

Die Bauüberwachung – so wertvoll wie nie

Für Bauherren stellt sie eine unverzichtbare Leistung dar



Dipl.-Ing. Ulrich Welter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare nach HOAI, inside® Büsum

Die Planung eines Bauwerks und die Genehmigung für dessen Errichtung ist für den Bauherrn nur die halbe Miete. Sein Ziel ist das Bauwerk selbst. Es muss erst einmal gebaut werden und dabei kann allerlei schiefgehen. Falsches Material, minderwertige Leistung, gar keine Leistung im Detail, Verzug, Nachträge und fehlendes Miteinander sind nur einige Umstände, die regelmäßig für Ärger und Zeitverzug oder zusätzliche Kosten sorgen. Eine gute Bauüberwachung verhindert dies. An sie sind aber hohe Anforderungen zu stellen.

Das Problem

Ein Bauherr bestellt bei einer Baufirma eine Bauleistung, zum Beispiel für ein Einfamilienhaus. Grundlage dafür sind die Planung eines Architekten, die Baugenehmigung sowie das vom Architekten erstellte Leistungsverzeichnis. Der Bauherr vertraut der Baufirma und beauftragt die Leistungen der Bauüberwachung nicht.

Auf der Baustelle läuft es so, wie es immer läuft. Es wird gebaut, was schiefgeht, wird hingebogen, etwas weniger reicht auch und das Material ist das, was zur Verfügung steht.

Fehler passieren, aber sie sind dann kein Ärgernis mehr, wenn sie erkannt werden und beseitigt sind. Im Beispiel werden die Fehler nicht erkannt bzw. nur von dem, der sie gemacht hat. Eine Kontrolle fehlt. Am Ende kann der Bauherr nicht sicher sein, ob er das, was er bestellt hatte, nach Art und Menge und Qualität tatsächlich erhalten hat. Viele der Bauleistungen sind nicht mehr sichtbar, weil sie im Endzustand verdeckt sind.

Treten dann, im Zweifel nach Jahren, Folgeschäden auf, geht der Streit los. Oft bleibt der Bauherr auf dem Schaden sitzen, weil die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist. Das ist dann besonders ärgerlich, wenn es um Wasserschäden, Schäden an verdeckten Leitungen oder dem Dach geht.

Das ist bei öffentlichen Bauvorhaben nicht anders als bei privaten Baustellen. Setzungen, Absackungen, Risse u.a.m. gehen zumeist auf mangelhafte Verdichtungsarbeiten zurück. Niemand hat es kontrolliert, keiner hat es gemerkt, die Abnahme wurde erklärt und die Leistung bezahlt.

Die Lösung

Fachkundige Augen und Kontrollmessungen sind die Lösung für das geschilderte Problem. Dem Einfamilienhausbauherrn stehen über die Verbraucherzentralen oder Sachverständigenverbände und -vereinigungen Fachleute zur Verfügung, die auf der Baustelle „nach dem Rechten“ sehen.

Sie können zudem auch den Architekten mit den Leistungen der Objektüberwachung beauftragen. Öffentliche Bauherren tun dies regelmäßig. Sie beauftragen Architekten und Ingenieure mit den Grundleistungen der Leistungsphasen (Lph.) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und damit auch mit der Lph. 8 Objektüberwachung bzw. Bauüberleitung.

In den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen kommt die Örtliche Bauüberwachung regelmäßig hinzu. Dazu nachfolgend vertieft. Öffentliche Auftraggeber sind zum sparsamen Umgang mit Steuergeldern ver-

pflichtet. Sie achten deshalb gezielt darauf, dass sie das bekommen, was sie bestellt haben, und dafür das bezahlen, was vereinbart ist, und nicht mehr.

Objektüberwachung, Bauüberleitung und Örtliche Bauüberwachung

Die HOAI unterscheidet die Leistungen der Bauüberwachung in den einzelnen Leistungsbildern.

- Gebäude gemäß § 34 Abs. 3 Nr. 8 HOAI – Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation,
- Freianlagen gemäß § 39 Abs. 3 Nr. 8 HOAI – Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation,
- Ingenieurbauwerke gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 8 HOAI – Bauüberleitung,
- Verkehrsanlagen gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 8 HOAI – Bauüberleitung,
- Technische Ausrüstung gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 8 HOAI – Objektüberwachung – Bauüberwachung.

