

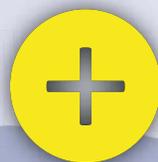
Ullrich Bauch · Hans-Joachim Bargstädt

# Praxis- Handbuch Bauleiter

Bauleistungen sicher überwachen



Ergänzende  
Arbeitshilfen online







# Praxis-Handbuch Bauleiter

Bauleistungen sicher überwachen

mit 124 Abbildungen und 21 Tabellen

 mit 61 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



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.d-nb.de> abrufbar.

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2015  
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 Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Die Mustervorlagen 2.1, 2.2, 3.1–3.5, 3.7, 3.9, 3.10, 4.1–4.7, 4.9–4.26, 5.2, 5.7 und 5.9–5.14 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 4.8 und 5.6 sind der CD „Sichere Korrespondenz nach VOB und BGB für Auftragnehmer“, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2012, entnommen und wurden von RA Wolfgang Reinders zur Verfügung erstellt.

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, Merkblätter, 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](mailto:fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de) oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Lektorat: Christiane Knudsen, Troisdorf  
Umschlaggestaltung: Designbüro Lörzer, Köln  
Satz: Satz+Layout Werkstatt Kluth GmbH, Erfstadt  
Druck und Bindearbeiten: Stürtz GmbH, Würzburg  
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-02962-3 (Buch-Ausgabe)  
ISBN 978-3-481-02963-0 (E-Book-PDF)

## Vorwort

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](http://www.bauleiter-plattform.de) bereitstehen (siehe Seite 6). 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.



### **Hinweise zum Download-Angebot**

Die enthaltenen Checklisten und Muster stehen exklusiv für Buchkäufer zum Download bereit unter [www.bauleiter-plattform.de/download-phb-bauleiter1](http://www.bauleiter-plattform.de/download-phb-bauleiter1)

Zum Öffnen der Seite ist ein Kennwort erforderlich.  
Ihr persönliches Kennwort lautet: **BAULEITER257A**

Alle Arbeitshilfen sind im Buch mit  gekennzeichnet. Ein Verzeichnis aller Arbeitshilfen ist im Anhang enthalten.

# Inhalt

<b>Impressum</b> .....	4
<b>Vorwort</b> .....	5
<b>1 Grundlagen</b> .....	11
1.1 Bauprojekte .....	11
1.2 Am Bau Beteiligte .....	12
1.3 Bauleitung als komplexe Aufgabe .....	14
1.4 Bauleitervertrag .....	20
<b>2 Vorbereitung einer Baustelle</b> .....	23
2.1 Vorbereitende Tätigkeiten des Bauherrn .....	23
2.1.1 Strukturelle Weichenstellung .....	23
2.1.2 Bauüberwachung nach HOAI .....	24
2.1.3 Bauleiter nach Landesbauordnung .....	31
2.1.4 Vorbereitung durch den überwachenden Bauleiter .....	31
2.2 Vorbereitung im Bauunternehmen .....	33
2.2.1 Organisation eines Bauunternehmens .....	33
2.2.2 Einsatzformen von Bauunternehmen .....	33
2.2.3 Unternehmer-Bauleiter .....	40
2.3 Ausführungsunterlagen .....	41
2.3.1 Bereitstellung durch den Auftraggeber .....	41
2.3.2 Mitwirkung des Auftragnehmers .....	46
2.4 Ausschreibung der Bauleistungen .....	54
2.4.1 Leistungsverzeichnisse und Mengenermittlung .....	54
2.4.2 Grobterminplan .....	59
2.4.3 Zeitliche Organisation der Ausschreibung .....	61
2.4.4 Ausschreibungsstrategien und Bildung von Vergabeeinheiten ..	62
2.5 Vertragsgestaltung und Sicherheiten .....	64
2.5.1 Gestaltung eines Bauvertrags .....	64
2.5.2 Sicherungsleistungen .....	79
2.6 Baustellenverordnung und Leistungen des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators .....	83
2.6.1 Vorankündigung .....	84
2.6.2 Erstellen eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans .....	84
2.6.3 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination .....	87
2.6.4 Erarbeitung der Unterlage des SiGe-Koordinators .....	96
2.7 Vergabe der Bauleistungen .....	97

<b>3</b>	<b>Baudurchführung</b> .....	<b>109</b>
3.1	Aufgaben des überwachenden Bauleiters und des Unternehmer-Bauleiters .....	109
3.1.1	Leistungsumfang nach HOAI und Landesbauordnungen .....	109
3.1.2	Vollmachten und Verantwortungsgrenzen des Bauleiters .....	110
3.1.3	Nicht delegierbare Bauherrenaufgaben .....	117
3.2	Prüfen und Bereitstellen der Ausführungsunterlagen .....	118
3.2.1	Planunterlagen .....	118
3.2.2	Leistungsbeschreibung .....	131
3.2.3	Baugenehmigung .....	132
3.2.4	Stellungnahmen und Zuarbeit von Fachingenieuren .....	134
3.2.5	Örtliche Bedingungen an der Baustelle .....	134
3.3	Baustellenstart .....	139
3.3.1	Startgespräch intern .....	139
3.3.2	Startgespräche mit Bauunternehmen .....	160
3.3.3	Infrastruktur der Baustelleneinrichtung .....	161
3.3.4	Koordination mehrerer Gewerke .....	164
3.4	Routinetätigkeiten während der Bauausführung .....	168
3.4.1	Tages- und Wochenplanung des Bauleiters .....	168
3.4.2	Bautagebuch .....	170
3.4.3	Bauberatungen .....	175
3.4.4	Baustellenrundgang .....	181
3.4.5	Terminkontrolle .....	182
3.4.6	Qualitätskontrolle .....	184
3.4.7	Aufmaß und Abschlagsrechnungen .....	186
3.4.8	Schriftwechsel .....	189
3.4.9	Schlussrechnung .....	190
3.5	Dokumentation .....	191
3.5.1	Aktenordnung für die Baustelle .....	191
3.5.2	Auftrag und Auftragsbestätigung .....	194
3.5.3	Protokolle von Bauherrenberatungen .....	195
3.5.4	Protokolle von Bauberatungen .....	196
3.5.5	Nachverfolgung und Protokollkontrolle .....	197
3.5.6	Nachhalten mündlicher Festlegungen .....	197
3.5.7	Weiterer Schriftwechsel .....	198
3.5.8	Aufbewahrung von Originalen .....	199
<b>4</b>	<b>Besondere Ereignisse während der Baudurchführung</b> .....	<b>201</b>
4.1	Bauleiter als Problemlöser vor Ort .....	201
4.2	Änderungen der Bauausführung .....	203
4.2.1	Änderungsanordnungen des Bauherrn .....	203
4.2.2	Geänderte Rahmenbedingungen auf der Baustelle .....	215
4.2.3	Auflagen der Genehmigungsbehörden .....	217
4.2.4	Änderungswünsche des Architekten .....	218
4.2.5	Stundenlohn- oder Regiearbeiten .....	218
4.2.6	Alternativvorschläge vom Bauunternehmen .....	222
4.2.7	Eigenmächtige Leistungen von Bauunternehmen .....	225

---

4.3	Unterbrechungen während der Bauausführung .....	226
4.3.1	Bedenkenanmeldung .....	226
4.3.2	Anmeldung einer Behinderung .....	231
4.3.3	Unterbrechungen .....	243
4.3.4	Mehrkosten .....	244
4.4	Störfaktoren während der Bauausführung .....	245
4.4.1	Fehlender Terminplan des Ausführungsunternehmens .....	245
4.4.2	Insolvenz eines Ausführungsunternehmens .....	246
4.4.3	Streik .....	251
4.4.4	Höhere Gewalt .....	252
4.4.5	Schlechtes Wetter .....	253
4.5	Terminabweichungen .....	259
4.5.1	Unbestimmter Baubeginn .....	259
4.5.2	Fehlende Vorleistungen .....	261
4.5.3	Verzögerte Ausführung .....	261
4.5.4	Unterbrechung der Ausführung .....	266
4.5.5	Beschleunigung der Ausführung .....	266
4.6	Kostenabweichungen .....	268
4.6.1	Änderung der Abrechnungsmenge .....	268
4.6.2	Kosten aus Leistungsänderungen .....	274
4.6.3	Nachträge .....	278
4.6.4	Kosten aus Bauzeitverzögerung .....	285
4.6.5	Fehlende Aufmaße für Rechnungen .....	286
4.7	Qualitätsabweichungen .....	287
4.7.1	Vorbereitung auf die Überwachungstätigkeit .....	287
4.7.2	Kontrollen vor Lieferung .....	287
4.7.3	Kontrollen während der Bauausführung .....	291
4.7.4	Einschalten Dritter zur objektiven Klärung .....	291
4.7.5	Rüge wegen mangelnder Qualität .....	293
4.7.6	Abhilfeanordnung .....	298
<b>5</b>	<b>Bauabnahme und Objektübergabe .....</b>	<b>299</b>
5.1	Vorbereitung der Abnahme .....	299
5.1.1	Zusammenfassen der laufenden Qualitätsnachweise .....	299
5.1.2	Absicherung durch Vorabbegehungen .....	303
5.1.3	Terminierung der Abnahmeschritte .....	304
5.1.4	Information an alle Beteiligten .....	306
5.1.5	Technische Unterstützung der Abnahme .....	309
5.1.6	Abnahme von Nachunternehmerleistungen .....	312
5.2	Abnahme der Bauleistung .....	315
5.2.1	Formen der Abnahme .....	315
5.2.2	Wirkungen der Abnahme .....	317
5.2.3	Fertigstellung der Abrechnung .....	324
5.2.4	Förmliche Abnahme .....	324
5.2.5	Ausdrückliche Abnahme .....	325
5.2.6	Stillschweigende Abnahme .....	325
5.2.7	Fiktive Abnahme .....	328
5.2.8	Fristen für das Abnahmebegehren .....	328

