

Vergabe Navigator

ÖFFENTLICHE AUFTRÄGE RECHTSSICHER VERGEBEN – FACHINFORMATIONEN FÜR DIE VERGABESTELLEN

HERAUSGEBER

Rechtsanwalt
Norbert Dippel

Ltd. städt. Rechtsdirektor
Martin Krämer

Rechtsanwalt
Prof. Dr. Ralf Leinemann

Rechtsanwalt
Dr. Rainer Noch

Beigeordneter a.D., DStGB
Norbert Portz

Stadtrechtsdirektor
Dr. Kay-Uwe Rhein

Dipl.-Ing.
Ulrich Welter



■ *Rechtsanwalt Dr. Rainer Noch*

In der Grauzone

Vorsicht bei unkalkulierbaren Risiken
für die Vergabestelle!

31

■ *Rechtsanwalt Martin Krämer*

Wer schreibt, der bleibt?

„Evergreens“ – Zu den Anforderungen
an die Dokumentation im Vergaberecht 5

■ *Rechtsanwältin Annett Hartwecker*

Bauftrag oder nicht?

BayObLG: Es kommt auf den
Hauptgegenstand des Auftrags an 20

423

≡ Reguvis

Kooperationspartner des
Bundesanzeiger Verlages

	NACHRICHTEN • AKTUELLES	3
	GRUNDSÄTZE DER BESCHAFFUNG UND VERGABE	
	<i>Rechtsanwalt Martin Krämer</i>	
	Wer schreibt, der bleibt?	
	„Evergreens“ – Zu den Anforderungen an die Dokumentation im Vergaberecht	5
	<i>Rechtsanwalt Frederic Delcuve</i>	
	Transformation ante portas	
	Der 4. Berliner VergabeKongress – der aktuelle Tagungsbericht	8
	<i>Oberverwaltungsrat Julian Pfeuffer</i>	
	„Hiermit setze ich die Politik in Kenntnis ...“	
	Zum richtigen Umgang mit Schreiben von Bietern an die Politik	13
	<i>Dipl.-Ing. Ulrich Welter</i>	
	Die Örtliche Bauüberwachung	
	Inhalt, Umfang und Honorar	15
	RECHTSPRECHUNG	
	<i>Rechtsanwalt Armin Preussler</i>	
	Beschaffung ohne Vergaberecht?	18
	<i>Rechtsanwältin Annett Hartwecker</i>	
	Bauftrag oder nicht?	20
	<i>Rechtsanwältin Anne Müller</i>	
	Präqualifiziert ist nicht gleich geeignet	22
	<i>Rechtsanwalt Kai Blume</i>	
	Nur nach Anhörung	23
	<i>Rechtsanwalt Moritz Schmidt</i>	
	Rechtswidriger Doppelsinn	25
	<i>Rechtsanwältin Clarissa Sophie Busato</i>	
	Neubestimmung der Wartefrist?	27
	DER TYPISCHE FALL	
	<i>Rechtsanwalt Dr. Rainer Noch</i>	
	Fehlende Fachkräfte	29
	DER VERGABE-CHECK	
	<i>Rechtsanwalt Dr. Rainer Noch</i>	
	In der Grauzone	31
	TERMINE	35

IMPRESSUM

Vergabe Navigator

Öffentliche Aufträge rechtssicher vergeben – Fachinformationen für die Vergabestelle – herausgegeben in Verbindung mit RA Norbert Dippel, Abteilungsleiter Vergabe bei der HLL Heeresinstandsetzungslogistik GmbH, Bonn; Stadtrechtsdirektor Dr. Kay-Uwe Rhein, Leiter Vergaberecht der Stadt Mönchengladbach; Rechtsanwalt, Ltd. St. Rechtsdirektor Martin Krämer, ehemaliger Leiter Zentrales Vergabeamt, Bundesstadt Bonn; RA Prof. Dr. Ralf Leinemann, Kanzlei Leinemann & Partner, Berlin; RA Dr. Rainer Noch, Oppler Büchner Rechtsanwälte PartGmbH, München; Dipl.-Ing. Ulrich Welter, Berater, ö.b.v.S. für Ingenieurhonorare nach HOAI, inside, Büsum; Norbert Portz, Leiter des Vergabedezernats des Deutschen Städte- und Gemeindebundes a.D., Ehrenamtlicher Beisitzer der Vergabekammer des Bundes, Bonn/Berlin