In den Leistungsbildern Gebäude, Freianlagen und Technische Ausrüstung sind alle für die Objektüberwachung erforderlichen Leistungen, einschließlich derjenigen auf der Baustelle, in der Lph. 8 enthalten.

Das ist in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen anders. Dort sind in der Lph. 8 lediglich die organisatorischen Leistungen aufgeführt. Die Leistungen auf der Baustelle sind als „Örtliche Bauüberwachung“ (das ist eine Besondere Leistung in der Lph. 8) zusätzlich zu beauftragen.

Die Trennung geht zurück auf die Anforderungen der Straßenbauverwaltungen der Länder; die bei den Verhandlungen zur Einführung der HOAI 1985 mitteilten, dass sie die organisatorischen Leistungen selbst erbringen und lediglich jemanden für die Bauüberwachung auf der Baustelle benötigten.

Da die beiden Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen ursprünglich ein gemeinsames Leistungsbild waren, galt diese Trennung in Bauüberleitung und Örtliche Bauüberwachung sowohl für Ingenieurbauwerke als auch für Verkehrsanlagen.

Vereinfacht lässt sich sagen, dass die Summe der Leistungen von Bauüberleitung und Örtlicher Bauüberwachung in den Leistungsbildern „Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen“ derjenigen der Lph. 8 „Objektüberwachung“ in den Leistungsbildern „Gebäude, Freianlagen“ und „Technische Ausrüstung“ entspricht.

Dass die Örtliche Bauüberwachung eine Besondere Leistung darstellt, ist seit der HOAI 2009 so. Eine nähere und nachvollziehbare Begründung dafür gibt es nicht.

Die Grundleistungen der Leistungsphase 8

Die Grundleistungen der Lph. 8 sind im Grunde in allen Leistungsbildern gleich. Sie sind in den Leistungsbildern Gebäude, Freianlagen und Technische Ausrüstung lediglich um diejenigen Leistungen ergänzt, die in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen als „Örtliche Bauüberwachung“ gesondert aufgeführt sind.

Die Grundleistungen sind (hier aus dem Leistungsbild Gebäude):

- **Überwachen der Ausführung des Objektes** 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 (das gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung);
- hierbei handelt es sich um die Kernleistung einer Bauüberwachung. Aus ihr ergibt sich, dass der Bauüberwacher tatsächlich auf der Baustelle sein muss. Wie oft er vor Ort sein muss, ist nicht geregelt. Die Rechtsprechung geht von Stichproben aus;
- in jedem Fall muss der Bauüberwacher bei sensiblen Arbeiten (zum Beispiel Abdichtungen, Betonieren, Bitu-Einbau u.a.m.) oder Leistungen, die später nicht mehr einsehbar sind, vor Ort sein. Materiallieferungen sind ebenso zu prüfen wie deren Einbau;
- **Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen** auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis (gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung), hierfür ist ein Sonderfachmann (Tragwerksplaner) nicht erforderlich;
- **Koordinieren** der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, das sind die Fachplaner;
- **Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans** (Balkendiagramm), das sind keine Ablauf- bzw. Netzpläne (nicht MS-Project);
- **Dokumentation des Bauablaufs**, zum Beispiel Bautagebuch (das gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung); im Bautagebuch ist der tatsächliche Bauverlauf einschließlich besonderer Vorkommnisse zu dokumentieren;
- **gemeinsames Aufmaß** mit den ausführenden Unternehmen (gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung). Das Aufmaß ist mit der Baufirma gemeinsam durchzuführen. Es reicht nicht, sich die Aufmäße vorlegen zu lassen;
- **Rechnungsprüfung**, einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen (gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung);
- **Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen** mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen;
- **Kostenkontrolle** durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen;
- **Kostenfeststellung**, zum Beispiel nach DIN 276;
- **Organisation der Abnahme der Bauleistungen** unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber;
- **Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen** und Teilnahme daran;
- systematische Zusammenstellung **der Dokumentation**, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts;
- **Übergabe des Objekts**;
- **Auflisten der Verjährungsfristen** für Mängelansprüche;
- **Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel** (gehört bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen zur Örtlichen Bauüberwachung).