5.3	Technische Abnahmen .....	330
5.3.1	Allgemeines .....	330
5.3.2	Aufmaß .....	331
5.3.3	Vorabnahme, Zwischenabnahme .....	331
5.3.4	Rohbauabnahme .....	332
5.3.5	Abnahme durch externe Sachverständige .....	332
5.3.6	Feuerwehr .....	333
5.3.7	Gewerbeaufsicht .....	333
5.3.8	Hygieneinstitut .....	333
5.3.9	Beauftragungen .....	334
5.4	Verweigerung der Abnahme .....	335
5.4.1	Einvernehmliche Beurteilung der Ursachen .....	335
5.4.2	Strittige Beurteilung über Abnahmefähigkeit .....	335
5.5	Mängelansprüche .....	339
5.5.1	Gewährleistungszeitraum .....	339
5.5.2	Garantien .....	342
5.5.3	Funktionale Leistungsversprechen .....	342
5.6	Mitwirkung bei der Objektübergabe .....	342
5.6.1	Organisation der Objektübergabe .....	342
5.6.2	Dokumentationen .....	343
<b>6</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>345</b>
6.1	Kostenplanung .....	345
6.2	Kosten- und Leistungsrechnung der Bauunternehmen .....	361
6.2.1	Kalkulationsverfahren .....	366
6.3	Kostensteuerung .....	375
6.4	Änderungs- und Nachtragsmanagement .....	384
<b>7</b>	<b>Terminplanung</b> .....	<b>395</b>
7.1	Grundlagen, Werkzeuge und Darstellungsmöglichkeiten der Terminplanung .....	395
7.2	Ebenen der Terminplanung .....	413
7.3	Terminplan als Steuerungsinstrument .....	421
7.3.2	Beschleunigungsmaßnahmen .....	428
7.3.3	Gestörte Bauabläufe .....	431
<b>8</b>	<b>Qualität</b> .....	<b>435</b>
8.1	Qualitätsmanagementsysteme und Qualitätsmanagement- planungen .....	435
8.2	Wissensmanagement im Bauprojekt und Dokumentationen ...	447
<b>Anhang</b>	.....	<b>459</b>

# 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 Amerika 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 (deutscher 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.

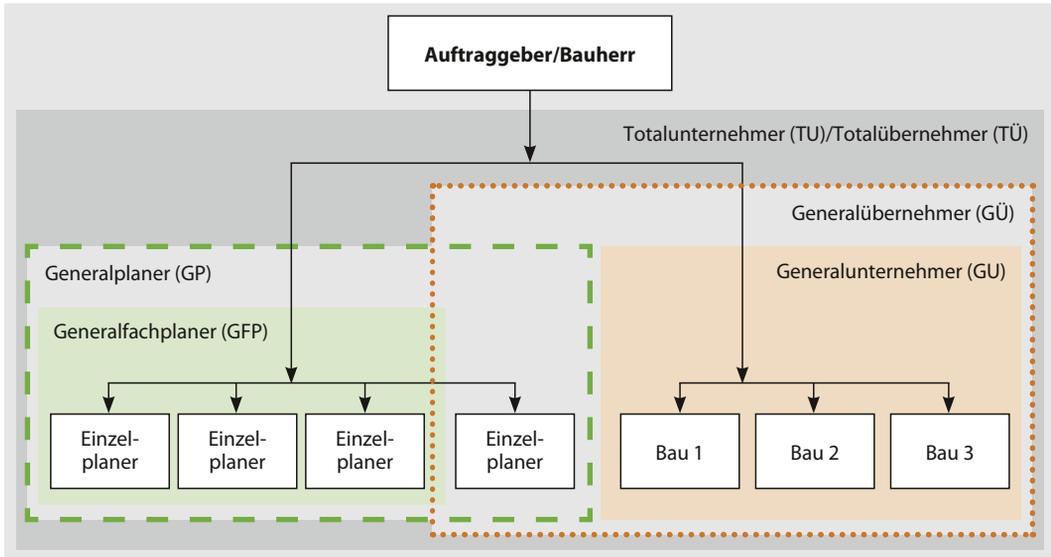
Wie z. B. aus diversen Medienberichten bekannt ist, laufen Bauprojekte nicht im luftleeren Raum. Unter beteiligten Dritten sind Genehmigungsbehörden, Anwohner, Finanzierungsgeber, Interessenverbände usw. zu verstehen. Auch Mieter und spätere Nutzer der Bauobjekte, die in der Planungs- und Bauphase nicht 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 Hochbauvorhaben 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.

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 qualitätsgesicherten und vor allem termingenauen 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 Einspa-



**Abb. 1.3:** Trend zum Kumulativleistungsträger

zung von Koordinationsaufwendungen. Die Koordination und das entsprechende Risiko hat der GÜ aber auch 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?

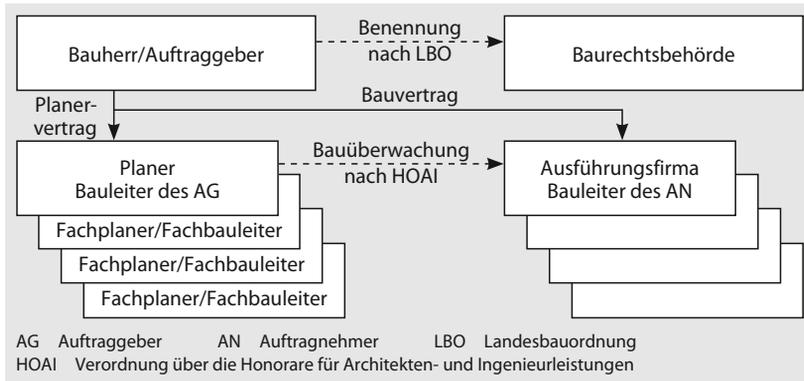
### 1.3 Bauleitung als komplexe Aufgabe

#### 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.

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.



**Abb. 1.4:** Stellung des Bauleiters

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 Terminalsituation 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).

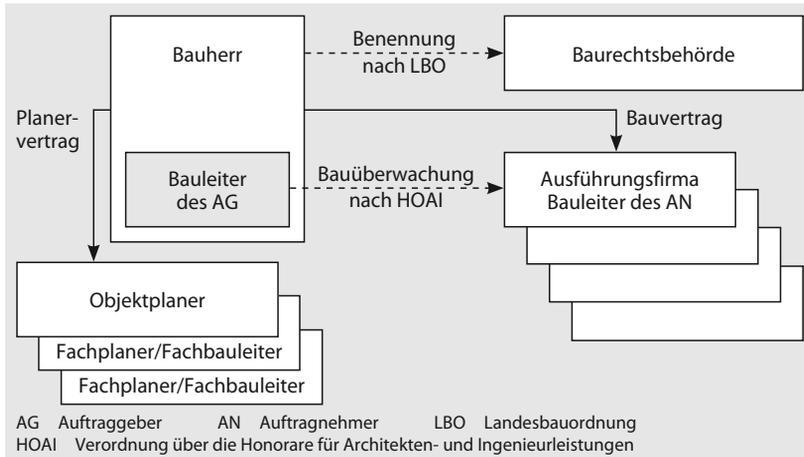
Der Bauleiter nach Landesbauordnung oder auch der verantwortliche Bauleiter ist also eine vom Bauherrn gegenüber der Baurechtsbehörde benannte geeignete und fachkundige Person. Dem Bauherrn obliegen dabei auch die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen. Eine entgeltspflichtige 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 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 Bauherr.

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.



**Abb. 1.5:** Bauleiter des Bauherrn im Angestelltenverhältnis

### 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 Leistungsprofil 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

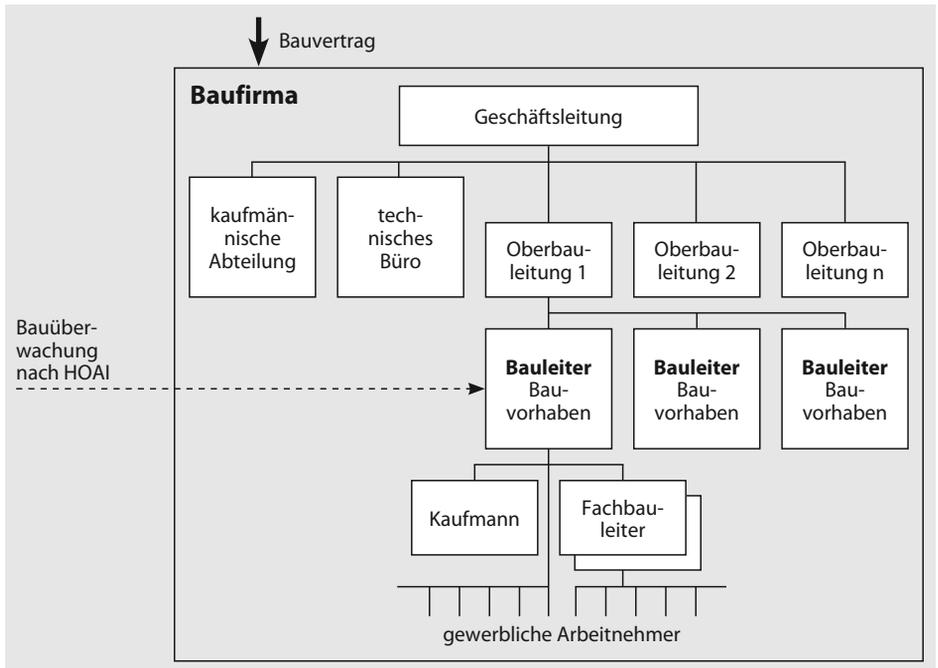
Während die Begriffe Objektüberwachung und Bauüberwachung i. A. die gleiche Bedeutung haben (in § 34 HOAI für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume; in § 39 für das Leistungsbild Freianlagen), wird in der Leistungsphase 8 insbesondere bei den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke (§ 43) und Verkehrsanlagen (§ 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.

### **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



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

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.

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 Varianten der vertraglichen Bindung bestehen.

Dies ist zum einen ein Anstellungsvertrag mit der ausführenden Baufirma oder der Baubehörde. 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.

Wird ein umfassender Planungsvertrag, also von Leistungsphase 1 bis 8 nach § 34 HOAI, geschlossen, so handelt es sich 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
- separate Beauftragung mit den Leistungen der Leistungsphasen 6 und 7 nach § 34 HOAI (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen)

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 der Leistungsphasen 1 bis 4 und 5 bis 9 oder auch 6 bis 9 nach § 34 HOAI. Auch wenn die sepa-

rate 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).