Redaktion

RA Oliver Hattig
Hattig und Dr. Leupolt Rechtsanwälte
Ebertplatz 14–16, 50668 Köln
Telefon: 0221 78955-01, Telefax: 0221 78955-06
E-Mail: hattig@hattig-leupolt.de

Redaktion Reguvis Fachmedien GmbH

Lea Rasche
Telefon: 0221 97668-423, Telefax: 0221 97668-271
E-Mail: lea.rasche@reguvis.de

Verantwortlich für den Inhalt

Dr. Sascha Theißen, Köln

Manuskripte

Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 10. der ungeraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Einzelheft 45,- € inkl. MwSt. und Versandkosten (Inland 1,40 € pro Ausgabe/Ausland 4,50 € pro Ausgabe). Der Jahresabopreis beträgt 244,20 € inkl. MwSt. und Versandkosten (Inland 1,40 € pro Ausgabe/Ausland 4,50 € pro Ausgabe) (für Mitglieder des Forum Vergabe e.V., VBI und Studenten beträgt der Jahresabopreis 201,80 € inkl. MwSt. und Versandkosten [Inland 1,40 € pro Ausgabe/Ausland 4,50 € pro Ausgabe]). Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens am 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Verlag: Reguvis Fachmedien GmbH

Postfach 10 29 52, 50469 Köln
Geschäftsführung: Dr. Sascha Theißen

Abo-Service

Telefon: 0221 97668-240, Telefax: 0221 97668-271
E-Mail: vergabe@reguvis.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Cover-Copyright: © VectorMine | Adobe Stock

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

André Fischer, andre.fischer@reguvis.de
Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Telefon: 0221 97668-343, Telefax: 0221 97668-288

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 18 vom 01.01.2023

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221 97668-182

Satz

TKG Wienpahl, Köln

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH

ISSN:1861-6658

Fazit

Vergabestellen als Teil der öffentlichen Verwaltung unterliegen einem gewissen Erwartungsdruck der Politik und der vorgesetzten Stellen. Gerade aufgrund dieser hohen Erwartungen an eine zügige und rechtskonforme Beschaffung jedoch haben Vergabestellen auch eine große Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit, da öffentliche Gelder verwaltet werden.

Vor diesem Hintergrund sollten öffentliche Auftraggeber sich von Schreiben von Bietern an die Politik, Vorgesetzte sowie Aufsichtsbehörden nicht unnötig unter Druck setzen lassen. Vielmehr können Vergabestellen einen fakultativen Ausschluss gem. § 124 Abs. 1 Nr. 9 a GWB prüfen und vollziehen.

Sind die Voraussetzungen für einen derartigen Ausschluss nicht gegeben, so ist dennoch als milderer Mittel im Rahmen der Verhältnismäßigkeit eine „Abmahnung“ an den jeweiligen Bieter möglich, verbunden mit dem Hinweis, dass ein künftiges Schreiben als Versuch gewertet wird, die Entscheidungsfindung des öffentlichen Auftraggebers in unzulässiger Weise zu beeinflussen.

Reguvis

**Leistungsbeschreibungen,
Bewertungskriterien und
Netzwerken!**



**Vergabeunterlagen-
Datenbank für die
Öffentliche Hand**

Jetzt kostenfrei testen:
[reguvis.de](https://www.reguvis.de)



Die Örtliche Bauüberwachung

Inhalt, Umfang und Honorar



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

Die Örtliche Bauüberwachung ist eine Besonderheit in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen der Honorarordnung für Ingenieure und Architekten (HOAI). Sie befasst sich mit der Überwachung und Prüfung der tatsächlichen Bauleistungen. Dagegen sind sämtliche leitenden, koordinierenden und organisierenden Leistungen in der Leistungsphase 8 – Bauoberleitung verortet.

Die Trennung der Leistungsphase 8 – Objektüberwachung (vgl. Leistungsbilder Gebäude, Freianlagen, und Technische Ausrüstung) in a) Bauoberleitung und b) Örtliche Bauüberwachung gibt es in der HOAI nur in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen. Die Trennung dieser beiden Leistungen geht zurück auf die Bedürfnisse der Straßenbauverwaltungen.

