

Der Bauleiter

Recht, Technik und Management in der Bauleitung



Baurecht

Das Anordnungsrecht der Bauleitung

Aufgabenbereich

Unterschiedliche Anforderungen an „Die Bauleitung“

Holzkonstruktionen

Holz in Außenbereich



BAUSTELLENHANDBUCH DER ABNAHME

Die wichtigsten rechtlichen
Regelungen und praktische
Abnahme-Checklisten nach
VOB/C 2015

Auch als E-Book erhältlich.

Weitere Infos unter: → www.baustellenhandbuch.de



- Anzeige -



Themen, Trends und Technik

Die bautec 2016, die internationale Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik, zog im Februar rund 35.000 Besucher an. Mit einem Stand präsentier-te sich dort auch die Forum Verlag Herkert GmbH. Als Standbetreuerin kam ich mit den verschiedenen Baubeteiligten ins Gespräch, Bauleitern durfte ich unseren Informationsdienst vorstellen. Ihre Meinungen und Eindrücke helfen mir nun, den Informationsdienst weiter zu entwickeln. Sie haben auch Anregungen? Dann schreiben Sie mir doch eine E-Mail an redaktion@derbauleiter.info.

Auf der bautec konnten die neuesten Produktinnovationen der Baubranche begutachtet werden. Gerade die vorgestellten Maschinen und Geräte luden natürlich direkt zum Ausprobieren ein. In Erinnerung sind mir zudem der neuartige Lichtfaserbeton Siut (Betonfertigteile, die gezielt und individuell mit Lichtfasern durchwoben sind) und die „Mission Dach“, eine gemeinschaftliche Präsentation der Dachbranche, geblieben. Hier ging es neben Dach- und Wandabdichtung auch um Solartechnik und Holzbau.

Das Thema Holz haben wir in dieser Ausgabe ab Seite 4 aufgegriffen, konkret Holz im Außenbereich bei Balkonen, Terrassen und Fassaden.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen

S. Ritter

Stefanie Ritter, Redaktion „Der Bauleiter“

Autoren dieser Ausgabe



Dipl.-Ing.(FH) Thomas Kies

ö.b.u.v. Sachverständiger für Holzbau und Schäden an Holzbauten



Andreas Paessler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schwerpunkte Baurecht, gewerbliches Mietrecht sowie Maklerrecht
www.ra-paessler.de



Elmar Wick

Bauleiter, Inhaber Wick-Bautechnik
Technische Planung – Bauleitung,
Staatlich geprüfter Vermessungstechniker
und Bautechniker (Fachrichtung Hochbau)
www.wick-bautechnik.com

Inhalt

Baukosten

Besonderheiten von Holzkonstruktionen – Holz im Außenbereich	4
--------------------------------------------------------------	---

Organisation & Kommunikation

Unterschiedliche Anforderungen an „Die Bauleitung“	10
----------------------------------------------------	----

Baurecht

Das Anordnungsrecht der Bauleitung	13
------------------------------------	----

Unterschiedliche Anforderungen an „Die Bauleitung“ von E. Wick

Bauleitung ist nicht gleich Bauleitung. Der Begriff wird umgangssprachlich für unterschiedliche Formen der Aufsicht über die Baumaßnahmen benutzt. Nicht nur abhängig von der Person, welche diese Aufgabe begleitet, sondern auch aufgrund der Eigenschaft des Auftraggebers, gibt es Unterschiede. Ein Beitrag aus Sicht eines selbstständigen Bauleiters. ■

Der Bauleiter des Auftragnehmers, also des bauausführenden Unternehmens, muss sich v. a. um die Koordination und Führung des Personals auf der Baustelle und die Einhaltung des Bauzeitenplans kümmern.

Bauleitung im Auftrag eines Bauträgers

Ein **Bauträger** ist bekanntlich ein Unternehmen, das Wohn- und Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb anbietet und erstellt. Der Grundgedanke ist, dem Kunden das (mit ihm zusammen konzipierte oder das bereits projektierte) Gebäude inkl. Grundstück zu vermarkten. Der Bauträger nutzt hier seine Netzwerke. Durch langjährig gewachsene Strukturen hat sich ein Bauträger Einkaufsvorteile bei Lieferanten, Handwerkern und Fachingenieuren geschaffen. Je nach Marktsituation gibt er diese an seinen Kunden weiter oder auch nicht.

