

# Leitfaden für Bauherren

aufgestellt von puschmann architektur  
in der Fassung vom 26.05.2014

Sehr geehrter Bauherr,

dies ist eine Zusammenstellung der wichtigsten Begriffe, Abläufe und Zusammenhänge rund um Ihr Bauvorhaben als privater Bauherr, um Ihnen die Abläufe Ihres Bauvorhabens transparenter zu machen. Es soll ein kurzer Überblick über die wichtigsten Themen gegeben werden ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

## Abschnitt 1: Bauherr, Architekt, Honorarvereinbarung nach HOAI

Der Architekt (A) ist i. d. R. der Entwurfsverfasser (s. § 58, Entwurfsverfasser, BauONW) und bauvorlageberechtigt, d. h. der A allein (für bestimmte, einfachere Bauaufgaben auch ein Bauingenieur) kann einen Bauantrag einreichen.

Der A ist für Vollständigkeit, Brauchbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des Entwurfes (Lph 1-4) verantwortlich. Er fertigt die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen und Berechnungen an (Lph 5), schreibt die Bauleistungen aus, sorgt also für einen fairen Preis- Wettbewerb der Bauunternehmer (Lph 6,7) und überwacht die Bauausführung (Lph 8, § 59, Bauleiter, BauONW). Diese einzelnen Aufgaben müssen nicht immer in Personalunion erfolgen, sondern können innerhalb eines Büros auf verschiedene Fachleute verteilt sein.

Hat der A auf einzelnen Gebieten nicht die Sachkenntnis und Erfahrung, so hat er dafür Sorge zu tragen, dass die entsprechenden Fachleute hinzugezogen werden. Dies können z.B. sein ein Energieberater, Bodengutachter, ein Bauakustiker, Techniker von Firmen usw.

Der Bauherr (BH) hat natürlich auch ein paar Aufgaben zu erfüllen. Der BH stellt das Grundstück und / oder zu renovierende Haus und beauftragt den Architekten und falls erf. die Fachingenieure (Vermesser, Bodengutachter, Statiker, Haustechniker, Energieberater etc.) nach Beratung durch den A und trägt die Kosten hierfür.

Der BH fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, entscheidet alle anstehenden Fragen des Architekten und führt alle erforderlichen Genehmigungen herbei.

Der Architektenvertrag ist der Werkvertrag zwischen dem Bauherrn und dem Architekten. Er beschreibt das Bauvorhaben hinsichtlich Größe, Nutzung, Gestaltung, Kosten und Terminen sowie das Leistungsbild des Architekten hierfür. Der Vertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner, sowie die Vergütung des Architekten um ein eindeutiges Auftragsverhältnis zu schaffen. Der Architektenvertrag sollte zu Beginn der gemeinsamen Arbeit zusammen mit der Honorarvereinbarung getroffen werden. Auch wenn noch nicht alle Planziele bekannt und klar sind.

Die HOAI, „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ ist ein in Deutschland gültiges und bindendes Preisrecht für die Architektenleistung mit neuester Auflage vom 17.07.2013. Sie gilt mit Honorarzone III für Wohnungsbau, Mindestsatz als vereinbart, wenn nichts Gegenteiliges schriftlich besteht. puschmann architektur übergibt Ihnen zu Beginn der gemeinsamen Zusammenarbeit die der HOAI zum Nachlesen als PDF-Datei und /oder in Papierform.

**Die Leistungsphasen (Lph) des Architekten:**

Der Ablauf der Arbeiten an einem Bauprojekt verläuft in Deutschland nach diesem immer gleichen Ablaufschema, an dem sich alle am Bau beteiligten Planer orientieren:  
Als sog. Grundleistungen für Gebäude gem. HOAI sind die in der Reihenfolge des Projektablaufes:

