

- 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 besser noch laminiert, wenn die Pläne mit vor Ort genommen werden sollen. 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 eines Bauunternehmens, 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 allgemein 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 zu vergebenen 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).

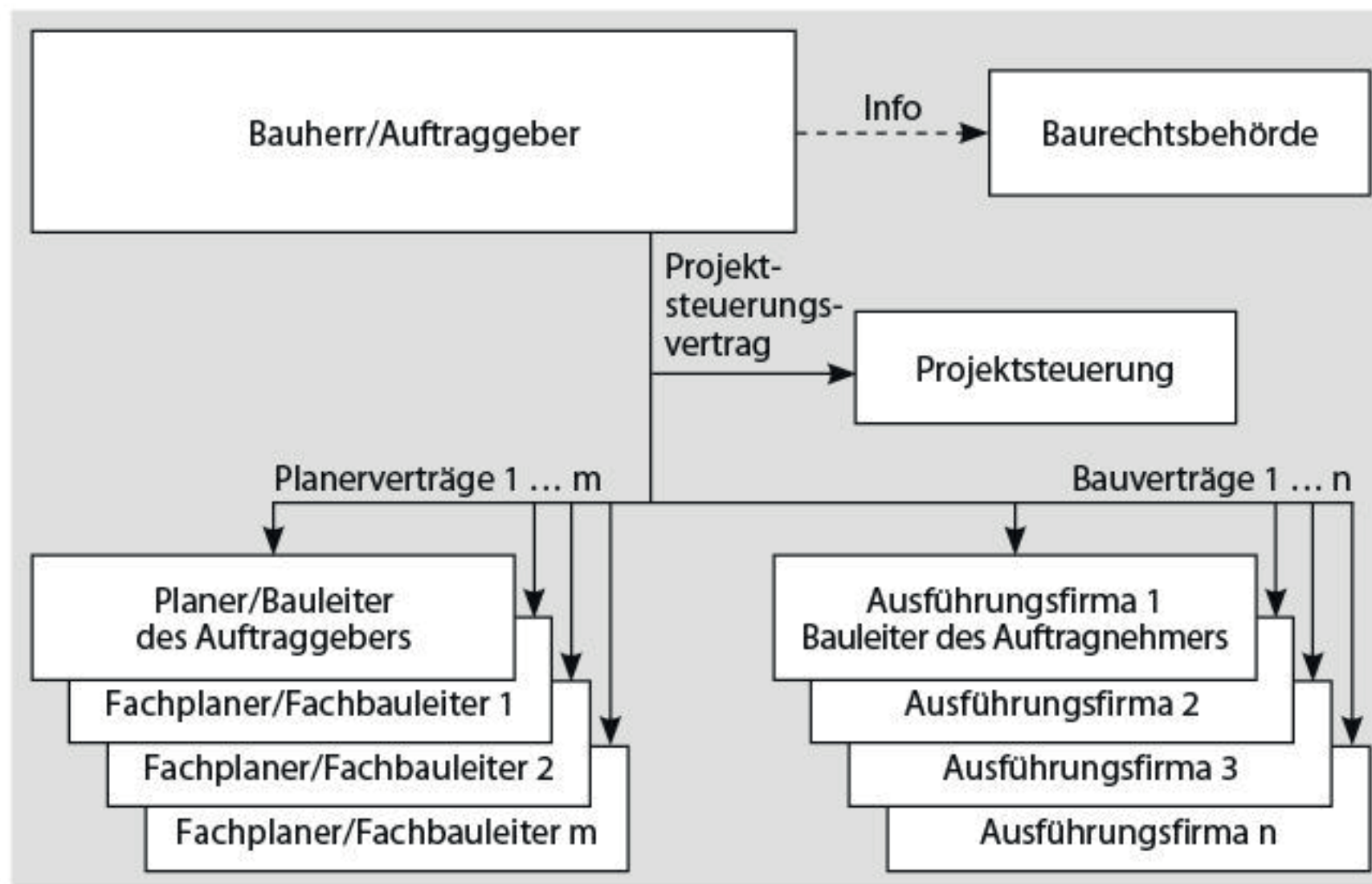


Abb. 2.1: Bauvorhaben mit Einzelvergaben der Planung und der Bauausführung

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, Nachunternehmen 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