Der Bauherr kauft bei einem Bauträger „1 Stück Haus“. Dazu sucht er das passende Grundstück selbst oder nutzt hier die Auswahl des Bauträgers, der bereits bei Gemeinden Grundstücke auf Option reserviert hat. Wichtig ist für den Bauherrn hier zu wissen, dass die Grunderwerbsteuer für das bebauete Grundstück anfällt, sprich Bemessungsgrundlage ist der Bauplatzpreis zuzüglich dem Hauspreis (ohne bewegliche Güter, z. B. Möbel).

Zum Vergleich: Ein Rohbauunternehmer, der auch als Generalunternehmer oder Generalübernehmer tätig werden kann, baut auf einem Grundstück, welches dem Auftraggeber bereits gehört. Da hier kein Grundeigentum übertragen wird, sind diese Verträge – im Gegensatz zum Bauträgervertrag – nicht notariell beurkundungspflichtig, sondern werden i. d. R. privatschriftlich geschlossen.

Rechtlich gesehen gehört dem Bauträger das zu errichtende Gebäude bis zur Schlüsselübergabe, d. h., das Hausrecht ist beim Bauträger. Es ist also durchaus denkbar, dass ein Bauträger oder dessen Bauleiter seinen Bauherrn der Baustelle verweist, bis es zur Gebäudeübergabe kommt.

Der Bauleiter hat es i. d. R. mit den Stammhandwerkern des Bauträgers zu tun. Die Nachunternehmer kennen sich so meist untereinander. Für den Bauleiter kann dies von Vorteil sein, da nicht jede zeitliche Abfolge von ihm diktiert werden muss, sondern einiges auch auf Zuruf zwischen den Nachunternehmern selbst geschieht.

Wie jeder Bauleiter weiß, ist es jedoch unvermeidlich, sich auch hier immer wieder ein Bild vor Ort zu machen, um zu optimieren, zu begleiten, Missstände abzustellen und einem „Schlendrian“ rechtzeitig entgegenzuwirken.

Nicht vergessen werden darf, dass der Bauträger versuchen wird, das Projekt so günstig wie möglich in den einzelnen Gewerken herzustellen. Denn er baut mit seinem eigenen bzw. finanzierten Geld auf eigenes Risiko. Die Einheitspreise mit den Stammhandwerkern werden in gewissen Zeitabständen nachverhandelt und auf die, in dieser Zeit erstellten Bauvorhaben, angewendet. Existieren also Einheitspreisverträge mit nachträglichem Aufmaß vor Ort als Abrechnungsgrundlage, ist hier eine sinnvolle Kombination aus Effektivität und fairem Miteinander gegeben.

Bauleitung im Auftrag eines Generalunternehmers (GU)

Zunächst zwei kurze Definitionen zur Klärung von Begrifflichkeiten.

Generalunternehmer: *Unternehmer, der die gesamte Erstellung des Bauwerks einschließlich der Gewährleistung übernimmt, jedoch die Ausführung ausgewählter Gewerke an Nachunternehmer vergibt.*

Totalunternehmer: *Generalunternehmer, der zusätzlich zu den Bauleistungen auch die Entwurfs- und Planungsleistungen übernimmt.¹*

Wie lassen sich hier die Anforderungen an die Bauleitung spezifizieren? Zunächst ist bei der Konstellation GU die Art der Beauftragung „Bauleitung“ zu definieren. In der Regel wird der Bauleiter vom GU im Sinne des § 56 MBO als Gesamt-Bauleiter für die Erstellung des vollständigen Bauwerkes eingesetzt.

Führt der Generalunternehmer doch gewisse Gewerke mit werkseigenen Polieren oder Vorarbeitern selbst aus, so hat er die Möglichkeit, diese als Fachbauleiter einzusetzen. In der Praxis erschwert hier



1 | Das Zusammenspiel zwischen Bauherr, Planer und Bauleiter ist nicht immer einfach.

jedoch die dafür notwendige baurechtliche Qualifikation den Einsatz als Bauleitung.