1. <u>Grundlagenermittlung</u> : Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung;	2%
2. <u>Vorplanung</u> : (Projekt- und Planungsvorbereitung): Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe;	7%
3. <u>Entwurfplanung</u> : (System- und Integrationsplanung): Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe;	15%
4. <u>Genehmigungsplanung</u> (Bauantrag): Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen;	3%
5. <u>Ausführungsplanung</u> : Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung;	25%
6. <u>Vorbereitung der Vergabe (Ausschreibungen)</u> : Ermitteln der Massen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen;	10%
7. <u>Mitwirkung bei der Vergabe</u> : Ermitteln der Kosten und Mitwirken bei der Auftragsvergabe;	4%
8. <u>Objektüberwachung (Bauüberwachung)</u> : Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit Baugenehmigung und der Baubeschreibung sowie den Plänen;	32%
9. <u>Objektbetreuung und Dokumentation</u> : Überwachung der Beseitigung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen und Dokumentation des Gesamtergebnisses.	2%

Der Architekt erbringt im Regelfall keine Ingenieurleistungen für **Tragwerksplanung** und **technische Ausrüstung** (im Wesentlichen: Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektrotechnik). Sie sind nicht Bestandteil der Architektenleistung werden aber gem. §. 4 HOAI regulär zu den anrechenbaren Kosten zur Ermittlung des Honorars hinzugerechnet.

Die Planung der technischen Ausrüstung ist Aufgabe der Fachingenieure. Die **haustechnischen Gewerke** werden vom Architekten nicht geplant, können aber im Bereich privater Wohnungsbau von einer Fachfirma gegen Honorar geplant und ausgeschrieben werden. Alternativ werden vom Architekten Angebote dazu eingeholt. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Architekt auch die Bauleitung für die haustechnischen Gewerke mitmachen.

Über die Grundleistungen hinaus gibt es sog. besonderen Leistungen, die extra zu vergüten sind.

**Zeitlich überlagertes Arbeiten der Lph des Architekten:**

Im Idealfall sollte jede einzelne Lph abgeschlossen sein, bevor die nächste beginnt. Meist ist es aber im Interesse des BH, dass die aufeinander folgenden Lph parallel bearbeitet werden, um Zeit und damit Finanzierungskosten zu sparen und das Bauwerk schneller erstellt werden kann.

Ein Beispiel: Nach Einreichen des Bauantrages (Lph 4) wird bereits mit der Ausführungsplanung (Lph 5) begonnen und parallel dazu schon ausgeschrieben (Lph 6), damit bei Eintreffen der Baugenehmigung sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Das verlangt einen verstärkten Einsatz an Arbeitskraft in kürzester Zeit vom Architekten. Dieses Vorgehen ist risikobehaftet, da die Baugenehmigung verweigert werden kann oder andere Hindernisse eintreten, die eine Umplanung oder Ähnliches zur Folge haben können. Dann sind jedoch schon honorarpflichtige Vorleistungen entstanden und evtl. sogar schon Bauverträge abgeschlossen worden, die unbrauchbar werden können. Dieses Risiko muss der BH gegenüber den beauftragten Ingenieuren bewusst übernehmen und gegenzeichnen.

Die **anrechenbaren Kosten** eines Gebäudes werden nach der DIN 276-1 2008-12 ermittelt und liefern die Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Architektenhonorars.

Dabei werden Eigenleistungen des BH und beigestellte Baustoffe angerechnet als wären sie vom Handwerksbetrieb erbracht worden. Es gelten die ortsüblichen Preise der Handwerksleistung. Skonti und Nachlässe werden dabei nicht berücksichtigt, das sie besonderes Zahlungsmodalitäten darstellen.

Die **Baukosten** werden nach der **DIN 276** ermittelt und unterscheiden sich je nach Stand des Projektes in:

Lph 1 Grundlagenermittlung	Kostenrahmen, grob nach m <sup>2</sup> Nutzfläche oder m <sup>3</sup> umbauter Raum,
Lph 2, Vorentwurf	Kostenschätzung, grob nach m <sup>2</sup> Wand, Decke, Boden, Dach, Einbauten
Lph 3, Entwurf	Kostenberechnung, genau nach einzelnen Bauteilen und Kostentabellen,

Anfangs wird **Kostenschätzung** zur **Ermittlung des Architektenhonorars**, vergl. § 4 HOAI herangezogen, sodass das erste Honorarangebot des Architekten immer vorläufig ist, bis eben die Kostenberechnung zum abgestimmten Entwurf und zur Art der Ausführung feststeht. Die Schätzung wird durch einfache Multiplikation von qm Nutzfläche mal X EUR für Bauwerk und Haustechnik vorgenommen, worin alle Leistungen enthalten sein müssen. Hierbei kommt es auf die richtige Einschätzung der zu erwartenden Baumaßnahmen an. Da so früh nicht alles bekannt ist, muss diese Schätzung grob und ungenau bleiben und kann nicht alles erfassen. Es kann durchaus Ungenauigkeiten bis 30 % beinhalten.