## 2 Vorbereitung einer Baustelle

### 2.1 Vorbereitende Tätigkeiten des Bauherrn

#### 2.1.1 Strukturelle Weichenstellung

Der Bauherr kann die Errichtung seines Bauwerks grundsätzlich selbst überwachen, wenn er über die hierfür erforderlichen fachlichen, organisatorischen, rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Kenntnisse verfügt.

Diese Voraussetzungen sind jedoch nur in den wenigsten Fällen gegeben. Daher unterbreiten Architekten und Ingenieure dem Bauherrn i. d. R. umfassende Dienstleistungsangebote. Es ist dabei sowohl möglich, die Leistungen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung gemäß § 34 HOAI) separat zu vereinbaren, als auch mehrere zusammenhängende Leistungsphasen (z. B. die Leistungsphasen 6 bis 8) oder auch das komplette Leistungsbild.

#### **Praxistipp für die Leistungsvergabe**

Je nach Leistungsfähigkeit des Architekten oder Ingenieurs können Leistungen zusammengefasst oder auch getrennt vergeben werden.

Wenn die Leistung der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) separat vergeben wird, entsteht eine zusätzliche Schnittstelle. Das kann durchaus sinnvoll sein, wenn ein zusätzlicher Kontrollmechanismus zu den vorlaufenden Planungsinhalten gewünscht wird. Es verursacht aber auch einen zusätzlichen Einarbeitungsaufwand.

Entscheidet sich der Bauherr für die externe Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs, so kauft er bei diesem über einen Honorar- oder Planungsvertrag eine komplette, fehlerfreie Werkleistung zu einem nach der HOAI angemessenen Honorar ein. Die Art der Splittung oder Staffelung von Honorarleistungen ist dabei individuell gestaltbar und ist meist von positiven oder negativen Erfahrungen der einzelnen Akteure geprägt.

Grundsätzlich hat die separate Vergabe der Leistungsphase 8 den Vorteil, dass ein Spezialist für diese Leistung gewonnen wird, aber auch den Nachteil, dass dieser sich erst in die Planung hineindenken und einarbeiten muss. Ihm fehlen beim Einstieg in die Objektüberwachung die Projektvorkenntnisse. In vielen Fällen ist dies dennoch die gängige Variante.

Auch eine Vergabe der Leistungsphasen 6 bis 8 ist üblich, bei der der Bauleiter bzw. das beauftragte Büro die Bauleistungen zunächst ausschreibt und dann deren Ausführung überwacht. Diese Art der Leistungsbündelung entspricht dem im angelsächsischen Raum üblichen Construction Management.

Wird die Objektüberwachung dem planenden Architekten übertragen, hat dies den Vorteil, dass er eine vergleichsweise geringe Einarbeitung benötigt. Die Vergabe wird sich also in der Praxis nach der Fachkompetenz und der Leistungsfähigkeit des Dienstleisters sowie nach den Erfahrungen des Bauherrn richten.

Wenn sich der Bauherr für die Vergabe von Planungsleistungen entscheidet, so bildet die HOAI die Preisgrundlage für die darin beschriebenen Leistungen.

Mit der Neuauflage der HOAI im Jahr 2013 wurden deren Inhalte auch gegenüber der erst im Jahr 2009 erschienenen Überarbeitung verändert. Verschiedene Leistungsbilder wurden teilweise vollkommen neu bewertet. Die HOAI besteht nun aus 5 Teilen und insgesamt 15 Anlagen. Im Vergleich zur HOAI 2009 kommt ein neuer § 31 „Honorare für Grundleistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen“ hinzu. Die Anlagen sind neu gegliedert.

Die 5 Teile der HOAI sind:

- Allgemeine Vorschriften
- Flächenplanung
- Objektplanung
- Fachplanung
- Übergangs- und Schlussvorschriften

Für die Objektüberwachung, die sich inhaltlich durch mehrere Leistungsbilder zieht, sind Teil 3 (Objektplanung) für Gebäude, Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen sowie Teil 4 (Fachplanung) für Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung maßgebend.

Zu den Leistungsbildern werden in den jeweiligen Anlagen neben den Grundleistungen auch Besondere Leistungen in den einzelnen Leistungsphasen beschrieben.

### **2.1.2 Bauüberwachung nach HOAI**

In der HOAI ist die Funktion des überwachenden Bauleiters nicht explizit definiert. Auch wird hier keine Differenzierung zwischen dem überwachenden Bauleiter und dem Unternehmer-Bauleiter vorgenommen. Jedoch fußt der Zweck der HOAI in ihrem Sinn als Ordnung zur Regelung der Honorare der Planer darauf, dass die überwachende Funktion des Bauleiters im Vordergrund steht. Dieses ist auch an den in den Anlagen zur HOAI detailliert aufgeführten Grundleistungen ersichtlich. So werden in Anlage 10 zu § 34 die folgenden 16 Grundleistungen der Leistungsphase 8 (Objekt- und Bauüberwachung) aufgeführt:

- Überwachung der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen, den Leistungsbeschreibungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften
- Überwachung der Ausführung von Tragwerken bei Tragwerken mit sehr geringem bzw. geringem Schwierigkeitsgrad auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

- Koordination der an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten
- Aufstellen und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)
- Dokumentation des Bauablaufs z. B. durch Führen eines Bautagebuchs
- gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Firmen
- Rechnungsprüfung einschließlich Prüfung des Aufmaßes der bauausführenden Unternehmen
- Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfung mit den Auftragssummen inklusive Nachträgen
- Kostenkontrolle durch Überprüfung der Leistungsabrechnung der ausführenden Unternehmen
- Kostenfeststellung z. B. nach DIN 276 („Kosten im Bauwesen“) oder nach wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen und Feststellung von Mängeln unter Mitwirkung anderer an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligter, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
- systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts
- Übergabe des Objekts
- Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel

In der Objektplanung kennt die HOAI neben der Bauüberwachung für Gebäude und Innenräume (§ 34 ff.) noch die Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation für Freianlagen (§ 39 ff.) mit einer ausführlichen Auflistung der Grundleistungen in Anlage 11 sowie die Bauoberleitung für Ingenieurbauwerke (§ 43 ff.) und für Verkehrsanlagen (§ 47 ff.), für die das Leistungsbild der Bauoberleitung in den Anlagen 12 und 13 ganz ähnlich beschrieben ist.

Ferner erwähnt die HOAI in Anlage 10 Besondere Leistungen, die in der Leistungsphase 8 zusätzlich vereinbart werden können. Die jeweilige Auflistung ist nicht abschließend. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden. Für Gebäude und Innenräume werden aufgezählt:

- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplans
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter (Bauleiter nach LBO, vgl. Kapitel 1.3), soweit dies nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgeht

Für Ingenieuranlagen ist dieser Katalog möglicher Besonderer Leistungen deutlich umfangreicher und differenzierter beschrieben (Anlage 12 HOAI):

- Kostenkontrolle
- Prüfen von Nachträgen
- Erstellen eines Bauwerksbuchs
- Erstellen von Bestandsplänen

- Örtliche Bauüberwachung:
  - Plausibilitätsprüfung der Absteckung
  - Überwachen der Ausführung der Bauleistungen [...]
  - Mitwirken beim Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen und Prüfen der Aufmaße
  - Mitwirken bei behördlichen Abnahmen
  - Mitwirken bei der Abnahme von Leistungen und Lieferungen
  - Rechnungsprüfung, Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit der Auftragssumme
  - Mitwirken beim Überwachen der Prüfung der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage
  - Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach Anlage 14.2 Honorarzone I und II mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

Für weitere Details, insbesondere auch für Erläuterungen zu Leistungsbildern bei Freianlagen und Verkehrsanlagen, wird an dieser Stelle auf den vollständigen Text der HOAI verwiesen.

Die Leistungen der Objektüberwachung enden mit Übergabe und Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie mit Übergabe der Objektunterlagen.

Die Verfolgung der Mängelansprüche und das Organisieren der Beseitigung von Mängeln, die während der Gewährleistungsfristen festgestellt werden, ist Inhalt der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung).

Die Abgrenzung der Phasen 8 und 9 ist in der Praxis oft schwierig, da der Bauherr „seinen“ Bauleiter meist lange in der Pflicht sieht. Die Vorlage der Objektdokumentation und das Abnahmeprotokoll mit der Liste der Restleistungen und Mängel sowie deren Abarbeitung sind Indizien für den Abschluss der Leistungsphase 8. Mit der HOAI 2013 wurde auch die Wertung der einzelnen Leistungsphasen verändert. Die Leistungsphase 8 macht nunmehr 32 % des Gesamthonorars aus, die Leistungsphase 9 nur noch 2 % statt zuvor 3 %.

Die vorgenannten Grundleistungen kann man untereinander schlecht werten, aber in der Praxis gibt es den Begriff der Hauptleistungen für einige maßgebliche Grundleistungen.

Die wichtigste der vorgenannten 16 Grundleistungen ist sicherlich die Prüfung der Ausführungsleistung. Dies setzt nicht nur Erfahrung, sondern auch die Kenntnis der einschlägigen Vorschriften voraus, eine Anforderung, die den Bauleiter und alle Beteiligten zum Studium des umfangreichen Vorschriftenwerks und zur ständigen Weiterbildung zwingt. Dieser Tatbestand wird leider auf vielen Baustellen unterschätzt.

Eine Gewichtung der o. g. Grundleistungen kann auch anhand der Siemon-Einzelberechnungstabellen erfolgen. Die im Folgenden auszugsweise dargestellten Ansätze können als Hilfe bei der Honorarermittlung für die Vergabe von anteiligen Leistungen nach § 8 Abs. 2 HOAI genutzt werden. Gleiches gilt beim Erfordernis von Honorarabgrenzungen wegen vorzeitiger Kündigung bzw. bei der Beauftragung eines Nachfolgeplaners bzw. eines auf die

**Tabelle 2.1:** Auszug aus Einzelberechnungstabelle nach Siemon für das Leistungsbild Objektplanung, Leistungsphase 8 nach § 34 HOAI (Quelle: PBP Planungsbüro professionell, 2013, S. 3 ff.)