Der extern eingesetzte Bauleiter sollte die eigenen Gewerke des GU genauso behandeln, wie alle anderen auch. Daraus kann sich eine „Kompetenz-zwickmühle“ ergeben, da der Bauleiter in die Struktur des GU eingreifen muss, um z. B. Prozesse zu beschleunigen, damit er die Verlässlichkeit der Bauzeit aufrechterhält. Denn der Bauzeitenplan ist das zwingende Instrument. Rücksicht auf Befindlichkeiten des Auftraggebers behindern dies eher. Der Bauleiter ist im Sinne der Bauleitung auch gegenüber seinem Auftraggeber weisungsbefugt. Es gilt ganz klar: Auftrag erfüllen, also Bauzeiten einhalten.

Musterbauordnung – § 56 Bauleiter

(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.

In der Regel hat der Generalunternehmer gegenüber dem Bauherren einen Pauschalpreis vereinbart. Der Preis ist aufgrund einer Kostenschätzung, bzw. Kos-

tenberechnung straff kalkuliert. Nach erhaltenem Auftrag des Bauherren macht sich der GU dann an die Ausschreibungen. Der Bauherr hat hier nicht zwingend den Einfluss, welche Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden. Er überlässt dies dem GU und seinen Netzwerken.

In der Praxis ist zu beobachten, dass die Preise zwar mit GU-Aufschlag entwickelt wurden, jedoch in Wirklichkeit ca. 5 % über der Kostenschätzung liegen. Es entsteht ein Kostendruck. Der GU-Aufschlag wird oftmals durch die betriebsinternen Arbeitsabläufe aufgeessen, sodass hier zwingend versucht wird, Pauschalverträge mit den Nachunternehmern zu vereinbaren, welche Einheitspreise beinhalten, die unter der Kostenschätzung liegen. Ebenso hat der Nachunternehmer die Pflicht der Massenprüfung in der Angebotsphase, da die Massen der Ausschreibung Bestandteil des Pauschalpreisvertrags werden. Ein Nachfordern bei Massenmehrung ist nur im Zusammenhang der Bemusterung möglich, nicht bei Ableisten des Hauptauftrags.

Um als Bauleiter nicht „den Schwarzen Peter“ zugeschoben zu bekommen, muss sich der Bauleiter aktiv um die **Zustellung von Ausführungsplänen (Maßstab 1:50) an die Nachunternehmer** kümmern und sich den Erhalt auch quittieren lassen.

„Für das Angebot Fliesenarbeiten hatte ich nur die Baugesuchspläne (Maßstab 1:100) und die Bau- und Leistungsbeschreibung. Wie soll ich da verlässlich Massen prüfen?“ Solche oder so ähnliche Ausführungen können mit der Zustellung passender Ausführungspläne vermieden werden. Unzufriedene Handwerker könnten zur Folge haben, dass sie zum Defizitausgleich parallel andere Aufträge benötigen und damit nicht wie benötigt eingesetzt werden können.

In dem Bereich, in dem Transparenz geschaffen werden kann, auch unbedingt Verlässlichkeit schaffen!

Ebenso kann seitens der Nachunternehmer versucht werden, innerhalb der Interpretation der Bau- und Leistungsbeschreibung, zu „verbauen“, also minderwertigere Komponenten zu wählen oder die Bemusterung mit dem Bauherren in eine Richtung zu lenken. Letztendlich sollte dies jedoch nie das Problem des Bauleiters werden. Seine Aufgabe ist klar definiert und dennoch schwierig.

Es ist daher ratsam, bei den Honorarverhandlungen beim GU die Punkte **Kostendruck** des Projekts sowie **Vergabekriterien** unbedingt anzusprechen.

Bauleitung als Architekt

Die Bauleitung für einen **Architekten** ist honorarge-regelt. Dabei ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure längst ein Maßstab für Honorare, je-doch keine Bemessungsgrundlage mehr.