Das Architektenhonorar wird dann verbindlich bis zum Abschluss des Bauvorhabens nach der **Kostenberechnung** bemessen – auch wenn die tatsächlichen Baukosten später davon abweichen bei gleich bleibenden Leistungen. Bei wesentlichen Änderungen der Leistungen, der Planung oder wiederholten Grundleistungen findet eine Anpassung des Honorar statt.

Eine Kostenobergrenze oder Preisgarantie für das Bauwerk ist damit aber nicht vereinbart.

Mann kann eine Kostenobergrenze vereinbaren. Dann ist der Bauherr verpflichtet zur Einhaltung derer selbst tatkräftig mitzuwirken und ggf. Dinge wegzulassen oder zu vereinfachen, wenn sich abzeichnet, dass die Kosten anderenfalls nicht gehalten werden können.

Die Kostenberechnung ermittelt für alle Bauteile und Elemente Mengen und setzt dazu marktübliche, durchschnittliche Preise ein. Mit Hinblick auf die Tatsache, dass bei Ausschreibungen Preisunterschiede für ein und dieselbe Leistung von 50% regelmäßig vorkommen, lässt sich erkennen, dass auch die Kostenberechnung nur eine näherungsweise Ermittlung der zu erwartenden Baukosten darstellt. Dennoch weist die Kostenberechnung meist nur eine Ungenauigkeit von 5 bis 10% auf.

#### Haftpflichtversicherung des Architekten

Der A und Bauleiter verfügt über eine Haftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden (hier in Höhe von 300.000 EUR und 3.000.000 EUR)

## Abschnitt 2: die Fachingenieure:

Energieberater / Vor Ort Berater	berechnet die Standards für Wärmedämmung und Heizungstechnik, den Energieverbrauch eines Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden.
Haustechniker	Fachplaner für Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektrotechnik u.v.m.
Statik	Bauingenieur, berechnet die Tragfähigkeit des Bauwerks, erstellt auch den einfachen Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis.
Prüfstatiker	überprüft die statischen Berechnungen des Statikers ab 3-Familienhaus.
Vermesser	nimmt Grundstücksteilungen vor, erstellt den amtlichen Lageplan zum Bauantrag, inkl. Abstandsflächen-berechnung, nimmt die Einmessung des Gebäudes auf dem Grundstück für den Bau vor, vermisst das Gebäude nach Fertigstellung für die Katasterpläne.
Bodengutachter	erstellt ein Baugrundgutachten für gesicherte Gründungsverhältnisse.
Bauphysiker	erstellt Berechnungen für Wärmeschutz, Schallschutz, Akustik.
Brandschutzsachverständiger	erstellt Brandschutzgutachten (nur bei größeren Baumaßnahmen).

Der Architekt berät und sagt welche Ingenieure sinnvoll bzw. notwendig sind.

Der Architekt kann Angebote dazu einholen und der Bauherr vergibt Planungsaufträge an die beteiligten Fachingenieure.

Der Architekt koordiniert die Zusammenarbeit der am Prozess beteiligten Planer und führt deren Ergebnisse zusammen.