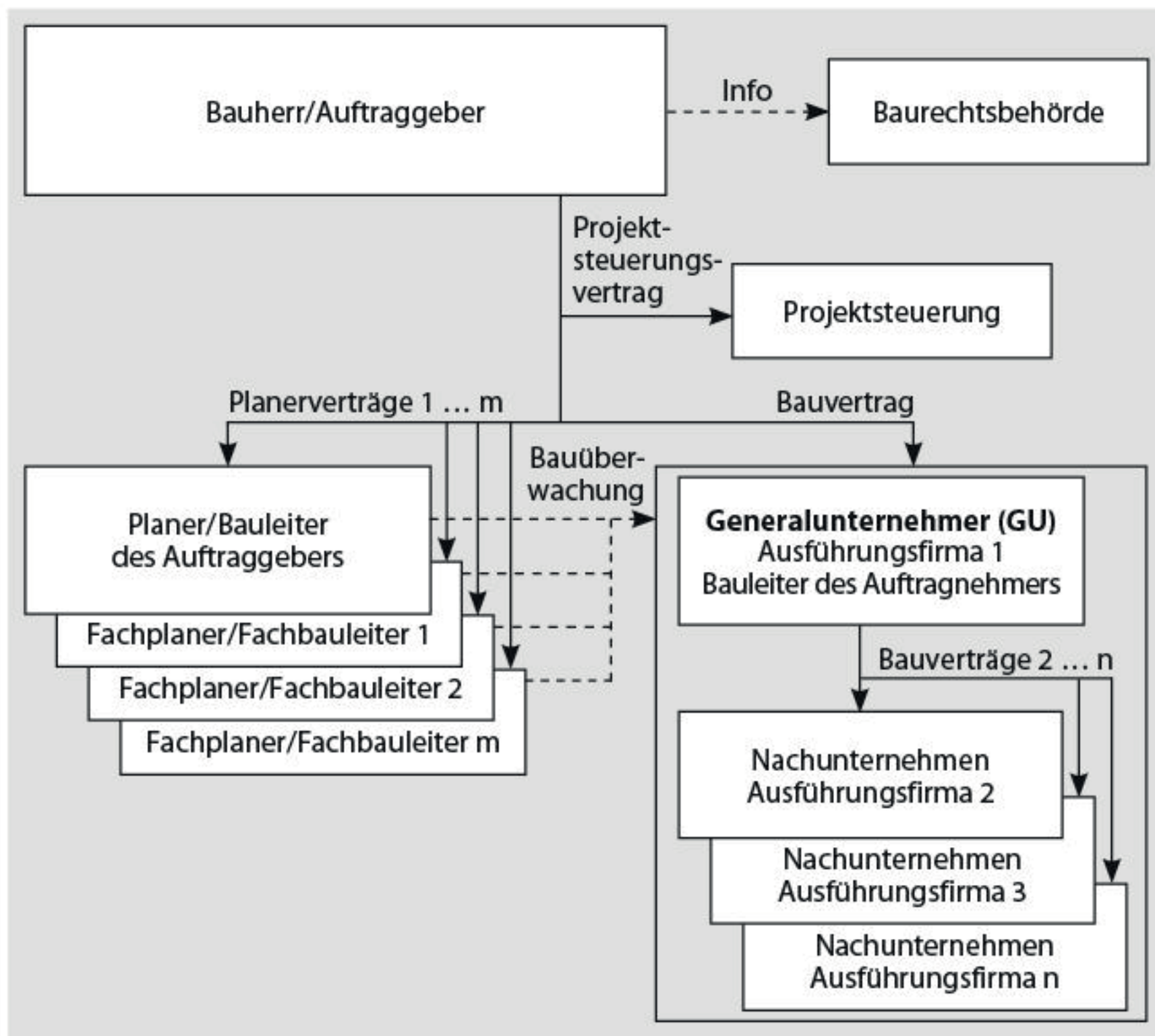


Abb. 2.2: Bauvorhaben mit Generalunternehmervergabe der Bauausführung

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.

Verfahrens – und dies sowohl auf der Seite des Ausschreibenden als auch aufseiten der Bieter.

