblichen Arbeitnehmer zu führen und ist für eine wirtschaftliche und technisch korrekte Umsetzung der ihr übertragenen Bauaufgabe verantwortlich. Der Unternehmer-Bauleiter steht in der Personalverantwortung seines Unternehmens und hat für die Umsetzung seines Bauauftrags aufseiten des Bauherrn im Außenverhältnis den Bauleiter des Bauherrn als fachlichen Ansprechpartner (siehe Abb. 1.4).

1.4 Bauleitervertrag

Die Ausführungen in Kapitel 1.3 zeigen, dass trotz unterschiedlicher Strukturen bei der Vergabe von Bauleistungen für den Bauleiter eigentlich nur 2 mögliche Varianten einer vertraglichen Bindung bestehen.

Dies ist zum einen ein Anstellungsvertrag mit dem ausführenden Bauunternehmen oder dem Bauherrn. Hierbei erhält der Bauleiter einen Arbeitsvertrag als Angestellter des Unternehmens oder des Bauherrn, und in seiner Arbeitsbeschreibung wird die Bauleitung als wesentliche Tätigkeit beschrieben. Die zweite Variante ist die Tätigkeit als freischaffender Architekt oder Ingenieur auf der Basis eines Honorarvertrags nach § 34 HOAI 2013 im Fall der Übertragung der Tätigkeiten der Bauüberwachung. Dieses ist vom Grundmuster her ein Werkvertrag, bei dem der Bauleiter im Rahmen seiner Aufgaben die Errichtung des Bauwerks schuldet. Bisweilen wird noch eine dritte Möglichkeit der vertraglichen Bindung des Bauleiters diskutiert: in der Position als freier Mitarbeiter des Bauherrn. Jedoch wird in der juristischen Fachliteratur darauf verwiesen, dass sich dieses Konstrukt nicht eindeutig zwischen dem Status als fester Mitarbeiter und dem als freischaffender (Nach-)Unternehmer abgrenzen lässt. In der Tat würden einem Bauleiter als freier Mitarbeiter sowohl die Vorteile eines regulären Arbeitsverhältnisses als Angestellter als auch die Vorteile der Entlohnung nach den

Honorarsätzen der HOAI versagt bleiben. Weiterführende Ausführungen macht hierzu beispielsweise Ulbrich im „Formularbuch des Fachanwalts Bau- und Architektenrecht“ (2015).

Wird ein umfassender Planungsvertrag, also von Leistungsphase 1 bis 8 nach § 34 HOAI, geschlossen, so handelt es sich hier immer um einen Werkvertrag. Der beauftragte Planer schuldet, wie auch die Baufirma mit Bauvertrag bzw. Bauleistungsvertrag, die Herbeiführung des Erfolgs, also die Errichtung des Bauwerks.

Ohne an dieser Stelle dieses juristische Thema zu vertiefen, seien noch die folgenden Sonderfälle erwähnt:

- separate Beauftragung eines Architekten oder Bauingenieurs mit der Leistungsphase 8 nach § 34 HOAI (siehe Mustervorlage 1.2)
- separate Beauftragung mit den Leistungen der Leistungsphasen 6 und 7 nach § 34 HOAI (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen) (ein Vertrag hierzu kann leicht in Analogie zur Mustervorlage 1.2 selbst entwickelt werden)

Auch in diesen Fällen ist die Rede von einer werkvertraglichen Qualifizierung.

In der Praxis treten derartige Fälle einer isolierten Vergabe von Planungsleistungen z. B. auf, wenn der planende Architekt räumlich weiter entfernt vom Bauvorhaben ansässig ist und die Bauüberwachung (Leistungsphase 8 nach § 34 HOAI) an ein örtlich ansässiges Büro vergeben wird.

Auch die fachliche Ausrichtung des planenden Architekten kann zu einer isolierten Vergabe von Planungsleistungen führen. Liegt dessen Arbeitsschwerpunkt mehr auf der Gestaltungsebene, wird oft eine Trennung des Leistungsumfangs vorgenommen, z. B. in Leistungen einerseits der Leistungsphasen 1 bis 4 und andererseits der Leistungsphasen 5 bis 9 oder auch 6 bis 9 nach § 34 HOAI. Auch wenn die separate Übernahme von Leistungsphasen auf Vorleistungen Dritter basiert, wird von einem Werkvertragscharakter des Vertrags gesprochen.

Es sei für eine eigenständige Vertiefung dieses Themas auf die einschlägige juristische Literatur verwiesen, wie z. B. das Baurechtslehrbuch (Würfele, 2014). Ein Vertragsmuster (auch zum Download) enthält das Buch „Architekten- und Ingenieurvertrag nach HOAI“ (Kemper/Wronna, 2013).