## Abschnitt 3: die Behörden

Bauordnungsamt	wacht darüber, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, erteilt Baugenehmigungen, gibt Auskünfte
Stadtplanungsamt	behandelt stadtübergreifenden Planungsaufgaben, erstellt Flächennutzungspläne, Bebauungspläne.
Vermessungs-, u. Katasteramt	verwaltet und aktualisiert die Planunterlagen der Stadt
Amt für Liegenschaften	Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von städtischen Liegenschaften
Tiefbauamt	behandelt die Verkehrsplanung der öff. Straßen, Wege, Plätze, Kanalisation.
Amt für Denkmalschutz	verwaltet die Baudenkmäler, beurteilt den Denkmalschutz bei Bauvorhaben
Grünflächenamt	plant und verwaltet die öffentlichen Grünanlagen, Landschaften, Gewässer
Umweltamt	befasst sich mit dem Schutz der Umwelt vor Emissionen
Untere Wasserbehörde	nimmt die Entwässerungsanträge für Bauvorhaben an und genehmigt diese

Die städtischen Ämter unterliegen einem ständigen Wandel in Art der Zusammenfassung ihrer Aufgaben. Bitte lesen Sie dazu auf der Internetpräsentation Ihrer Stadtverwaltung weiter.

## Abschnitt 4: die Planungsphasen (Lph 1-5)

Zu Beginn der Zusammenarbeit von Bauherr und Architekt (Lph 1) werden zunächst Ihre Wünsche und Anforderungen an das Bauvorhaben aufgenommen. Diese Arbeit heißt **Grundlagenermittlung**. Hierin fallen u. U. auch ein Bestandsaufmaß, eine Grundstücksbesichtigung, und die Klärung der eigentlichen Zielsetzung.

Danach wird ein erster **Vorentwurf** skizziert (Lph 2), der die wesentlichen Lösungselemente enthält. Die wichtigen Fachplaner können schon jetzt eingeschaltet werden je nach Bauaufgabe (Vermesser, Bodengutachter, Statiker, Haustechniker). Evtl. werden auch alternative Varianten durchgespielt.

Ist der Vorentwurf klar, wird er zum **Entwurf** (Lph 3) verfeinert bis zur endgültigen Lösung. Auf dieser Grundlage erfolgt dann auch die Kostenberechnung des Projektes. Diese Planung wird anschließend zur Genehmigung weiter verarbeitet und als Bauantrag eingereicht.

Handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben wird der Entwurf zusammen mit verschiedenen Berechnungen (m2, m3, St.pl. GFZ, GRZ, höchstgelegter Aufenthaltsraum usw.) als **Bauantrag** (LPh 4) eingereicht. Der Bauantrag enthält alle erforderlichen Zeichnungen, Berechnungen, Anträge, sowie den Standsicherheitsnachweis (Statik), den Lageplan (Vermesser) und den Schall- und Wärmeschutznachweis.

Nach dem Bauantrag folgt die **Ausführungsplanung** (LPh 5), dem eigentlichen Herzstück der Planungsarbeit. Das sind die Pläne in M 1:50 bis ggf. 1:1 nach denen auf der Baustelle gearbeitet wird. Das Bauvorhaben wird „bis zur letzten Schraube“ durchgeplant und gezeichnet. Die Planungen aller am Bau Beteiligten (Statiker, Haustechniker, Bauphysiker, Brandschutzsachverständiger) müssen hierin zusammengeführt und alle Bauteile bis auf den cm genau geplant und gezeichnet werden. Hier werden die Materialien Farben, Formen und Qualitäten festgelegt.

Grundlegende Planungsänderung zu dieser Phase sollten vermieden werden. Änderung ziehen sich meist durch alle Bereiche und erfordern mannigfaltige Rücküberprüfungen auch bei den Fachingenieuren. Dies ist meist kostenträchtig und bewirkt Bauverzögerungen.

Der Architekt prüft zudem die Werkstattpläne der ausführenden Firmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung, z.B. ob die Fensterpositionspläne des Fensterbauers tatsächlich richtig sind. Auch bei der Sanierung einer Bestandsimmobilie empfiehlt sich die Ausführungsplanung, weil dann Zeichnungen mit allen Umbauten, Änderungen auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaß erstellt werden und dies für die Handwerker verbindlich ist und nicht nur örtliche Besprechungen und Anweisungen.