In den Verhandlungen zur Einführung der HOAI zu Beginn der 80er Jahre legten diese Verwaltungen besonderen Wert auf diese Trennung. Man benötige wegen fehlender Kapazitäten Fach- und Sachverstand auf der Baustelle, die organisatorischen Leistungen könne man selbst sehr gut erledigen.

Die Trennung wurde bis heute beibehalten. Mit Inkrafttreten der HOAI 2009 wurde die Örtliche Bauüberwachung zudem aus dem Ordnungsrahmen der HOAI herausgelöst und als Besondere Leistung in der Anlage 2.8.8 verortet. Seither ist das Honorar für die Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung frei vereinbar.

Honorarvereinbarung

Die HOAI 2021 ist eine Kann-Vorschrift (vgl. § 1 HOAI) mit Auffangtatbestand (vgl. § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI). Man kann sie anwenden, muss aber nicht, aber wenn man sie anwendet, muss man sie auch gänzlich anwenden. Das alles gilt für die Örtliche Bauüberwachung nicht, denn als Besondere Leistung (vgl. Anlagen 12 und 13 zur HOAI, jeweils Leistungsphase 8, rechte Spalte) kann das Honorar gem. § 3 Abs. 2 HOAI frei vereinbart werden.

Wird das Honorar der Höhe nach nicht vereinbart, hat der Ingenieur gem. § 632 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) Anspruch auf ein Honorar in „üblicher“ Höhe.

„Üblich im Sinne von § 632 Abs. 2 BGB ist die Vergütung, die zur Zeit des Vertragsschlusses nach allgemeiner Auffassung der beteiligten Kreise am Ort der Werkleistung gewährt zu werden pflegt.“

(BGH, Urteil v. 26.10.2000 – VII ZR 239/98)

Die Höhe des Honorars für die Örtliche Bauüberwachung ist nicht einheitlich. Es sind deutliche Unterschiede festzustellen.

Es unterscheiden sich u.a. ländliche Gebiete mit kleineren Kommunen und niedrigeren Lebenshaltungskosten und Ballungsgebiete mit großen öffentlichen Auftraggebern und höheren Lebenshaltungskosten.

Galt nach § 57 HOAI 1996/2002, dass das Honorar mit 2,1 bis 3,2 v.H. der anrechenbaren Kosten oder als Festbetrag unter Zugrundelegung einer geschätzten Bauzeit vereinbart werden konnte, wird zurzeit das Honorar als Vom-Hundert-Satz in Höhe von 2,8 bis 4,5 % der Kosten oder als Mann-Monatssatz vereinbart.

Wesentliche Unterschiede zur HOAI 1996/2002 sind dabei:

- Das Honorar soll heutzutage auf der Grundlage der Kostenfeststellung und nicht mehr nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung abgerechnet werden. Dem Planer geht deshalb ein wesentlicher

Teil des Honorars verloren, weil die anrechenbaren Kosten aus zum Beispiel § 42 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 4 Abs. 2 und Abs. 3 HOAI unberücksichtigt bleiben. Was bereits in der HOAI 1996/2002 verankert war, bleibt oft unbeachtet. Das Honorar fällt dann faktisch geringer aus, als es bereits vor 27 Jahren der Fall war.

- b) Ein Zuschlag für Umbauten bzw. Modernisierungen galt gemäß § 59 HOAI 1996/2002 automatisch auch für die Örtliche Bauüberwachung. Das ist seit der HOAI 2009 nicht mehr der Fall.

Will man also einerseits das Honorar nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung und nicht nur nach der Kostenfeststellung abrechnen und andererseits einen Umbau-/Modernisierungszuschlag auch für die Örtliche Bauüberwachung vereinbaren, so bedarf es dazu je einer vertraglichen Regelung.

Hier gilt es aufzupassen, weil zum Beispiel das Kommunale Vertragsmuster (CertiForm) des Boorberg Verlags (die Autoren sind Mitarbeiter des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbands BKPV) in Ziff. 7.2.6 regelt, dass Zuschläge für Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen gerade nicht für das Honorar der Örtlichen Bauüberwachung gelten. Will man das ändern, ist in Ziff. 9.4 – weitere Vereinbarungen – eine davon abweichende Regelung zu treffen.

Ein „übliches“ Honorar für die Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung ist nicht feststellbar, jedenfalls nicht bundesweit. Es ist zudem abhängig von Art und Dauer der Baustelle sowie den Anforderungen des Auftraggebers. Wichtig ist in jedem Fall, dass die Parteien eine Bauzeit vereinbaren. Damit wird für beide Seiten verlässlich die Leistungsdauer und damit auch das Honorar bei zum Beispiel Mann-Monatsätzen bestimmt.