Erhält ein Architekt einen Auftrag eines (privaten) Bauherrn, richtet sich dessen Honorar ganz klar nach der HOAI. Der Architekt gibt hier zwar eine Kostenschätzung/-berechnung vor, i. d. R. zur Vor-lage bei der finanzierenden Bank, jedoch bemessen sich die tatsächlichen Baukosten erst aufgrund der Ausschreibungen. Hierauf ist sein Honorar begrün-det. So kann kein Kostendruck aufgrund der Diffe-renz von Kalkulation und tatsächlichen Kosten ent- stehen. Selbst der Bauleitungsauftrag ermittelt sich i. d. R. nach den ermittelten Baukosten aufgrund Aus- schreibung und Vergabe. Es ist von Anfang an ein transparenter und abgesicherter Vorgang.

Die infrage kommenden Bieter jedes Gewerkes, wel- che die Ausschreibung bzw. der Preisspiegel ermit- telt hat, werden am Tisch gemeinsam mit dem Bau- herren nachverhandelt. Oftmals wird hier Nachlass und Skonto definiert. Es kann u. U. notwendig sein, aufgrunddessen den Preisspiegel nochmals anzu- passen. Ein diktirtes „Aufdrücken“ eines Budgets aus der Kostenschätzung zulasten des Handwerkers gibt es hier nicht.

Auch durch die VOB-Verträge mit den einzelnen Ge- werken und dem Abrechnen nach Aufmaß gibt dem Ausführenden von vornherein die Sicherheit, alles, was verbaut wurde, auch bezahlt zu bekommen. Eventuelle Aufmaßfehler bei der Vergabe bzw. Mas- senprüfung in der Angebotsphase fallen hier nicht ins Gewicht. Der Ausführende hat kein Risiko.

Ein bauleitender Architekt handelt i. d. R. im direkten Auftrag des Bauherrn / Investors. Er ist kein „Gewer- betreibender“, sondern ein „**Erfüllungsgehilfe des Bauherren**“. Der Architekt hat nichts mit dem opera- tiven Geschäft zu tun, sondern er überwacht dieses.

Anders als beim Auftrag des GU sind die Kosten dort- hin verlagert, wo diese entstehen, an der Baustelle. Handwerker erhalten aufgrund eines fairen Wettbe- werbs den Zuschlag. Der Bauherr hat Einfluss darauf, welche Unternehmen an der Ausschreibung teilneh- men sollen, der Architekt fügt hinzu oder auch nicht. Der Bauherr bestimmt letztendlich, wer den Zuschlag erhält, der Architekt steht beratend zur Seite. Somit ist dies eine Bauleitung mit neutralen, im Wettbewerb aus- gesiebten Firmen. Nachträge entstehen aus Auftrags- erweiterungen oder aufgrund der Bemusterung. ■



© Elmar Wick

2 | Kein Massenrisiko, bezahlt wird, was verbaut wird.

Literatur

- 1 Wormuth, Schneider: Baulexikon, Erläuterung wichtigster Begriffe des Bauwesens, 2009, Bauwerk Verlag

Bestellung eines Bauleiters / einer Bauleiterin nach § 42 Landesbauordnung Baden-Württemberg:

Bauherr:
Name: _____
Straße, Hausnummer: _____
PLZ, Ort: _____

Baugrundstück:
Straße, Hausnummer: _____
PLZ, Ort: _____
Gemarkung: _____
Flurstück-Nr.: _____

Vorhaben:
Objekt: _____
Errichtung: _____
Änderung: _____
Nutzungsänderung: _____

Bestellung für das gesamte Vorhaben:
 Bestellung für folgende Aufgaben: _____

als
 Bauleiter
 Fachbauleiter
Name: _____
Beruf: _____
Straße, Hausnummer: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____

Als Bauherr bestelle ich den Fach-/Bauleiter nach § 42 Landesbauordnung.
Einen Wechsel in der Person des Fach-/Bauleiters werde ich rechtzeitig mitteilen.

Bauherr, Datum/Unterschrift

Bauleiterklärung:
Ich bin wie oben angegeben bestellt zum Bauleiter / Fachbauleiter
und werde die mir übertragenen Aufgaben in dem oben genannten Bauvorhaben gemäß § 45
Landesbauordnung wahrnehmen.

Fach-/Bauleiter, Datum/Unterschrift

© Architektenkammer Baden-Württemberg www.akbw.de

3 | Muster einer Bauleitererklärung