Aus Kostengründen wird von Bauherrenseite manchmal auf die Ausführungsplanung verzichtet. Dann der Handwerker nach eigenem Gutdünken bauen und die Art der Ausführung wird - wenn überhaupt - nur grob besprochen. Viele Planungsentscheidungen werden dann vom Bauleiter auf der Baustelle ad hoc entschieden werden müssen. Verständlicherweise sieht das Ergebnis oft nicht wie erwartet aus und Baufehler schleichen sich schnell ein, weil der einzelne Handwerker nicht unbedingt an die Voraussetzungen der Folgegewerke und des gesamten Entwurfes und Bauablaufes denkt und auch gar nicht denken muss. In dem Falle ohne Ausführungsplanung wird der einzelne Handwerker immer die Lösung wählen, die für ihn einfach und gewinnbringend ist.

## Abschnitt 5: Ausschreibung, Vergabe und VOB/B (Lph 6, 7)

An dieser Stelle wird die Bedeutung der **Ausschreibung** (Lph 6) und **Vergabe** (Lph 7) erläutert. Auf der Grundlage des Bauantrages und der ausgearbeiteten Ausführungsplanung erstellt der A ausführliche Leistungsverzeichnisse (LV), in denen alle Arbeiten bis ins Detail textlich beschrieben und Pläne zur Verdeutlichung beigelegt sind. Dieses LV wird dann an (bei beschränkter, privater Ausschreibung) eine ausgewählte Anzahl Firmen versandt, die vorab auf Leistungsfähigkeit, Kapazität und Qualität geprüft wurden. Die Firmen tragen Ihre Preise für die beschriebenen Arbeiten ein und senden die ausgefüllten Angebote zurück an den A. Der A wertet die Angebote in einem Preisspiegel mit allen Positionen aus und kann mit einzelnen Firmen deren Angebot noch nachverhandeln. Dann trifft der BH seine Entscheidung bzgl. der Vergabe und beauftragt das entsprechende Unternehmen mit der Ausführung der beschriebenen Arbeiten. Dieses Verfahren bietet einen fairen Preisvergleich und führt i. d. R. zu guten und günstigen Ergebnissen, die die Honoraraufwendungen für den A allemal wieder einspielen.

Ein **Angebot** für eine Bauleistung spiegelt die Kosten für die ausgeschriebene Leistung wieder. Ändern sich die Anforderungen so sind Nachtragsangebote erforderlich. Ändern sich die auszuführenden Mengen, wird ein Teil der Ausführung weggelassen oder erhöht, so ergeben sich daraus in den betreffenden Positionen Massenmehrungen oder -minderungen. In der Sanierung gibt es viele Arbeiten, die völlig unerwartet auftreten, sofort erledigt werden müssen und teils nicht kalkulierbar sind und deshalb nach Stunden abgerechnet werden. Der Architekt wird immer bemüht sein, diese möglichst gering zu halten. In jedem Falle wird ein Gewerk selten zu der Summe des Angebotes abgeschlossen, möglichst drunter, bei Altbausanierung oft auch darüber.

Die einzelnen **Positionen** einer Ausschreibung müssen nicht alle zwangsläufig auch ausgeführt werden. Jede einzelne Arbeit wird erst noch mal vom Unternehmer abgefragt und vom Architekten bestätigt, entweder mündlich oder schriftlich – auch anhand der Pläne, welche die Leistungen zeichnerisch darstellen. Abgerechnet und bezahlt werden nur die tatsächlich ausgeführten Leistungen, unabhängig davon wie viel im Angebot steht. Das zu prüfen ist Sache der Rechnungsprüfung. Die **Endsumme** wird bei einer Einzelgewerke und Einheitspreisabrechnung fast immer von der Angebotssumme abweichen.

Ein **Bauvertrag** ist der privatrechtliche Werkvertrag zwischen dem Bauherrn (BH) und dem Bauunternehmer (BU) und bezieht sich auf das Bauvorhaben, das Angebot des BU, die Planunterlagen, den Bauzeitenplan, die Fertigstellungsfristen und die Vergütung, ggf. Sondervereinbarungen.

Der Architekt stellt einen Vertragsentwurf aus Kulanz zur Verfügung, er haftet nicht für die Inhalte dieses Vertrages. Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist ggf. durch einen Rechtsanwalt der Vertragspartner zu prüfen. Besser noch sollte der Bauvertrag durch einen Rechtsanwalt erstellt sein.