<b>Leistungsphase 8</b>	<b>von in %</b>	<b>bis in %</b>	
a Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	20,00	23,00	
b Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis			in a enthalten
c Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten			in a enthalten
d Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)	0,50	1,00	
e Dokumentation des Bauablaufs (z. B. Bautagebuch)	0,25	0,50	
f gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen			in g enthalten
g Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen	4,00	7,00	
h Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	1,00	1,50	
i Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen			in h enthalten
j Kostenfeststellung, z. B. nach DIN 276	0,50	1,00	
k Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber	1,00	3,00	
l Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran			in k enthalten
m systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	0,10	0,25	
n Übergabe des Objekts			in k enthalten
o Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche			in k enthalten
p Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	0,25	1,50	
<b>gesamt: 32 %</b>			

**Tabelle 2.2:** Auszug aus Einzelberechnungstabelle nach Siemon für das Leistungsbild Ingenieurbauwerke, Leistungsphase 8 nach § 43 HOAI (Quelle: PBP Planungsbüro professionell, 20013, S. 3 ff.)

<b>Leistungsphase 8</b>	<b>von in %</b>	<b>bis in %</b>	
a Aufsicht über die örtliche Bauüberwachung, Koordinierung der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, einmaliges Prüfen von Plänen auf Übereinstimmung mit dem auszuführenden Objekt und Mitwirken bei deren Freigabe	8,50	11,00	
b Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)	0,50	1,00	
c Veranlassen und Mitwirken beim Inverzugsetzen der ausführenden Unternehmen	0,00	0,50	
d Kostenfeststellung, Vergleich der Kostenfeststellung mit der Auftragssumme	0,50	1,00	
e Abnahme von Bauleistungen, Leistungen und Lieferungen unter Mitwirkung der örtlichen Bauüberwachung und anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligten, Feststellen von Mängeln, Fertigung einer Niederschrift über das Ergebnis der Abnahme	2,00	4,00	
f Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage			in e enthalten
g Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran			in e enthalten
h Übergabe des Objekts			in e enthalten
i Auflisten der Verjährungsfristen der Mängelansprüche			in e enthalten
j Zusammenstellen und Übergeben der Dokumentation des Bauablaufs, der Bestandsunterlagen und der Wartungsvorschriften	0,10	0,20	
<b>gesamt: 15 %</b>			

Planung folgenden Bauüberwachers. Auch bei Abschlagsrechnungen auf das Honorar oder bei der Vereinbarung eines Pauschalhonorars bei gleichzeitiger Herausnahme von Einzelleistungen kann diese Splittung Verwendung finden. Da die HOAI als Preisrechtsverordnung als kleinste rechnerische Einheit nur die Leistungsphasen kennt, ist für die oben beschriebenen Fälle eine weitere Unterteilung notwendig, die z. B. mit den Siemon-Einzelberechnungstabellen möglich ist.

Bei jeglicher Aufteilung des Leistungsbilds sollte der Auftraggeber oder sein beratender Ingenieur jedoch immer an die weitere Beibehaltung der Haftung des Planers denken. Auch ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt spielt

**Tabelle 2.3:** Auszug aus Einzelberechnungstabelle nach Siemon für das Leistungsbild Verkehrsanlagen, Leistungsphase 8 nach § 47 HOAI (Quelle: PBP Planungsbüro professionell, 2013, S. 3 ff.)

<b>Leistungsphase 8</b>	<b>von in %</b>	<b>bis in %</b>	
a Aufsicht über die örtliche Bauüberwachung, Koordinierung der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, einmaliges Prüfen von Plänen auf Übereinstimmung mit dem auszuführenden Objekt und Mitwirken bei deren Freigabe	8,50	11,00	
b Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)	0,50	1,00	
c Veranlassen und Mitwirken daran, die ausführenden Unternehmen in Verzug zu setzen	0,00	0,50	
d Kostenfeststellung, Vergleich der Kostenfeststellung mit der Auftragssumme	0,50	1,00	
e Abnahme von Bauleistungen, Leistungen und Lieferungen unter Mitwirkung der örtlichen Bauüberwachung und anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellen von Mängeln, Fertigen einer Niederschrift über das Ergebnis der Abnahme	2,00	4,00	
f Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran			in e enthalten
g Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage			in e enthalten
h Übergabe des Objekts			in e enthalten
i Auflisten der Verjährungsfristen der Mängelansprüche			in e enthalten
j Zusammenstellen und Übergeben der Dokumentation des Bauablaufs, der Bestandsunterlagen und der Wartungsvorschriften	0,10	0,20	
<b>gesamt: 15 %</b>			

eine Rolle: Wenn nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase beauftragt werden, ist durch die gesonderte Vereinbarung zusätzlicher Koordinations- und Einarbeitungsaufwand erforderlich.

Die einzelnen Gewichtungen zeigen Spielräume („von ... bis“), innerhalb derer ein Preis festgesetzt werden kann. Es sind Orientierungswerte. Teilweise sind nicht alle Grundleistungen mit einem separaten Ansatz versehen. In diesen Fällen ist die jeweilige Leistung rechnerisch nicht trennbar von anderen Grundleistungen. Andererseits können Grundleistungen auch entfallen bzw. nicht erforderlich sein. In diesen Fällen liegt der Von-Wert bei 0,00 % (z. B. bei c in Tabelle 2.2).

**Tabelle 2.4:** Auszug aus Einzelberechnungstabelle nach Siemon für das Leistungsbild Technische Ausrüstung, Leistungsphase 8 nach § 55 HOAI (Quelle: PBP Planungsbüro professionell, 2013, S. 3 ff.)

<b>Leistungsphase 8</b>		<b>von in %</b>	<b>bis in %</b>	
a	Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den Montage- und Werkstattplänen, den einschlägigen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik	16,00	22,00	
b	Mitwirken bei der Koordination der am Projekt Beteiligten	0,50	1,00	
c	Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen des Terminplans (Balkendiagramm)	0,25	0,50	
d	Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch)	0,25	0,50	
e	Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise	0,00	1,00	
f	gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen			in g enthalten
g	Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise	8,00	10,00	
h	Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der ausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag	0,75	1,25	
i	Kostenfeststellung			in h enthalten
j	Mitwirken bei Leistungs- und Funktionsprüfungen	0,10	0,25	
k	fachtechnische Abnahme der Leistungen auf Grundlage der vorgelegten Dokumentation, Erstellung eines Abnahmeprotokolls, Feststellen von Mängeln und Erteilen einer Abnahmeempfehlung	2,50	4,00	
l	Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran			in k enthalten
m	Prüfung der übergebenen Revisionsunterlagen auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und stichprobenartige Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Stand der Ausführung	0,50	0,75	
n	Auflisten der Verjährungsfristen der Ansprüche auf Mängelbeseitigung			in k enthalten
o	Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	0,25	1,50	
p	systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	0,10	0,25	
<b>gesamt: 35 %</b>				

### 2.1.3 Bauleiter nach Landesbauordnung

Alle Landesbauordnungen definieren explizit die Rolle und die Grundpflichten der am Bau Beteiligten. Dies umfasst den Bauherrn, der alle Maßnahmen zu bestellen und anzuweisen hat, die für das Bauvorhaben und dessen sichere Umsetzung im Rahmen der Gesetze erforderlich sind. Ferner definiert die Musterbauordnung den Entwurfsverfasser, der für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich ist und ggf. weitere geeignete Fachplaner hinzuzuziehen hat. Als Drittes wird der Unternehmer beschrieben, der die von ihm übernommenen Arbeiten in Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und mit der notwendigen Sorgfalt und Sachkenntnis sowie unter Beachtung eines sicheren Betriebs auszuführen hat.

Die Musterbauordnung (MBO) der Länder umschreibt die Qualifikation und Aufgaben des Bauleiters folgendermaßen:

*„(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer, zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.*

*(2) Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.“*  
(§ 56 MBO 2002)

Dem ist zu entnehmen, dass weniger eine klare Aufgabenbeschreibung mit technologischem oder Managementschwerpunkt im Vordergrund steht als vielmehr die Übertragung der Verantwortung für Sicherheit und Ordnung auf der Baustelle. Da ohnehin der Bauherr die Oberverantwortung für sein Bauvorhaben trägt, verzichteten einige Länder in der Vergangenheit darauf, überhaupt einen Bauleiter im Gesetz zu verankern (aktuell z. B. noch Bayern). Doch gerade weil die Öffentlichkeit mehr Transparenz bei Bauvorhaben verlangt, haben in letzter Zeit wieder mehr Bundesländer den Bauleiter in ihre Landesbauordnungen aufgenommen. Dieser ist dann namentlich und mit Möglichkeit zur Kontaktaufnahme (Telefonnummer usw.) sichtbar auf dem Bauschild auszuweisen.

### 2.1.4 Vorbereitung durch den überwachenden Bauleiter

Mit bzw. vor Beginn der Tätigkeit des überwachenden Bauleiters sind – neben der Honorardefinition bzw. den entsprechenden Honoraransätzen – einige Vorbereitungen zu treffen.

Der Bauherr hat dem überwachenden Bauleiter die kompletten Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Diese umfassen im Einzelnen:

- Genehmigungen
- Leistungsverzeichnisse
- Pläne
- Baubeschreibungen
- Vertrag und Vertragsbedingungen (Besondere Vertragsbedingungen – BVB, Zusätzliche Vertragsbedingungen – ZVB)
- mögliche Nebenangebote, unabhängig davon, ob aktiviert oder nicht

Wenn der Bauleiter nicht in die Leistungsphasen 6 und 7 eingebunden wurde, sind ihm bei Beginn der Objektüberwachung umfassende Informationen über den Vergabeprozess, insbesondere über die entsprechenden Verhandlungs- bzw. Aufklärungsgespräche, an die Hand zu geben.

Der Bauleiter muss außerdem wissen, welche Absichten der Bauherr und sein Planer bei bestimmten Formulierungen und Beschreibungen verfolgen, und muss auch die Ansätze, mögliche Nebenangebote und Zwänge der Ausführungsfirmen abschätzen können.