Die Leistungen der ÖBÜ

Die Örtliche Bauüberwachung (ÖBÜ) stellt für den Bauherrn eine wichtige Leistung dar. Nur durch eine Überwachung vor Ort kann sichergestellt werden, dass der Bauherr das bestellte Bauwerk nach Menge und Qualität auch erhält. Dazu ist es erforderlich, dass der mit der Örtlichen Bauüberwachung Beauftragte die Überwachungsleistungen auch tatsächlich auf der Baustelle erbringt.

Gemäß Anlagen 12 und 13 zur HOAI, Leistungsphase 8 rechte Spalte, beinhaltet die dort vorgeschlagene Örtliche Bauüberwachung folgende Leistungen:

- *Örtliche Bauüberwachung:*
- *Plausibilitätsprüfung der Absteckung*
- *Überwachen der Ausführung der Bauleistungen*

Daneben sind folgende weitere Leistungen vorgesehen:

- *Mitwirken beim Einweisen des Auftragnehmers in die Baumaßnahme (Bauanlaufbesprechung)*
- *Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den zur Ausführung freigegebenen Unterlagen, dem Bauvertrag und den Vorgaben des Auftraggebers*
- *Prüfen und Bewerten der Berechtigung von Nachträgen*
- *Durchführen oder Veranlassen von Kontrollprüfungen*
- *Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel*
- *Dokumentation des Bauablaufs*
- *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 Anlageanteile 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*

Den Parteien ist grundsätzlich zu raten, die im Rahmen der Örtlichen Bauüberwachung zu erbringenden Leistungen einzeln zu beschreiben und nicht durch pauschalen Verweis auf die HOAI zu bestimmen. Es fehlt dann regelmäßig der Bezug zum konkreten Vorhaben, es ergeben sich Doppelbeauftragungen (s.u.) und Lücken bei der Beauftragung (s.u.).

Die Leistungen im Einzelnen:

Plausibilitätsprüfung der Absteckung

Kontrolle mit einfachen Mitteln, keinesfalls Einsatz von Vermessungsinstrumenten.

Überwachen der Ausführung der Bauleistungen

Diese Leistung besteht nach dem Wortlaut der HOAI aus den nachfolgenden sechs Teilleistungen.

Mitwirken beim Einweisen des Auftragnehmers in die Baumaßnahme (Bauanlaufbesprechung)

Die Betonung liegt hier auf „Mit“-wirken. Daraus folgt, dass die Örtliche Bauüberwachung den Auftraggeber bei diesem Termin unterstützt. Die Bauoberleitung nimmt an dem Termin nicht teil (ist dort keine Grundleistung).

Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den zur Ausführung freigegebenen Unterlagen, dem Bauvertrag und den Vorgaben des Auftraggebers

Hier handelt es sich um die Kernleistung der Örtlichen Bauüberwachung. Es ist zu prüfen und zu überwachen, dass der Bauherr das bestellte Bauwerk nach Art, Menge und Qualität tatsächlich erhält. Dazu ist das Einhalten von technischen Vorschriften ebenso zu überwachen wie das Einhalten von rechtlichen Vorgaben.

Nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts (OLG) Jena sind auch handwerkliche Selbstverständlichkeiten zu überwachen:

„Liegen Mängel des Bauwerks vor, die im Rahmen der Bauüberwachung typischerweise entdeckt werden mussten, so spricht der Anscheinsbeweis für eine Bauaufsichtspflichtverletzung des Architekten. Eine Bauüberwachungspflicht des Architekten besteht auch bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten; sie ist lediglich bei der Kontrolldichte herabgesetzt, erfordert aber jedenfalls stichprobenartige Kontrollen.“

(OLG Jena, Urteil v. 17.2.2022 – 8 U 1133/20 – Quelle: ibr-online)

Ist dies schon bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten der Fall, gilt dies erst recht bei sensiblen Tätigkeiten wie etwa Abdichtungsarbeiten, zum Beispiel dem Verschweißen von Abdichtungsbahnen (OLG München, Beschluss v. 20.1.2021 – 20 U 2534/20).