Bevor ein möglicherweise unterlegener Bieter jedoch den Prozess der Vergabe durch Einsprüche bei Vergabekammern o. Ä. zum Stillstand bringt, sollte die Erfüllung der geforderten Ausschreibungsbedingungen in der eigenen Bewerbungsunterlage geprüft werden.

Die in Abb. 2.14 dargestellte Vergabeterminliste ist das Steuerungsinstrument während der Vergabezeit und beinhaltet neben der Terminverfolgung im unteren Teil auch die kumulative Ausweisung der bis zum Stichtag öffentlich, nicht öffentlich und beschränkt vergebenen Auftragssummen.

Das Führen des gesamten Ausschreibungsprozesses für ein Bauprojekt kann u. a. mit der in Abb. 2.14 dargestellten Terminliste erfolgen, die nicht nur die Termineinhaltung in einer „Ampelschaltung“ zeigt, sondern auch über die Integration der jeweiligen Vergabesummen den bisherigen Umfang öffentlicher Vergaben zeigt. Auch wenn in der Praxis von öffentlichen Vergaben gesprochen wird, so kann ein öffentliches Bauvorhaben beispielsweise nicht öffentliche Vergaben von bis zu 10 % des Werts beinhalten. Der Hintergrund ist, dass bestimmte Leistungen in Ausnahmefällen zur Steuerung eines Projekts außerhalb des zeitaufwendigen öffentlichen Vergabeprozesses vergeben werden können. In den meisten Fällen wird dies erst in der Schlussphase eines Projekts notwendig, wenn beispielsweise mit der Vergabe einer Leistung relativ lange gewartet werden muss, weil die technische Lösung erst im Verlauf des Projekts entwickelt wird oder wenn es für diese spezielle Leistung nur einen Anbieter gibt.

3 Baudurchführung

3.1 Aufgaben des überwachenden Bauleiters und des Unternehmer-Bauleiters

3.1.1 Leistungsumfang nach HOAI und Landesbauordnungen

In der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wird die Funktion des überwachenden Bauleiters nicht explizit definiert. Insbesondere wird keine Differenzierung zwischen dem überwachenden Bauleiter und dem Unternehmer-Bauleiter vorgenommen, jedoch fußt die HOAI in ihrem Sinn als Ordnung zur Regelung der Honorare der Planer darauf, dass die überwachende Funktion des Bauleiters im Vordergrund steht.

Wenn auch die Verbindlichkeit des Preisrechts der HOAI durch Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) gekippt wurde, so bildet die HOAI weiterhin aufgrund ihrer Ordnungsstruktur, der Planungsphasen und der Aufgabenbeschreibungen eine unerlässliche Grundlage für alle Bauleiter.

Bezüglich des Bauleiters betreffen die Aufgaben im Einzelnen (Überwachung der Ausführung des Objekts und von Tragwerken, Koordination der Beteiligten, Terminplan, Bautagebuch, Aufmaß, Rechnungsprüfung, Kostenkontrolle, Kostenfeststellung, Abnahmen, Dokumentation, Übergabe des Objekts, Auflisten der Verjährungsfristen, Überwachen der Mängelbeseitigung; siehe Kapitel 2.1.2) den überwachenden Bauleiter.

In Kapitel 2.1.2 wurden bereits die einzelnen Grundleistungen in der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation) nach § 34 HOAI erläutert. Auch auf die Differenzierung zur Objektüberwachung bei Freianlagen (§ 39 HOAI) und zur Bauoberleitung bei Ingenieurbauwerken (§ 43 HOAI) und Verkehrsanlagen (§ 47 HOAI) soll hier nicht erneut eingegangen werden.



Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) regelt entsprechend ihrem Namen zunächst nur die Vergütungsansprüche für Planungs- und Überwachungsleistungen. Sie ist damit reines Preisrecht und beinhaltet keinerlei bindende Vorgaben hinsichtlich der vom Planer und/oder Bauleiter geschuldeten Leistungen. Diese ergeben sich vielmehr aus dem Vertrag und den zwischen Bauherr und Architekt/Bauleiter getroffenen Absprachen. Dabei werden allerdings häufig die Leistungsphasen der HOAI und die in den Anlagen beschriebenen Grundleistungen als Leistungsbeschreibung herangezogen und somit vertraglich vereinbart.