Mit der Vergabeentscheidung des Bauherrn ist möglicherweise auch die Prüfung und Wertung von Nebenangeboten erfolgt. Auch wenn diese im Zuge der Auftragserteilung zunächst nicht weiter berücksichtigt werden, ist es in der Praxis nicht auszuschließen, dass im Verlauf der Vertragsabwicklung auf Lösungsvorschläge aus solchen Nebenangeboten zurückgegriffen wird. Dies ist insbesondere dann interessant, wenn Lösungsansätze für Probleme erforderlich werden, die zum Zeitpunkt der Angebotsprüfung noch nicht erkennbar waren. Hierzu finden dann i. d. R. Nachtragsverhandlungen statt, deren Vorbereitung und Durchführung beiden Bauleitern – dem überwachenden Bauleiter des Auftraggebers und dem Unternehmer-Bauleiter des Bauunternehmens – übertragen wird.

Neben den technischen und vertraglichen Vorbereitungen für die Bauüberwachung muss auch das Projektregime für die Baumaßnahme überlegt und abgestimmt werden. Hierzu gehören die Organisation der Bau- und Projektberatungen, das erforderliche Berichtswesen und die Kommunikationswege zwischen den Beteiligten.

Der Rhythmus und der Teilnehmerkreis der Bau- und Projektberatungen richten sich in erster Linie nach der Vergabestruktur für die Baumaßnahme. Generell wird die Bauberatung zwischen dem Bauleiter des Bauherrn und den Bauleitern der Bauausführungsunternehmen abgehalten und vom Bauleiter des Bauherrn geführt und protokolliert.

Kommunikationsmittel und -wege existieren im Projekt schon vor Beginn der Bauüberwachungstätigkeit. Es muss geprüft werden, ob diese für die Zeit der Bauausführung und für deren Akteure zweckmäßig sind und genutzt werden sollen. Dies sind insbesondere Projektserver, Projektplattformen (auch PKMS = Projekt-Kommunikations-Management-Systeme genannt), E-Mail-Verbindungen, zentrale E-Mail-Adressen für das Projekt sowie Möglichkeiten des Einlesens bzw. Scannens von Papierexemplaren. Außerdem muss festgelegt werden, welche Pläne und Unterlagen im Büro auf der Baustelle vorhanden sein sollen.

Trotz aller elektronischen Hilfsmittel hat es sich in der Praxis bewährt, auf der Baustelle immer einen Satz der aktuellen Pläne zu haben, und zwar möglichst laminiert. So ist der Bauleiter stets arbeitsfähig, denn die Überwachung der Bauausführung erfolgt nun einmal vor Ort auf der Baustelle.

## **2.2 Vorbereitung im Bauunternehmen**

### **2.2.1 Organisation eines Bauunternehmens**

Mit der Auftragserteilung wechselt die Verantwortlichkeit von der Kalkulationsabteilung und Geschäftsführung, die insbesondere bei Preisfindung und Vertragsabschluss gefragt waren, zur Arbeitsvorbereitung und zum Unternehmer-Bauleiter.

Auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wird das Unternehmen zur Herstellung des versprochenen Werks verpflichtet (§ 631 BGB) und hat dem Besteller des Werks dieses frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen (§ 633 BGB). Hinter diesen allgemeinen gehaltenen Formulierungen verbergen sich im Fall eines geschuldeten Bauwerks eine Fülle von notwendigen Entscheidungen und Festlegungen, die umfassende fachliche, betriebswirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse erforderlich machen.

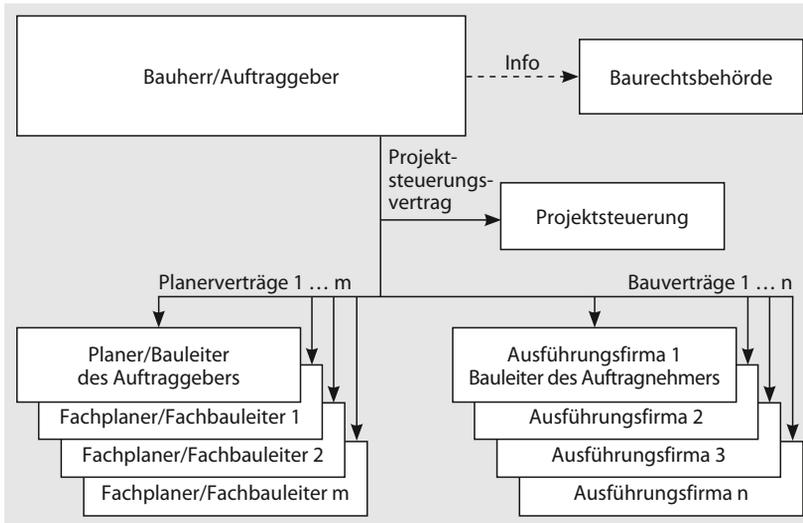
### **2.2.2 Einsatzformen von Bauunternehmen**

Wesentlich für die Arbeit und Organisation der Bauleitung ist nicht nur die Größe, Struktur und fachliche Ausrichtung eines Bauunternehmens – ein familiengeführter Handwerksbetrieb ist anders organisiert als ein Unternehmen der Bauindustrie. Vielmehr ist der Wille zur Übernahme von Planungsleistungen zusätzlich zu den traditionellen Bauleistungen und die damit zusammenhängende Unternehmenseinsatzform eine entscheidende Randbedingung.

In der Praxis haben sich unterschiedliche Formen des Einsatzes von Bauunternehmen entwickelt. Je nach Zweckmäßigkeit entscheidet der Bauherr über die Einsatzform der Unternehmen, indem er die von ihm vergebenden Bau- und ggf. auch Planungsleistungen entsprechend auswählt. Im Folgenden sind einige typische Einsatzformen beschrieben, neben denen es außerdem Mischformen gibt.

### **Bauvorhaben mit Einzelvergaben**

Im öffentlichen Bauen werden Bauvorhaben am häufigsten in Einzelvergabe an Bauunternehmen unterschiedlicher Gewerke und Leistungsbereiche abgewickelt, da sich durch die Leistungsstreuung auch kleinere Unternehmen am Wettbewerb beteiligen können. Im allgemeinen Hochbau sind dabei durch den Bauherrn durchaus 50 bis 60 Einzelverträge für ein einziges Bauvorhaben zu schließen. Diese Vertragsverhältnisse müssen überwacht und koordiniert werden. Dabei kommt nicht nur dem Bauleiter des Bauherrn eine sehr komplexe Aufgabe zu, sondern in vielen Fällen wird eine zusätzliche Projektsteuerung erforderlich, die die Organisation übernimmt sowie die Kosten, Termine und Qualität steuert (Abb. 2.1).



**Abb. 2.1:** Bauvorhaben mit Einzelvergaben der Planung und der Bauausführung

Der Vorteil der Einzelvergabe von Bauleistungen besteht in der breiten Leistungsstreuung, die unter anderem Spezialisten und andere, oft kleine und flexible Unternehmen zum Zuge kommen lässt und in Kombination mit Einheitspreisverträgen dem Bauherrn eine gute Leistungssteuerung ermöglicht.

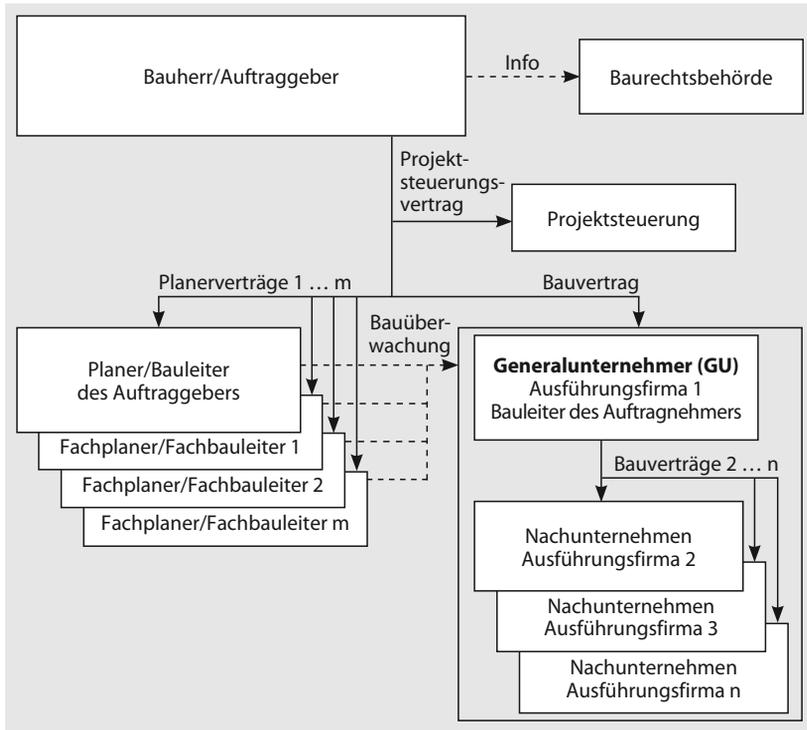
Neben dem großen Steuerungsaufwand bei der Bauüberwachung der vielen Einzelvertragsverhältnisse hat der Bauherr i. d. R. die kompletten Planungen bis zur Ausführungsplanung bereitzustellen.

Die Einzelvergaben sind im Bereich von öffentlichen Bauprojekten, also mit Steuermitteln finanzierten Bauleistungen, typisch. Dementsprechend sind auch die meisten Bauämter bzw. vergleichbare öffentliche Einrichtungen nach Einzelgewerken und Fachdisziplinen strukturiert.

### Bauvorhaben mit Generalunternehmervergabe

Wenn der Bauherr die Koordination der Bauverträge der einzelnen Gewerke nicht im vollen Umfang übernehmen will, entschließt er sich meist zu einer Generalunternehmervergabe. Bei dieser Unternehmenseinsatzform fungiert ein Unternehmen als sogenannter Kumulativleistungsträger und wird als Generalunternehmen (abgekürzt GU) bezeichnet. Die Bauleistungen werden alle oder teilweise zusammengefasst und an ein Unternehmen vergeben. Dieses vergibt wiederum Leistungen außerhalb seines Leistungsvermögens an andere Unternehmen (auch als Nachauftragnehmer, Nachunternehmer oder Subunternehmen bezeichnet und mit NU abgekürzt). Abb. 2.2 zeigt eine derartige Struktur.