Daraus folgt keineswegs, dass der mit der ÖBÜ befasste Mitarbeiter permanent auf der Baustelle sein muss. Wäre er dies, könnte er auch nicht alle einzelnen Arbeiten überwachen. Er muss also seine Überwachungsleistungen auf Stichproben beschränken. Wo aber die Grenze ist, ist nicht allgemein bestimmbar. Eine Verletzung dieser Grenze führt im Zweifel immer zu einem Überwachungsmangel und geht damit zu Lasten des Ingenieurs.

Ihm ist zu raten, etwa bei Bitu-Arbeiten im Straßenbau oder Betonierarbeiten vor Ort zu sein, um Material und Temperatur sowie zum Beispiel auch die Verdichtung zu prüfen. Je besser die Überwachung, desto geringer die Mängel und desto dauerhafter das Bauwerk.



Prüfen und Bewerten der Berechtigung von Nachträgen

Die Örtliche Bauüberwachung prüft nicht die Angemessenheit der angebotenen Preise, sondern nur die Berechtigung dem Grunde nach, soweit es sich nicht um eine reine Rechtsfrage handelt. Da das „Prüfen von Nachträgen“ (dem Grunde und der Höhe nach) eine Besondere Leistung bei der Bauoberleitung darstellt (vgl. Anlagen 12 und 13 zur HOAI, Leistungsphase 8, rechte Spalte, zweiter Spiegelstrich), ist darauf zu achten, dass das Prüfen dem Grunde nach nicht bei der Bauoberleitung beauftragt wird, obwohl es in den Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung bereits enthalten ist.

Durchführen oder Veranlassen von Kontrollprüfungen

Auch hier gilt, dass keinesfalls der Einsatz von Vermessungsgeräten gefordert werden kann. Der Örtlichen Bauüberwachung kann abverlangt werden, dass sie mit einem Zollstock hier und da ein Kontrollmaß nimmt. Sind aber zum Beispiel die Ebenheit einer Fläche, das Gefälle einer Leitung, die Verdichtung eines Bodenkörpers o.Ä. zu prüfen/kontrollieren, muss der Auftraggeber hierfür einen Sonderfachmann zusätzlich beauftragen. Hierauf muss die ÖBÜ den Auftraggeber hinweisen.

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel

– selbsterklärend

Dokumentation des Bauablaufs

Gemeint ist das Bautagebuch, dass die Örtliche Bauüberwachung losgelöst von und parallel zu den Tagesberichten der Baufirma zu schreiben hat. Das „Einsammeln“ und „Abzeichnen“ der Bautagesberichte der ausführenden Baufirma ist keine Leistung der Örtlichen Bauüberwachung, sondern der Bauoberleitung zuzuordnen.

Das ergibt sich daraus, dass die Bautagesberichte keine Leistungen sind, die auf Übereinstimmung mit den zur Ausführung freigegebenen Unterlagen zu überwachen sind.

Die Pflicht zur Übergabe des Bautagebuchs (Dokumentation des Bauablaufs) obliegt der Bauoberleitung (vgl. Anlagen 12 und 13 zur HOAI, Leistungsphase 8 jeweils lit. j). Es ist nicht geklärt, auf welchem Weg die Bauoberleitung diese Unterlage von der Örtlichen Bauüberwachung erhält. Die ÖBÜ ist auch nicht verpflichtet, diese Unterlage zu übergeben, weil sie keine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen hat. Dem Auftraggeber ist deshalb zu raten, die Übergabe zu regeln (vgl. BGH, Urteil v. 27.7.2011 – VII ZR 65/10).

Mitwirken beim Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen und Prüfen der Aufmäße

Hieß diese Leistung in den früheren Fassungen der HOAI (bis einschließlich 2009) noch „Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Firmen“, so ist jetzt „nur noch“ das „Mit“-wirken erforderlich. In der Sache hat sich allerdings nichts geändert.

Das Aufmaß war immer schon von der Baufirma geschuldet als Grundlage der Abrechnung in einem Einheitspreisvertrag. Insoweit hatte die Bauüberwachung keine Pflicht, das Aufmaß zu erstellen oder mit zu erstellen. Allerdings obliegt es der Örtlichen Bauüberwachung auch heute noch, das Zustandekommen des Aufmaßes zu überwachen.