Die **VOB** (= Verdingungsordnung für Bauleistungen) ist ein Regelwerk (wie AGB, nicht Gesetz oder Ordnung) für das Verhältnis von Bauherr und Bauunternehmer (BU) des privaten Baurechts. Die VOB wird meist im Bauvertrag oder über das Angebot vereinbart. Damit der BH als Laie deren Inhalt kennen lernen und darin nachschlagen kann, übergibt **puschmann architektur** zu Beginn der gemeinsamen Zusammenarbeit die VOB/B und C und Auszüge des BGB zum Werkvertrag und AGB-Gesetz in gebundener Form.

Wird die VOB nicht vereinbart, gilt das Werkvertragsrecht des BGB, das eigentlich lückenhaft und unzureichend für die Regelung von Bauleistungen ist.

### Förmliche Abnahme von Bauleistungen

Ist die Bauleistung völlig fertig gestellt, nimmt der BH dem BU im Beisein des A die fertige Leistung rechtsgeschäftlich ab. Bei diesem Termin wird die Bauleistung des BU gewissermaßen endgültig vom BH übernommen. Festgestellte Mängel werden dann und auch wenn sie erst später auftreten immer noch beseitigt, d. h. die Gewährleistungsrechte bleiben selbstredend davon unberührt.

Liegen bei Abnahme wesentliche Mängel vor, kann die Abnahme verweigert werden. Der BH ist jedoch grundsätzlich verpflichtet die Leistung abzunehmen, sofern der BU es wünscht. Verweigert er dies nach schriftlicher Anfrage, so gilt die Leistung nach VOB/B nach 12 Tagen als abgenommen.

Mit der Abnahme treten folgende Wirkungen ein:

- Übergang der Leistungs- und Vergütungsgefahr vom BU auf den BH,
- Beweislastumkehr für eine vertragsmäßige Erfüllung der Ausführung (geht auf den BH über),
- Fälligkeit der Vergütung / Stellung der Schlussrechnung,
- Beginn der Gewährleistungsfrist von 4 Jahren (VOB/B §13 (4)) oder 5 Jahren (BGB).

Im Abnahmeprotokoll werden die wichtigsten Daten, Mängel und Vorbehalte (Gewährleistungsansprüche / Vertragsstrafe) festgehalten werden.



### Gewährleistung

Der BU übernimmt für seine Bauleistung eine Gewährleistung 4 Jahren (VOB/B §13 (4)) oder 5 Jahren (BGB). Hierfür kann von der Schlussrechnungssumme inkl. MwSt. ein Einbehalt von 5% genommen werden in bar, über Bankbürgschaft oder Kontoeinzahlung (Nach Wahl des BU). Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der Abnahme.

Ein **Einheitspreisvertrag** ist ein Bauvertrag der auf dem Angebot einzelner Leistungspositionen basiert. Die Abrechnung erfolgt nach Aufmaß der erbrachten Leistung (z.B. qm Estrichfläche). Änderungen sind einfach und preisgerecht durchzuführen.

Ein **Pauschalpreisvertrag** ist ein Bauvertrag der eine gesamte qualitativ beschriebene Bauleistung zu einem Pauschalpreis festschreibt. Änderungen sind oftmals schwer und nur mit erhöhten Preisen durchzuführen.

Weitere Begriffe:

Ein **Generalunternehmer** übernimmt die meisten Bauleistungen selbst und/oder mit Subunternehmern.

Ein **Generalübernehmer** übernimmt keine Bauleistungen selbst sondern nur mit Subunternehmern.

Ein **Subunternehmer** ist ein vom Hauptauftragnehmer beauftragtes drittes Unternehmen, das Teilleistungen übernimmt (z.B. Ein Rohbauer vergibt die Abdichtungsarbeiten an einen Spezialbetrieb.)