Die Aufgaben des überwachenden Bauleiters werden dabei inhaltlich nicht weniger, nur hat er auf der Baustelle weniger Ansprechpartner. Er überwacht die Abwicklung eines oder nur weniger Vertragsverhältnisse, und

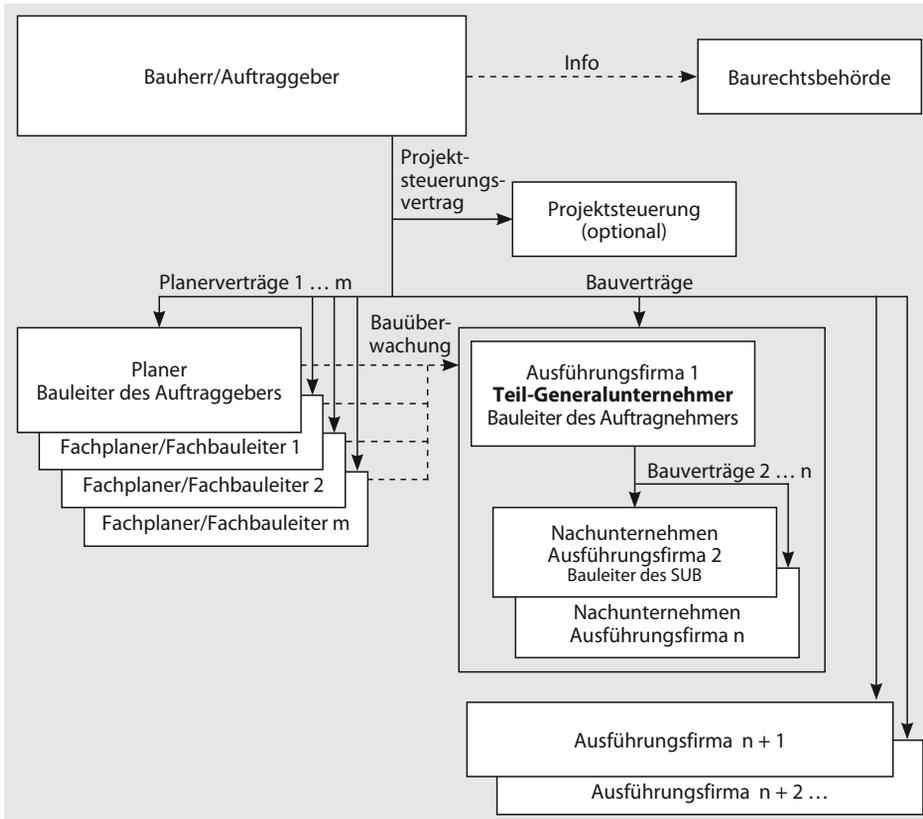


**Abb. 2.2:** Bauvorhaben mit Generalunternehmervergabe der Bauausführung

damit wird der Aufwand der Koordination für ihn geringer. Die Koordination der Nachunternehmen obliegt dem GU und damit dessen Bauleiter. Dieser muss seinerseits die Ausführung der Bauleistungen überwachen und koordinieren.

Oft gibt es Situationen, bei denen der Bauherr zwar seine Koordinations- und Überwachungsaufgaben reduzieren möchte, aber dennoch einige Dienstleister und Vertragspartner für bestimmte Gewerke direkt auswählen möchte. Dies ist z. B. häufig bei Fassadenbauarbeiten oder bestimmten Technikgewerken der Fall, bei denen der Spezialist auf dem Markt unabhängig vom GU gesucht und gebunden wird. Bei einem solchen GU mit reduziertem Leistungsspektrum spricht man von einem Teil-GU (siehe Abb. 2.3.), dem dann z. B. noch ein Spezialist für den Fassadenbau beige- stellt wird.

Die Schnittstelle zwischen Planung und Ausführung liegt wie bei den Einzelvergaben zwischen Ausführungsplanung und Bauausführung, d. h., der Bauherr übergibt mit den Ausschreibungsunterlagen die fertiggestellte Ausführungsplanung. Der Bauleiter des Bauherrn überwacht die fachlich richtige Ausführung der Bauleistungen. Der Bauleiter des GU koordiniert seine Fachbauleiter und Nachunternehmen sowie die eigenen gewerblichen Arbeitnehmer auf der Baustelle.



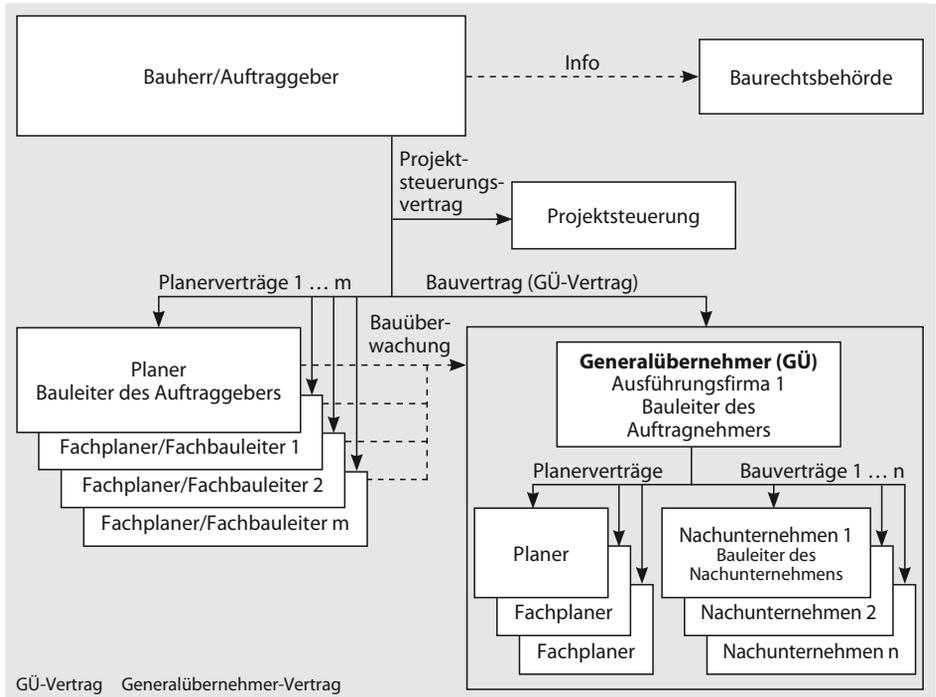
**Abb. 2.3:** Bauvorhaben mit Teil-GU-Vergabe der Bauausführung

### Generalübernehmervergabe

Soll der Kumulativleistungsträger neben der Bündelung von Ausführungsleistungen auch zusätzlich Planungsleistungen übernehmen, spricht man von Generalübernehmervergaben.

Der Umfang der vom Generalübernehmer (GÜ) zu übernehmenden Planungsleistungen richtet sich nach der Leistungsfähigkeit des Unternehmens und letztendlich nach dem Vertrag. Es entsteht dabei eine Schnittstelle innerhalb des Planungsprozesses. In der Reinform einer GÜ-Vergabe beschreibt der Bauherr nur prinzipiell seinen Bauwunsch, z. B. ein Viersternehotel mit 120 Zimmern bzw. 200 Betten oder ein Schnellrestaurant mit 100 Sitzplätzen und einspurigem Drive-in. Selbstverständlich kann solch eine funktional beschriebene Vergabe nur gelingen, wenn es weitere Informationen zum geplanten Bauvorhaben gibt, wie den Standort, eine detaillierte allgemeine Baubeschreibung oder ein vergleichbares Referenzobjekt.

Deshalb ist es weitaus üblicher, nicht nur diese allgemeinen Beschreibungen vorzubereiten, sondern bereits die Entwurfsplanung von einem Architekten ausarbeiten zu lassen. Dies führt dazu, dass in den meisten Fällen das Ergebnis der Genehmigungsplanung (bis Leistungsphase 4 nach HOAI) inklusive



**Abb. 2.4:** Bauvorhaben mit GÜ-Vergabe

der Baugenehmigung vom Bauherrn und seinem Planerteam erarbeitet und an den GÜ übergeben wird. Dieser übernimmt dann in seinem Verantwortungsbereich die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 nach HOAI) sowie die Ausschreibung und Vergabe derjenigen Bauleistungen an Nachunternehmern, die er nicht selbst ausführen will (Leistungsphasen 6 und 7), siehe Abb. 2.4.

Intern wird beim GÜ zur Projektabwicklung meist ein Projektleiter eingesetzt, der die kompletten Vertragsleistungen, also Planung und Ausführung, koordinieren muss. Der Unternehmer-Bauleiter beim GÜ ist dabei nur für die Bauausführung und die Koordination der unterschiedlichen Gewerke verantwortlich.

Der überwachende Bauleiter des Bauherrn hat in diesem Fall vorrangig den Projektleiter des GÜ als Ansprechpartner und erst nachgeordnet dessen Unternehmer-Bauleiter.

Eine besondere Stellung nimmt bei der Vergabe an Kumulativleistungsträger die Begleitung des Entwurfs ein. Um den ursprünglichen Entwurfsgedanken des Entwurfsverfassers auch über die nun geschaffene Leistungsschnittstelle hinaus zu erhalten, wird in der Praxis in begründeten Fällen eine Künstlerische Oberbauleitung installiert, die der Entwurfsverfasser wahrnimmt. Diese Tätigkeit hat aber inhaltlich nichts mit der Leitung für die Bauausführung gemein. Hier ist nur die Kontrolle und Beratung hinsichtlich der Gestaltung verankert. Diese Besondere Leistung wird meist mit einem gesondert zu vereinbarenden Honorar abgegolten.

**Praxistipp zur Künstlerischen Oberbauleitung**

Die Künstlerische Oberbauleitung sollte nicht mit den Leistungsinhalten der Objektüberwachung (Leistungsphase 8 nach HOAI) verwechselt werden. Eine Differenzierung ist hier sehr wichtig. Eine Künstlerische Oberbauleitung dient im Wesentlichen dem Ziel, dass die vom planenden Architekten entwickelten Grundlinien und durchgängigen Gestaltungskonzepte nicht unter dem Druck lokaler Ad-hoc-Entscheidungen während der Ausführung konterkariert oder verwässert werden.

Eine Künstlerische Oberbauleitung, die sich nicht nur auf Gestaltungsaspekte beschränkt, kann schnell zur faktischen Bauleitung „mutieren“. Hier ist Vorsicht geboten, denn die Haftung der Bauüberwachung bleibt beim überwachenden Bauleiter.