Mustervorlage 1.1: Fachbauleitererklärung

FACHBAULEITERERKLÄRUNG

I. Bauleiterbestellung

In der Bausache:

Bauherr / Baugrundstück / Vorhaben:

bestelle ich für das gesamte Vorhaben für folgende Aufgaben

Gewerk:

als Bauleiter Fachbauleiter

Name, Anschrift, Telefon:

Einen etwaigen Wechsel in der Person des Fach-/Bauleiters werde ich rechtzeitig mitteilen.

Ort, Datum

Unterschrift des Auftragnehmers

II. Bauleitererklärung

Ich bin wie oben angegeben bestellt als Bauleiter Fachbauleiter

Ort, Datum

Unterschrift des Fach-/Bauleiters


Mustervorlage 1.2: Bauleitervertrag

Vertrag zur Bauleitung auf Basis der Leistungsphase 8 HOAI

(*die nicht zutreffenden Bereiche/Begriffe sind jeweils im Vertragsmuster zu streichen)

Zwischen

.....
 (Bauherr, rechtsgeschäftlicher Name und Adresse), nachfolgend mit „Bauherr“ bezeichnet

und

.....
 (überwachender Bauleiter/Architekt/Ingenieur*, rechtsgeschäftlicher Name und Adresse), nachfolgend mit „Bauleiter“ bezeichnet

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind Leistungen der Bauoberleitung/Objektüberwachung/Bauüberwachung* im Sinne der

- HOAI § 34 Leistungsphase 8 und Anlage 10 (für Gebäude und Innenräume)*
- HOAI § 39 Leistungsphase 8 und Anlage 11 (für Freianlagen)*
- HOAI § 43 Leistungsphase 8 und Anlage 12 (für Ingenieurbauwerke)*
- HOAI § 47 Leistungsphase 8 und Anlage 13 (für Verkehrsanlagen)*
- HOAI § 55 Leistungsphase 8 und Anlage 15 (für Technische Ausrüstung)*

an folgendem Bauvorhaben:

.....
 (Bezeichnung des Vorhabens, Adresse, ggf. Grundbuchbezeichnung)

- (2) Die Zielvorstellungen des Bauherrn ergeben sich aus den unter § 2 genannten Unterlagen.
- (3) Der Bauleiter verpflichtet sich, seine Leistungen in der Weise zu erbringen, dass die beschriebenen Zielvorstellungen in hoher Übereinstimmung erreicht werden. Sofern der Bauleiter erkennt, dass diese Zielvorstellungen nicht erreicht werden können, hat er den Bauherrn umgehend hierüber in Kenntnis zu setzen.
- (4) Die Bausumme soll auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung nicht überschritten werden.
- (5) Das Bauvorhaben soll fertig gestellt werden bis zum

§ 2 Vertragsgrundlagen

Grundlagen des Vertrags zur Bauoberleitung/Objektüberwachung/Bauüberwachung* sind

- a) dieser Vertrag einschließlich seiner nachfolgend und in absteigender Rangfolge aufgeführten Anlagen wie

Mustervorlage 1.2: Bauleitervertrag (Fortsetzung)

- b) Bauantragsunterlagen und Baugenehmigung, freigegebene Ausführungspläne, Leistungsverzeichnisse und andere Ausschreibungsunterlagen, Kostenberechnungen der Planer, Bauverträge mit Bauunternehmen, Bauablaufpläne ... ,
- c) die HOAI in ihrer bei Vertragsschluss geltenden Fassung,
- d) die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag (§ 631 ff. BGB).

§ 3 Auftrag

Der Bauherr beauftragt den Bauleiter mit der Erbringung der Bauoberleitung/Objektüberwachung/Bauüberwachung* nach Maßgabe dieses Vertrages und im Sinne der HOAI-Grundleistungen nach

- § 34 Leistungsphase 8 und Anlage 10 (für Gebäude und Innenräume)*
- § 39 Leistungsphase 8 und Anlage 11 (für Freianlagen)*
- § 43 Leistungsphase 8 und Anlage 12 (für Ingenieurbauwerke)*
- § 47 Leistungsphase 8 und Anlage 13 (für Verkehrsanlagen)*
- § 55 Leistungsphase 8 und Anlage 15 (für Technische Ausrüstung)*