Hinsichtlich der von ihr erfassten Leistungen gibt die HOAI die geschuldete Vergütung zwingend vor, sodass abweichend hiervon getroffene Vereinbarungen unwirksam wären. Hierdurch soll insbesondere ein auskömmliches Honorar gewährt und die Qualität von Planungsleistungen gesichert werden, indem ein ruinöser Preiswettkampf ausgeschlossen wird.

Gerade diesen Zwangscharakter hat nunmehr aber der EuGH in seiner Entscheidung vom 04.07.2019 – C-377/17 beanstandet und als europarechtswidrig angesehen, da hierdurch entgegen der geltenden Dienstleistungsfreiheit Planern aus anderen Mitgliedsstaaten der Zugang zum deutschen Markt erschwert werde. Dies sei auch nicht durch die eigentlich legitimen Ziele der HOAI gerechtfertigt, da nicht erkennbar sei, dass durch die jetzige Ausgestaltung der HOAI tatsächlich eine Sicherung der Planungsqualität oder der Schutz von Verbrauchern erreicht werde.

Diese Entscheidung führt aber nicht automatisch dazu, dass Höchst- und Mindestsätze der HOAI nicht mehr anzuwenden wären; sie richtet sich im Grundsatz vielmehr zunächst nur an die Bundesrepublik Deutschland, die den gerichtlichen Vorgaben durch eine Anpassung der nationalen Gesetzeslage Rechnung zu tragen hat. Bis dahin bleibt die HOAI grundsätzlich in Deutschland geltendes Recht; allerdings ist die Bundesrepublik gehalten, Verstöße gegen das Unionsrecht nicht weiter zu verfestigen. In diesem Bemühen hat das Bundesinnenministerium mit Erlass vom 05.08.2019 klargestellt, dass bei Verträgen mit der öffentlichen Hand auch von der HOAI abweichende Honorare vereinbart werden können oder Bieter nicht mehr generell auszuschließen sind, wenn ihre Angebote die Höchstsätze über- oder die Mindestsätze unterschreiten. Inwieweit die HOAI aber auch für Verträge zwischen Privatpersonen oder -firmen zwingend einzuhalten ist, ist aktuell umstritten und wird von unterschiedlichen Gerichten jeweils unterschiedlich beurteilt; genau diese Frage hat der BGH mit Beschluss vom 14.05.2020 – VII ZR 174/19 nunmehr dem EuGH zur Klärung vorgelegt.

Für den Unternehmer-Bauleiter findet sich in den Regelungen kein entsprechendes Pendant zum (überwachenden) Bauleiter der HOAI. Diese ist im Übrigen ja auch gar nicht für Bauunternehmen und Unternehmer-Bauleiter gedacht.

Jedoch wird bisweilen das Bauunternehmen vom Auftraggeber aufgefordert, den in einigen Bauordnungen der Bundesländer verankerten „verantwortlichen Bauleiter“ zu stellen (vgl. § 56 MBO der Länder). Mit dieser Aufgabe ist verbunden, dass die entsprechende Person über ausreichende Fach- und Sachkunde zur Führung einer Baustelle verfügen muss. Eine besondere Qualifikation, etwa ein Meisterabschluss in einem Bauhandwerk oder ein

Beispiel

Bei einer langen Talbrücke war es ablauftechnisch und bezüglich der Expertise der Baukolonnen sinnvoll, für die Nachbearbeitung der Betonoberflächen, die sogenannte Betonkosmetik, eine separate Sanierungskolonie einzusetzen, die dann eigenständig arbeitete, ohne die Rohbauarbeiten der übrigen Kolonnen zu beeinträchtigen. Streng genommen entsprach dies nicht der dem Auftraggeber nach VOB/B zustehenden umgehenden Mängelbeseitigung, erhöhte aber die Effizienz der gesamten Bauabläufe. Eine kurzfristige Fristsetzung zur Abhilfe hätte hier schlechtere Resultate ergeben.