Der Bauherr mischt sich ein

Es kommt vor, dass der Bauherr bei einem Baustellenbesuch ad hoc einer ausführenden Firma eine Anweisung erteilt, Änderungen oder Ergänzungen wünscht, Materialänderung vornimmt u.a.m. Solche Anordnungen/Wünsche haben direkten Einfluss auf die Tätigkeit der Bauüberwachung.

Sie muss zunächst prüfen, ob die Wünsche des Bauherrn technisch möglich und sinnvoll sind, ob sich daraus zusätzliche Änderungen/Anpassungen ergeben, ob für die Leistungen ein Preis vereinbart ist u.v.m. Erfährt der Bauüberwacher erst im Nachhinein von den Anordnungen/Wünschen des Bauherrn, kann er ggf. nicht mehr angemessen reagieren.

In diesen Fällen sollte er unbedingt seine Bedenken schriftlich und unverzüglich dem Bauherrn mitteilen. Solches Vorgehen führt zu nicht mehr heilbaren Störungen auf der Baustelle. Auch ergeben sich Haftungsfragen. Auftraggeber/Bauherrn sollten solche Einmischungen unterlassen und streng darauf achten, dass der Bauüberwacher über Änderungsbegehren des Bauherrn vorher informiert ist.

Die Leistungen der Örtliche Bauüberwachung

Die Leistungen sind geprägt von Leistungen auf der Baustelle. Im Büro werden Aufmaß- und Rechnungsprüfungen vorgenommen.

Die Örtliche Bauüberwachung befasst sich niemals mit Preisen. Sie kontrolliert lediglich, ob die in der Abrechnung aufgeführten Preise denjenigen entsprechen, die im Bauvertrag vereinbart sind.

Die Örtliche Bauüberwachung organisiert weder Baustellenbesprechungen noch protokolliert sie diese. Das ist regelmäßig Sache des Bauherrn bzw. einer von ihm eingesetzten Projektsteuerung.

Die Honorierung der Bauüberwachung

Die Leistungen der Lph. 8 sind von der HOAI umfasst. Sie werden nach den dortigen Vergütungsregeln honoriert, und zwar als Prozentsatz des Grundhonorars in Abhängigkeit von den anrechenbaren Kosten.

Die Örtliche Bauüberwachung ist eine Besondere Leistung (vgl. Anlage 12.2 und 13.2 zur HOAI, jeweils Lph. 8 rechte Spalte, fünfter Spiegelstrich). Bezüglich des Leistungsinhalts und der Honorierung wird verwiesen auf Welter, „Die örtliche Bauüberwachung“, VergabeNavigator 4/23, S. 15.

Das Honorar für Besondere Leistungen kann frei vereinbart werden. Für die Örtliche Bauüberwachung kommen in Frage:

- a) Prozentsatz der anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung,



- b) Prozentsatz der Kostenfeststellung,
- c) Mann-Monatssätze,
- d) Nach Aufwand im Zeitnachweis.

Vereinbart man eine Vergütung nach b), bleiben die Kosten, die gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 HOAI beim Objekt anrechenbar sind, außer Betracht.

Das ist gerade bei der Örtlichen Bauüberwachung nicht empfehlenswert, weil ebendiese Kosten bzw. die den Kosten zugrunde liegenden Leistungen die Intensität der Örtlichen Bauüberwachung maßgeblich beeinflussen.

Eine Vereinbarung nach d) hat den großen Vorteil, dass keine Nachträge mehr gestellt werden. Was erforderlich ist, wird gemacht, und was gemacht wird, wird vergütet.

Der Objektbezug, auch bei der Bauüberwachung

Grundsätzlich gilt, dass sich alle in der HOAI enthaltenen Grundleistungen immer nur auf ein einziges Objekt beziehen. Werden mehrere Objekte baulich errichtet, zum Beispiel ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal oder mehrere Gebäude oder eine Straße und ein Knotenpunkt u.a.m., so ergeben sich zwangsläufig objektübergreifende Abstimmungs- und Koordinierungsbedarfe.

Diese objektübergreifenden Leistungen sind nicht Inhalt der Grundleistungen der Lph. 8. Sie sind in der HOAI zudem ausdrücklich als Besondere Leistung aufgeführt (vgl. Anlage 12.1 zur HOAI, Lph. 5, rechte Spalte, zweiter Spiegelstrich). Dass diese Besondere Leistung auch in allen anderen Leistungsbildern vereinbart werden kann, ergibt sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI.