Beim Aufmessen können vielfältige Fehler in unbeabsichtigter, aber auch in beabsichtigter Form auftreten. Das zu verhindern und sicherzustellen, dass der Auftraggeber genau die Mengen Bauleistungen bezahlt, die er auch erhalten hat, ist Inhalt beim Mitwirken bei der Aufmaßerstellung.

Daneben müssen die Aufmäße auch noch rechnerisch geprüft werden. Es reicht indes nicht aus, die von der Baufirma selbst gefertigten und vorgelegten Aufmäße allein rechnerisch zu prüfen. Die Vor-Ort-Leistung ist unbedingt erforderlich.

Mitwirken bei behördlichen Abnahmen

Auch hier liegt die Betonung auf „Mit“-wirken. Die Örtliche Bauüberwachung steht beratend und erläuternd zur Seite. Organisation und Protokollieren der Abnahme ist nicht Sache der Örtlichen Bauüberwachung.

Mitwirken bei der Abnahme von Leistungen und Lieferungen

Hier verhält es sich ebenso, wie zuvor beschrieben.

Rechnungsprüfung, Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit der Auftragsumme

Betroffen sind sowohl Abschlagsrechnungen als auch die Schlussrechnung der Baufirmen. Zur Prüfung gehört auch das Feststellen der Vollständigkeit (zum Beispiel Aufmäße, Lieferscheine, Wiegescheine usw.). Zur Prüfung gehört ebenfalls die Feststellung, dass in der betreffenden Rechnung genau diejenigen Einheitspreise aufgeführt sind, die im Bauvertrag vereinbart wurden.

Abweichende Preise und/oder Rechenfehler muss die Rechnungsprüfung nach unten korrigieren, aber niemals nach oben. Das würde dazu führen, dass dem Bauherrn ein Schaden zugefügt wird. Berechnet die Baufirma etwa „nur“ 100.000,- € obwohl sie bei fehlerfreier Rechnung 120.000,- € beanspruchen könnte, darf die Rechnungsprüfung das nicht korrigie-

ren, jedenfalls nicht ohne vorherige Rücksprache mit dem Auftraggeber und dessen ausdrücklicher Freigabe.

Mitwirken beim Überwachen der Prüfung der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage

Die Überwachung der Funktionsfähigkeit der Anlage ist Grundleistung der Bauoberleitung (vgl. Anlagen 12 und 13 zur HOAI, Leistungsphase 8, lit. f) bzw. lit. g)). Die Örtliche Bauüberwachung wirkt lediglich mit.

Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach Anlage 14.2 Honorarzone I und II mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

– selbsterklärend

Nicht von der Örtlichen Bauüberwachung zu erbringende Leistungen

Nicht von der Örtlichen Bauüberwachung zu erbringende Leistungen sind:

1. Einladen zu und Protokollieren von Baustellenbesprechungen. Das ist Sache der Bauoberleitung. Handelt es sich um eine Baustelle, bei der mehrere Objekte betroffen sind, ist dies eine Sache des Bauherrn bzw. einer Projektsteuerung (vgl. Anlage 12. zur HOAI, Leistungsphase 5, rechte Spalte, zweiter Spiegelstrich, i.V.m. § 3 Abs. 2 HOAI).
2. Prüfen von Preisen. Das ist grundsätzlich Sache der Bauoberleitung. Etwas anderes ergibt sich aus den Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung nicht.
3. Prüfen von Bestandsplänen. Das ist immer eine Besondere Leistung. Das ergibt sich daraus, dass Bestandspläne solche sind, die nach Fertigstellung des Bauwerks erstellt werden und schon deshalb nicht zu den Grundleistungen der Leistungsphasen und auch nicht der Örtlichen Bauüberwachung gehören können. Die Grundleistungen sind gem. § 3 Abs. 1 HOAI im Allgemeinen erforderlich, um ein Bauwerk entstehen zu lassen. Und genau das ist auch Kern der Leistung bei der Örtlichen Bauüberwachung.

Fazit

Insgesamt kommt der Örtlichen Bauüberwachung eine große Bedeutung zu. Nur durch eine aktive Überwachung ist sichergestellt, dass der Bauherr erhält, was er bestellt hat, nach Art, nach Menge und nach Qualität. Die Bauüberwachung schuldet auch nicht ein mangel freies Bauwerk, sondern eine mangel freie Überwachung. Die Baufirma hingegen schuldet ein mangel freies Bauwerk durch eigenes Tun und hat kein Recht auf eine Bauüberwachung.