**Totalunternehmer und Totalübernehmer**

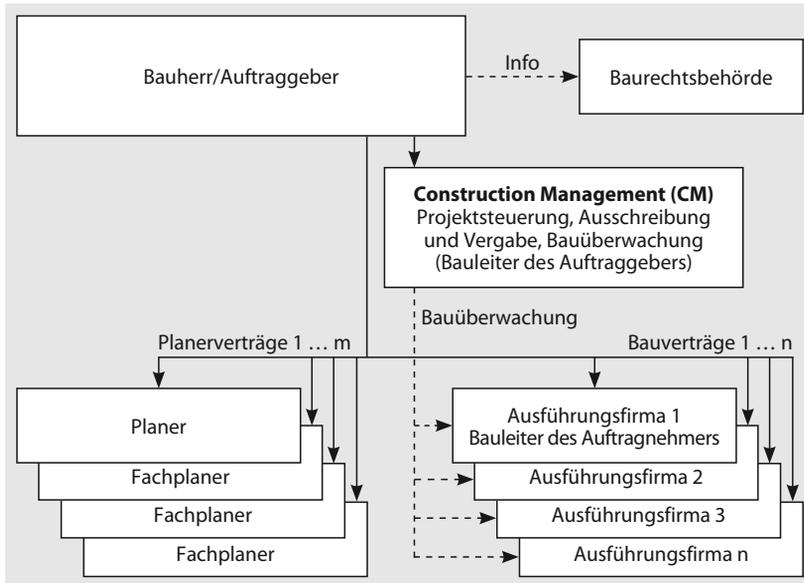
In den Grafiken nicht dargestellt sind die beiden Vergabe- und Vertragsmodelle für Kumulativleistungsträger in Form eines Totalunternehmers (TU) oder eines Totalübernehmers (TÜ). Bei diesen beiden Unternehmenseinsatzformen übernimmt der Auftragnehmer die komplette Planung und alle Bauleistungen.

Ein bekanntes Beispiel für die Einsatzformen von TÜ und von GÜ sind Bauträger, die privaten Bauherren ein Einzelhaus – alles aus einer Hand – anbieten. In einem GÜ-Modell arbeitet der Bauträger die Planung selbst aus, was heutzutage durch spezialisierte Softwareprogramme relativ schnell zu machen ist. Beim TÜ-Modell zieht der Bauträger für die Planung ein kleines Architekturbüro hinzu.

Der Vorteil für den Bauherrn besteht darin, dass er das komplette Bauwerk aus einer Hand bekommt. Damit reduziert sich der Umfang der Überwachungstätigkeiten, aber die Möglichkeiten der Einflussnahme auf einzelne Bauleistungen sind gering. Nachträgliche Qualitätsveränderungen führen meist zu Störungen, die darüber hinaus über mehrere vertragliche Instanzen koordiniert und verhandelt werden müssen.

**Construction Management**

Eine Unternehmenseinsatzform, die aus dem angelsächsischen Raum stammt, ist die Integration eines Construction Managements (CM), siehe Abb. 2.5. Dies betrifft jedoch nicht die Einsatzform des Bauunternehmens, sondern vielmehr den überwachenden Bauleiter des Bauherrn. Das Leistungspaket, welches in dieser Form übernommen wird, besteht aus Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen und aus der Bauüberwachung. Es werden dabei also die Leistungsphasen 6 bis 8 nach HOAI zusammengefasst. Zusätzlich kommt in den meisten Fällen ein Projektsteuerungsbestandteil (Handlungsbereich) oder auch die komplette Projektsteuerung hinzu. Im Sinne des zu erstellenden Bauvorhabens ist dieses Modell in erster Linie ein Haftungsthema. Der Bauherr übergibt ab dem Zeitpunkt des Aus-



**Abb. 2.5:** Bauvorhaben mit Construction Management

schreibungsbeginns die Führung seines Bauvorhabens an einen separaten Dienstleister, den Construction Manager. Für den Unternehmens-Bauleiter des Ausführungsunternehmens ändert sich dadurch weder der Leistungsumfang noch der Leistungsinhalt.

### Vergabe an eine Arbeitsgemeinschaft (Arge)

Der Zwang des Markts zur Spezialisierung einerseits und das flächendeckende Vorhalten von Kapazitäten andererseits macht in zunehmendem Maße die Kooperation von Bauunternehmen erforderlich. Dies führt zu Arbeitsgemeinschaften (kurz: Argen). Dabei bilden 2 oder mehrere Baufirmen eine Zweckgemeinschaft, zumeist in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Man bildet damit zum Zwecke der Abwicklung der Bauaufgabe eine befristete gemeinsame Unternehmung.

Die Arge tritt nach außen einheitlich auf und schließt den Vertrag mit dem Bauherrn, wobei in einer GbR alle Arge-Partner unterzeichnen müssen. Innerhalb der Arge gibt es meist eine technische und eine kaufmännische Geschäftsführung. Die Haftungs- und Aufgabenverteilung wird dazu intern in einem Arbeitsgemeinschaftsvertrag fixiert. Im Außenverhältnis haftet die Arge insgesamt bzw. gesamtschuldnerisch.

Bei auseinandergehenden Unternehmensinteressen kann dieses Modell zu Schwierigkeiten führen, z. B. wenn in einer Verhandlung mit dem Bauherrn über Leistungsänderungen ein Kompromiss gefunden werden soll. Bisweilen schlägt sich diese schlechte interne Abstimmung auch auf die Zusammenarbeit mit dem Bauherrn durch, der dann möglicherweise keinen kompetenten oder autorisierten Ansprechpartner mehr hat.

Ein Vorteil für den Bauherrn ist dagegen die gesamtschuldnerische Haftung der Arge für die komplette Vertragsleistung. Das heißt beispielsweise, dass im Falle der Insolvenz eines Unternehmens innerhalb einer Arge die übrigen Partner die Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Bauherrn automatisch übernehmen müssen. Das gilt auch, wenn die Arge-Partner sehr spezialisiert sind, der eine z. B. auf Rohbau, der andere auf Gebäudetechnik.

Neben der kapazitiven und fachtechnischen Kompetenzerweiterung durch die Bildung einer Arge ist die Absicherung der Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers für viele Bauherren ein attraktiver Aspekt.

Die Tätigkeit der Bauleiter, sowohl des überwachenden Bauleiters des Bauherrn als auch des Unternehmer-Bauleiters, ändert sich dadurch nicht. Nur werden in einer Arge meist Bauleiter aus unterschiedlichen Firmen zusammen eingesetzt und lediglich für die Dauer ihrer Tätigkeit für die Baustelle abgestellt.

### **2.2.3 Unternehmer-Bauleiter**

Nur in den seltensten Fällen wird der Unternehmer-Bauleiter sich zeitlich ausschließlich auf seine neue Aufgabe vorbereiten. In der Praxis wird meist die gerade abgeschlossene bzw. noch nicht ganz abgeschlossene Baustelle parallel zur Vorbereitung einer neuen Baustelle laufen.

Gleichwohl ist für die effektive Leitung einer Baustelle eine sorgfältige Vorbereitung unumgänglich. Der Bauleiter im Bauunternehmen hat zu Beginn seiner Tätigkeit Informationen einzuholen, die das Bauwerk, die Bauausführung und die örtlichen Verhältnisse betreffen.

Die ersten Schritte der Vorbereitung einer neuen Baustelle sind:

- Studieren der Angebotsunterlagen (Mengen- und Stundensätze, eventuell vorhandene Widersprüche) und Veranlassen der Arbeitskalkulation
- Studieren der Verhandlungsprotokolle sowie der Vergabekriterien und Wertungen
- Beschaffung der Genehmigungs- und Planungsunterlagen
- Vorbereitung der Nachunternehmereinsätze
- Überlegungen zur Baustelleneinrichtung und zum Baustellenverkehr
- Prüfung von Vorleistungen Dritter hinsichtlich ihres Erfüllungsstandes und ihrer Eignung
- möglicherweise Sicherung von Beweisen
- Auswahl der internen Mannschaft (Poliere, Vorarbeiter usw.)

Auch die Vorschriften gemäß der Baustellenverordnung und des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes sowie ggf. die vertragsgemäße Übertragung derartiger Verpflichtungen auf das Bauunternehmen sind zu prüfen.

## 2.3 Ausführungsunterlagen

### 2.3.1 Bereitstellung durch den Auftraggeber

Nach dem Gesetz ist der Besteller – also der Auftraggeber für ein Bauwerk – zur Mitwirkung verpflichtet (vgl. § 642 BGB). Diese sehr allgemein gehaltene Vorschrift wurde für die speziellen Bedingungen des Bauens präzisiert und ausgestaltet und in die Form der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) gebracht. Teil B der VOB regelt die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen.

In § 3 Abs. 1 VOB/B wird gefordert: *„Die für die Ausführung nötigen Unterlagen sind dem Auftragnehmer unentgeltlich und rechtzeitig zu übergeben.“* Zu den Ausführungsunterlagen gehört letztendlich alles, was der Auftragnehmer zur vertragsgerechten Erbringung seiner Bauleistung benötigt und was von ihm selbst nicht zu beschaffen ist. Neben Zeichnungen, Berechnungen, Genehmigungen und Baubeschreibungen gehören noch *„[das] Abstecken der Hauptachsen der baulichen Anlagen, ebenso der Grenzen des Geländes [...] und das Schaffen der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen [...]“* (§ 3 Abs. 2 VOB/B) zu den Aufgaben des Auftraggebers.

Wesentliche Aktivitäten bei der Bereitstellung der Ausführungsunterlagen werden in der Praxis auf Bauleiterebene durch den überwachenden Bauleiter des Bauherrn abgewickelt (siehe Checkliste 2.1). Dieser wird zunächst den Stand der vorliegenden Ausführungsunterlagen prüfen und anschließend im Namen des Bauherrn die Beibringung der noch ausstehenden Unterlagen organisieren. Er ist zwar in Bezug auf die Planung nicht Vertragspartner des Auftraggebers – sofern er nicht auch mit den der Leistungsphase 8 vorlaufenden Planungsleistungen beauftragt wurde. Dennoch wird der Bauherr darauf vertrauen, dass der überwachende Bauleiter die Übergabe der notwendigen Unterlagen an die Ausführungsunternehmen organisiert oder ihn auf mögliche Verzögerungen und Unzulänglichkeiten bei der Bereitstellung hinweist. Nicht vollständig oder verspätet gelieferte Ausführungsunterlagen führen schnell zu Behinderungen im Bauablauf. Es gehört zur Sorgspflicht des überwachenden Bauleiters, seinen Bauherrn vor den Folgen ungenügender Mitwirkung zu schützen, ihm entsprechende Empfehlungen zu geben und Entscheidungen vorzubereiten.