§ 4 Leistungspflicht des Bauleiters

- (1) Der Bauleiter überwacht und koordiniert die plangerechte, technisch und wirtschaftlich mangelfreie Erstellung des Bauwerks auf Basis der zum Zeitpunkt der Beauftragung vorliegenden Planungsergebnisse nach § 2.
- (2) Zu seinem Leistungsumfang gehören sämtliche Grundleistungen nach Maßgabe der HOAI, Leistungsphase 8, insoweit sie zur Erzielung des Gesamterfolgs erforderlich sind.
- (3) Unabhängig von Satz (2) hat der Bauleiter in jedem Fall folgende Teilleistungen zu erbringen:
 - Aufstellen und Fortschreiben des Bauzeitenplans*
 - Führen eines Bautagebuchs*
 - Koordinierung beteiligter Fachbauleiter*
 - Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen und Feststellen von Mängeln*
 - Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der ausführenden Bauunternehmen anhand der Vertragspreise und Kostenanschläge*
 - Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Baudokumentation, insbesondere Bedienungsunterlagen, Prüfprotokolle, Abnahmedokumentation*
- (4) Sollten zur Erzielung des Gesamterfolgs weitere Leistungen erforderlich werden, die über die in den Absätzen (1) bis (3) genannten hinausgehen, so hat der Bauleiter auch diese zu erbringen, allerdings vorbehaltlich eines ggf. bestehenden zusätzlichen Vergütungsanspruchs. Beispielsweise können Einzelleistungen aus dem Katalog der Besonderen Leistungen aus der Leistungsphase 8 HOAI erforderlich oder explizit vom Bauherrn gefordert werden.
- (5) Leistungen aus Leistungsbildern der HOAI, die nicht beauftragt wurden (beispielsweise aus anderen Leistungsphasen, aus anderen Objekt- und Fachplanungsbereichen), hat der Bauleiter nicht zu erbringen.
- (6) Grundlage der Leistungserbringung des Bauleiters ist die Annahme, dass die bereits vorliegenden Planungsunterlagen zu diesem Vertrag (siehe § 2 (b)) den Zielvorstellungen des Bauherrn und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und dass es sich um eine ausführbare und eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung handelt.

Mustervorlage 1.2: Bauleitervertrag (Fortsetzung)

- (7) Den Bauleiter trifft insofern keine umfassende Pflicht zur Überprüfung der vorgegebenen Planungsunterlagen. Vor Weiterleitung an die weiteren am Bau Beteiligten hat der Bauleiter die Planungsunterlagen jedoch auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit zu prüfen und ggf. zu veranlassen, dass die Planungsunterlagen nachgearbeitet werden.
- (8) Wird für den Bauleiter erkennbar, dass der vorgegebene Kostenrahmen oder der vorgegebene Zeitrahmen voraussichtlich überschritten wird, oder wird wegen einer im Laufe der Ausführung ersichtlich gewordenen Fehlerhaftigkeit der Planungs- oder von Ausführungsergebnissen das gewünschte Bauergebnis voraussichtlich nicht erreicht, so hat der Bauleiter den Bauherrn hierüber umgehend und umfassend zu unterrichten und entsprechende Korrekturvorschläge zu unterbreiten, die geeignet sind, die Einhaltung der Vorgaben wieder herzustellen. Eigene Planungsleistungen muss der Bauleiter insoweit allerdings nicht erbringen.
- (9) Nach Maßgabe des § 3 ist der Bauleiter im Falle des Absatz (1) dazu verpflichtet, die Termin- bzw. Kostenpläne entsprechend fortzuschreiben.

§ 5 Bevollmächtigung des Bauleiters

- (1) Der Bauherr bevollmächtigt den Bauleiter im Rahmen des Vertragsgegenstands zu folgenden Handlungen:
 - Koordination und Überwachung (§ 4 Nr. 1 Abs. 1 und Abs. 2 VOB/B)
 - Erteilung von Weisungen auf der Baustelle (§ 4 Nr. 1 Abs. 3 VOB/B)
 - gemeinsames Aufmaß zusammen mit Vertretern von Bauunternehmen*
 - technische Abnahmen*
 - Entgegennehmen von Erklärungen ausführender Bauunternehmen wie Behinderungsanzeigen, Bedenkenanmeldungen, Mehrkostenanmeldungen*
 - Entgegennehmen und Gegenzeichnen von Stundenlohnnachweisen*
 - Mängelrügen*
 - Entgegennehmen von Schlussrechnungen*
- (2) Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Bauleiter nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug ist und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.
- (3) Weitere, darüber hinaus gehende Vollmachten können nur schriftlich erteilt werden.

§ 6 Honorar

- (1) Für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen erhält der Bauleiter ein vereinbartes Gesamthonorar in Höhe von
..... € netto.
- (2) Das Honorar wurde auf Basis der anrechenbaren Kosten sowie der HOAI-Honorarberechnungen gemäß Anlage ermittelt und festgeschrieben.
- (3) Nebenkosten nach § 14 HOAI werden separat vergütet, und zwar
 - mit dem pauschalen Betrag von € netto,
 - mit einem prozentualen Satz auf das Gesamthonorar in Höhe von ... %,
 - auf Einzelnachweis.