Die objektübergreifende Tätigkeit in allen Leistungsphasen und damit auch in der Lph. 8 ist Sache des Bauherrn und von ihm geschuldet. Es handelt sich um eine delegierbare Bauherrenleistung, die er an einen Objektplaner oder eine Projektsteuerung delegieren kann.

Dass es sich nicht um eine Grundleistung handeln kann, ergibt sich auch da-

raus, dass andernfalls alle Objektplaner mit dieser Leistung beauftragt wären und sie somit mehrfach beauftragt wäre.

Der Baustellen-Jour-fixe

Der Bauherr hat ein hohes Interesse daran, stets über den Fortschritt seines Bauvorhabens und insbesondere in Bezug auf Zeit und Kosten informiert zu sein. Daraus leitet sich ab, dass der Bauüberwacher den Bauherrn entsprechend informieren muss.

Wie häufig diese Information gegeben werden muss, ist rechtlich nicht geklärt. Ebenso ist die Form nicht geklärt. In der Praxis werden aus gutem Grund sog. Baustellen-Jours-fixes abgehalten. Daran nehmen alle an der Überwachung Beteiligten (Objektplaner und Fachplaner) sowie die ausführenden Firmen teil.

Soweit Jours fixes von der Bauüberwachung im Rahmen seiner Koordinierungspflicht selbst veranlasst werden, ist das seine eigene Entscheidung, auch hinsichtlich deren Häufigkeit. Wenn aber der Bauherr oder eine beauftragte Projektsteuerung diese Jours fixes quasi anordnet, dann ist zu prüfen, ob die Bauüberwachung dies schuldet.

Fraglich ist dies insbesondere dann, wenn wöchentliche Termine gefordert werden. Aus den Grundleistungen der HOAI ergibt sich eine solche Frequenz nicht. Vielmehr ist anzunehmen, dass eine Information an den Bauherrn einmal je Monat ausreicht.

Wenn dann Projektsteuerer zudem fordern, dass Entscheidungsvorlagen zum Beispiel wegen Terminverschiebungen, zusätzlichen Leistungen, Nachträgen usw. schriftlich xy Tage vor der Sitzung vorzulegen sind, dann ist das in aller Regel vertraglich nicht vereinbart. Der Bauüberwacher schuldet das dann nicht.

Der Bauleiter

Der Bauleiter ist ein Mitarbeiter der bauausführenden Firma. Er bereitet Baustellen vor, disponiert Baumaterial und Bau-

maschinen und koordiniert Termine für die Bauarbeiten. Er ist auf der Baustelle Ansprechpartner für den Bauherrn bzw. die Bauüberwachung.

Der Bauleiter/die Bauleitung ist nicht für den Bauherrn tätig. Architekten und Ingenieure sind vom Bauherrn nicht mit der Bauleitung, sondern mit der Bauüberwachung beauftragt.

Der Bauleiter nach LBO

Je nach Bauvorhaben ist ein verantwortlicher Bauleiter nach den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung (LBO) einzusetzen. Diese Leistung ist nicht gleichzusetzen mit den Leistungen der Lph. 8.

Allerdings überschneiden sich die Leistungen teilweise. So beinhalten die Leistungen eines Bauleiters nach LBO die Leistungen der Lph. 8. Die Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter ist deshalb als Besondere Leistung aufgeführt (vgl. Anlage 12.1 zur HOAI, Lph. 8 rechte Spalte, dritter Spiegelstrich: Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht).

Die Bauüberwachung in der Zukunft

Bei allem Fortschritt und aller Digitalisierung bleibt es auf absehbare Zeit dabei, dass die Bauüberwachung zur Sicherstellung des vertraglich geschuldeten Bauwerks in Bezug auf Menge und Qualität notwendig ist.

Auch wenn bereits Roboter-Hunde autark durch Bauwerke laufen und mittels Laser-Scan die Bauleistungen dokumentieren (Roboter-Hund auf der S21-Baustelle | Stuttgart 21) und damit diese Leistungen, zumindest teilweise, einer digitalen Abrechnung zugänglich machen, bleibt es dabei, dass das Auge und das Wissen des Fachmanns, der die Bau-tätigkeiten überwacht, erforderlich sind. „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“, ist das starke Fundament der Bauüberwachung.