Ein wichtiger Punkt ist die Rechtzeitigkeit der Übergabe der Unterlagen. Darunter ist zu verstehen, dass das Bauunternehmen nach Kenntnisaufnahme noch genügend Zeit für seine Arbeitsvorbereitung und interne Disposition und Einrichtung der Baustelle haben muss. Gegebenenfalls müssen auch Nachunternehmen gebunden werden. An dieser Stelle muss der überwachende Bauleiter dem Bauherrn beratend zur Seite stehen, damit dieser den Überblick über sein Projekt behält.

**Checkliste 2.1:** Ausführungsunterlagen – Pflichten des Auftraggebers

		JA	NEIN	BEARBEITUNG
<b>1</b>	<b>Vollständigkeit</b>			
1.1	Ist der Auftragnehmer bereits im Besitz aller für die Ausführung benötigten Unterlagen, und liegt hierzu seine Bestätigung vor?			
1.2	Hat der Auftraggeber mit dem Planungsbüro (den Planungsbüros) einen Terminplan für die Auslieferung von Ausführungsunterlagen vereinbart?			
1.3	Welche Ausführungsunterlagen fehlen bei Baubeginn noch?			
1.4	Sind für die Ausführung Muster oder Proben vereinbart und sicher deponiert?			
1.5	Fehlen noch Unterlagen von Spezialplanern, die erst während der Bauausführung erstellt werden können?			
1.6	Ist ein Baugrundgutachten erforderlich, und liegt das vor?			
1.7	Liegen Stellungnahmen und Auflagen von Trägern öffentlicher Belange vor, die noch in die Ausführungsunterlagen eingearbeitet werden müssen?			
1.8	Muss der Auftragnehmer spezielle Anleitungen, bezogen auf z. B. den Schutz von Mietern, die Mitbenutzung von Aufzügen, das Verhalten auf dem Grundstück, die Beachtung von Nachbarschaftsbedingungen, erhalten, und liegen diese vor?			
1.9	Sind die notwendigen Vermessungsarbeiten erledigt (siehe 3)?			
<b>2</b>	<b>Rechtzeitigkeit</b>			
2.1	Ist der Terminplan für die Bereitstellung von Ausführungsunterlagen an den/die Auftragnehmer bereits verletzt?			

**Checkliste 2.1:** Ausführungsunterlagen – Pflichten des Auftraggebers (Fortsetzung)

		JA	NEIN	BEARBEITUNG
2.2	Hat der Auftragnehmer wegen verspäteter oder fehlender Bereitstellung von Ausführungsunterlagen Behinderung angezeigt?			
2.3	Entsprechen die Forderungen des Auftragnehmers dem tatsächlich notwendigen zeitlichen Vorlauf für das Auslösen von Bestellungen und die Arbeitsvorbereitungen im Unternehmen?			
2.4	Können durch operative Veränderungen im Bauablauf die Folgen des Fehlens von Ausführungsunterlagen eingeschränkt/vermieden werden?			
2.5	Ist beim Fehlen von Unterlagen der Auftragnehmer in der Lage und bereit, diese selbst (gegen Vergütung) zu erstellen?			
<b>3</b>	<b>Vermessungsarbeiten</b>			
3.1	Sind die Grenzen des Baugeländes, das dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt wird, eingemessen und sicher markiert?			
3.2	Sind weitere Markierungen/Begrenzungen z. B. zum Schutz von Nachbargrundstücken erforderlich?			
3.3	Sind die Hauptachsen der baulichen Anlagen abgesteckt und die Absteckungen geeignet gesichert?			
3.4	Kann/Soll bei fehlender Achsenabsteckung der Auftragnehmer mit diesen Vermessungsarbeiten beauftragt werden?			
3.5	Sind in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen Höhenfestpunkte (ein Höhenfestpunkt) vorhanden, und ist der Auftragnehmer darüber informiert?			
3.6	Kann/Soll bei fehlenden Höhenfestpunkten in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen der Auftragnehmer mit diesen Vermessungsarbeiten beauftragt werden?			

**Checkliste 2.1:** Ausführungsunterlagen – Pflichten des Auftraggebers (Fortsetzung)

		JA	NEIN	BEARBEITUNG
3.7	Sind für die vom Bauherrn vertraglich gebundenen Ausbauunternehmer die erforderlichen Höhenangaben im Bauwerk vorhanden?			
<b>4</b>	<b>Anleitungen</b>			
4.1	Sind im Text des Vertrags (Besondere oder Zusätzliche Vertragsbedingungen) besondere Baumstände erwähnt, die den Auftragnehmer zu bestimmten Verhaltensweisen verpflichten?			
4.2	Handelt es sich hierbei z. B. um <ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere umweltrechtliche Vorschriften,</li> <li>• Festlegungen in Ortssatzungen,</li> <li>• ungewöhnliche Nachbarschaftsverhältnisse,</li> <li>• Rücksichtnahme bei Ausführung der Leistung bei laufendem Betrieb bzw. im bewohnten Zustand,</li> <li>• besondere Verkehrsverhältnisse und -beschränkungen,</li> <li>• Sicherung vorhandener Bausubstanz?</li> </ul>			
4.3	Müssen die erforderlichen Anleitungen (siehe 4.2) noch vom Auftraggeber geliefert werden?			
4.4	Wurden dem Auftragnehmer die speziellen Baumstände (siehe 4.2) erst nach Vertragsabschluss bekannt und sind folglich mit dem Auftraggeber zusätzliche Vereinbarungen zu schließen?			
4.5	Hat der Auftragnehmer die übergebenen Unterlagen (Anleitungen) auf Unstimmigkeiten überprüft und den Auftraggeber auf entdeckte oder vermutete Fehler hingewiesen?			
4.6	Sind zu ausgewählten besonderen Baumständen neben nachträglichen Vereinbarungen auch spezielle Anweisungen zu erteilen?			

**Checkliste 2.1:** Ausführungsunterlagen – Pflichten des Auftraggebers (Fortsetzung)

<b>5</b>	<b>Muster und Proben</b>			
5.1	Ist im Vertrag vereinbart, dass der Auftraggeber in bestimmten Ausbaugewerken eine Auswahl der einzusetzenden Stoffe vornehmen will?			
5.2	Sind für die Durchführung der Bemusterung spezielle Vorbereitungen eingeleitet/bereits erfolgt?			
5.3	Wurden die Entscheidungen des Auftraggebers protokolliert?			
5.4	Werden die Muster und die ausgewählten Stoffe manipulationssicher aufbewahrt?			
<b>6</b>	<b>Baugrunderkundungen</b>			
6.1	War das Baugrundgutachten oder waren vergleichbare Erkundungsergebnisse bereits Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen?			
6.2	Entsprechen die Baugrunderkundungen den geltenden technischen Regeln?			
6.3	Sind nachträgliche Vereinbarungen über die Ausführung zusätzlicher Leistungen erforderlich, da die tatsächlichen Baugrundverhältnisse von den Erkundungsergebnissen deutlich abweichen?			
6.4	Ist im Vertrag vorgesehen, dass der Auftragnehmer selbst Baugrunduntersuchungen vornimmt?			
6.5	Verfügt der (ortsansässige) Auftragnehmer bereits über verwertbare Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds?			
6.6	Liegen Unterlagen über die Lage bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen vor?			
6.7	Muss die Lage vorhandener Leitungen noch erkundet werden und müssen mit den Eigentümern Absprachen/Vereinbarungen erfolgen?			

**Checkliste 2.1:** Ausführungsunterlagen – Pflichten des Auftraggebers (Fortsetzung)

7	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen			
7.1	Liegen vor Baubeginn die zur Ausführung der Bauleistungen notwendigen Genehmigungen vor, wie z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung nach Landesbauordnung,</li> <li>• wasserrechtliche Genehmigung,</li> <li>• verkehrsrechtliche und verkehrspolizeiliche Genehmigung,</li> <li>• umweltrechtliche Genehmigung,</li> <li>• gewerberechtliche Genehmigung?</li> </ul>			
7.2	Sind die übergebenen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unvollständig oder widersprüchlich?			
7.3	Wurde dem Auftraggeber die Mangelhaftigkeit der übergebenen Genehmigungen angezeigt, indem schriftlich Bedenken angemeldet wurden?			
7.4	Ist der Auftragnehmer verpflichtet, selbst bei Behörden und Trägern öffentlicher Belange Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen? In welchem Umfang und zu welchen Sachverhalten?			

**2.3.2 Mitwirkung des Auftragnehmers**

Auch der Auftragnehmer hat eine Mitwirkungspflicht bei der Beschaffung bzw. Bereitstellung von Ausführungsunterlagen. Ist die VOB Vertragsbestandteil geworden, gelten diesbezüglich die Regelungen des § 3 VOB/B. In allen anderen Fällen ist sinngemäß zu verfahren. Neben der grundsätzlichen Verpflichtung des Auftraggebers zur rechtzeitigen und unentgeltlichen Bereitstellung der benötigten Unterlagen hat auch der Auftragnehmer spezielle eigene Pflichten zur Mitwirkung (Checkliste 2.2).

In § 3 VOB/B heißt es dazu:

*„(3) Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Geländeaufnahmen und Absteckungen und die übrigen für die Ausführung übergebenen Unterlagen sind für den Auftragnehmer maßgebend. Jedoch hat er sie, soweit es zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gehört, auf etwaige Unstimmigkeiten zu überprüfen und den Auftraggeber auf entdeckte oder vermutete Mängel hinzuweisen.*

*(4) Vor Beginn der Arbeiten ist, soweit notwendig, der Zustand der Straßen und Geländeoberfläche, der Vorfluter und Vorflutleitungen, ferner der baulichen Anlagen im Baubereich in einer Niederschrift festzuhalten, die vom Auftraggeber und Auftragnehmer anzuerkennen ist.*