Gleichwohl sollte der überwachende Bauleiter gerade bei den ersten von ihm erkannten Mängeln „austesten“, wie es mit der zügigen Bereitschaft und Fähigkeit des Bauunternehmens zur Mängelbeseitigung steht und ob insbesondere versucht wird, später nicht mehr überprüfbare Mängel durch den weiteren Fortgang der Arbeiten zu verstecken. In diesem Fall kann dann für einen bereits angezeigten Mangel immer noch die explizite Abhilfeanordnung mit Fristsetzung nachgeschoben werden (siehe Mustervorlage 4.26).

5 Bauabnahme und Objektübergabe

5.1 Vorbereitung der Abnahme

5.1.1 Zusammenfassen der laufenden Qualitätsnachweise

Die Bauabnahme ist in mehrerer Hinsicht eine wichtige Zäsur in der Herstellung von Bauwerken. Vor allem ist sie der Moment, zu dem der Bauherr und Auftraggeber auf sich selbst gestellt entscheiden muss, ob das Bauwerk die geforderte Güte und alle vereinbarten Qualitäts- und Funktionsmerkmale hat. Hierbei ist entscheidend, dass die Bauunternehmen ihre Leistungen ordnungsgemäß erbracht haben und somit die Qualitätsvorgaben erreicht sind. Doch weil gerade an einem Bauwerk über viele Wochen und Monate gebaut wird, gibt es eine große Vielfalt möglicher Fehler und Mängel, die im Laufe der Ausführung auftreten können und die Qualität des Bauwerks negativ beeinflussen.

Daher ist es umso wichtiger, dass beide Seiten in der Bauabnahme nicht nur das fixe Datum der Übergabe des Bauwerks an den Auftraggeber sehen, sondern die Abnahme vielmehr als einen Prozess der sukzessiven Inspektion zwischen Bauunternehmen und Auftraggeber gestalten, an dessen Ende die juristisch definierte Abnahme des Werks und möglichst auch ein schriftliches Abnahmeprotokoll stehen. Dabei liegt es ganz wesentlich im Interesse des Bauunternehmens, nicht nur durch gute Leistung, sondern auch durch gute Vorbereitung auf die Abnahme diesen wichtigen Akt zur Übergabe des Bauwerks zu befördern (Mustervorlage 5.1). Der überwachende Bauleiter kontrolliert ebenfalls – stichprobenartig oder umfangreicher – und kommuniziert seine Erkenntnisse durch Mängelrügen (Mustervorlage 5.2).

In diesem Sinne beginnt für ein Bauunternehmen also die Vorbereitung der Abnahme bereits mit der sorgfältigen Analyse und Durchsicht der Vertragsunterlagen vor Arbeitsbeginn. Häufig, besonders vor allem bei öffentlichen Bauvorhaben, werden in den Technischen Vertragsbedingungen bereits eindeutige Festlegungen getroffen, wie die Qualität von einzelnen Baustoffen, Bauelementen, Bauteilen und der Leistung ganzer Gewerke nachzuweisen ist. Entlang des gesamten Bauprozesses sind alle für die laufende Qualitätssicherung und für die Endabnahme getroffenen Festlegungen zu beachten.

Zunächst sind alle Nachweise, die schon während der Bauausführung vorzuliegen haben, zu ordnen und übersichtlich zusammenzustellen. Auch wenn viele der Dokumente bereits während des Bauprozesses zwischen den Vertragsparteien ausgetauscht und abgezeichnet sein sollten, liegt es doch im Interesse des Bauunternehmens, hier keine Unklarheiten über vermeintlich fehlende Nachweise aufkommen zu lassen. Einen grundsätzlichen Anhalt zu den infrage kommenden Nachweisen geben die folgenden Aufzählungen.

Mustervorlage 5.1: Fachunternehmererklärung

Bauausführung/
Firma:

Bauvorhaben:

Auftrag: über: _____

 vom: _____

Nachunternehmer: _____

Gewerk: _____

FACHUNTERNEHMERERKLÄRUNG

Hiermit wird bestätigt, dass die Arbeiten am oben genannten Bauvorhaben entsprechend den geltenden DIN-Normen, den gesetzlichen und behördlichen Auflagen, den anerkannten Regeln und Stand der Technik sowie gemäß freigegebener Planung ausgeführt worden sind.

Ort

Datum

Stempel/Unterschrift