## Abschnitt 6: die Baustelle (Lph 8)

Für einen reibungslosen Bauablauf ist ein steter **Informationsaustausch** der am Bau Beteiligten erforderlich. Der A wird seinen Bauherrn immer über alle relevanten Vorgänge informieren und alle wichtigen Angelegenheiten dem Bauherrn zur Entscheidung vortragen und erläutern. Um den Bauablauf nicht unnötig zu verzögern, sollte der BH alle anstehenden Entscheidungen zügig und einmalig treffen. Nachträglich revidierte Entscheidungen führen oftmals zu Störungen des Bauablaufes und erzeugen Kosten, da mit der Umsetzung (Material ist bestellt oder bereits verbaut) im Sinne einer schnellen Bauabwicklung unmittelbar nach der Entscheidung begonnen wurde.

Der Bauleiter hat zu überwachen, ob das Bauvorhaben:

- dem öffentlichen Baurecht entspricht,
- die allg. anerkannten Regeln der Technik einhält,
- den Bauplänen entsprechend ausgeführt wird,
- den sicheren bautechnischen Betrieb einhält,
- der Bauzeitenplan eingehalten wird,
- die geplanten Kosten nicht überschritten werden (oder bei Überschreiten diese anmelden),
- die Arbeiten der verschiedenen Unternehmer gefahrlos und zeitsparend ineinander greifen,
- die Arbeitsschutzbestimmungen eingehalten werden,
- die Interessen des Bauherrn gewahrt werden.

Darüber hinaus gehören zur Lph 8, Bauüberwachung auch noch folgenden Aufgaben des A:

- Die Abnahme der Bauleistungen,
- Rechnungsprüfung (fortlaufend während der Bauphase),
- Kostenfeststellung (Aufsummierung aller Schlussrechnungen),
- Antrag auf behördliche Abnahme,
- Beseitigung von Mängeln („die leider immer auftreten und behoben werden müssen“).

Während der Bauphase prüft der A für den BH alle eingehenden Abschlagsrechnungen der Baufirmen inkl. der Aufmaße, bzw. Massen (rechnerische Zusammenstellung der tatsächliche erbrachten Leistung) und übergibt sie zur Anweisung an den BH. Dem BH steht frei, die **Rechnungsprüfung** des A zu übernehmen oder eigene Änderungen vorzunehmen.

Die wichtigste Rechnungsprüfung ist die der **Schlussrechnung**, da hier alle vereinbarten Abzüge geltend gemacht werden wie z. B. Bauwesenversicherung, Baustrom, Gewährleistungsbürgschaft, Mängel etc. Spätestens hier macht sich der Einsatz des A als Bauleiter bezahlt.

Alle **Entscheidungen des BH** zum Bauablauf sind mit dem A abzustimmen, damit dieser quasi als Dirigent des Orchesters „Baustelle“ weiß, wer welche Noten spielt, entsprechende Vorkehrungen treffen kann und den BH rechtzeitig und richtig beraten kann. Oft hängen an scheinbar einfachen Entscheidungen nicht gleich ersichtliche Konsequenzen in anderen Gewerken (Art des Handwerks, wie z.B. Fliesenleger, Schlosser etc.) und Bauteilen, die überdacht werden müssen.

Alle **Anweisungen auf der Baustelle** sollten möglichst immer über den Architekten und nur an die Bauleiter / Geschäftsführer der Handwerksbetriebe gegeben und schriftlich fixiert werden.

**Fehler auf der Baustelle** geschehen leider immer wieder und sind angesichts des heutigen Zeit- und Preisdruckes normal nur allzu menschlich. Der BH hat leider keinen Anspruch auf einen reibungslosen Bauablauf. Jeder BU hat das gesetzlich zugesicherte Recht zur Nachbesserung, seine Fehler mit eigenen Leuten und Mitteln in einer angemessenen Frist zu beheben.

Aus Architektensicht muss hier der Hinweis folgen, dass die meisten Handwerker die Baustelle nur aus ihrer Perspektive sehen, wie sie Ihre Leistung am einfachsten, schnellsten und kostensparensten umsetzen können. Das ist soweit auch redlich. Der Architekt denkt jedoch ganzheitlich, da er dem BH das ganze Bauwerk als ein gelungenes Werk zugesagt hat und nicht nur die z.B. Trockenbauarbeiten. Von daher beurteilt der Architekt oft gut gemeinte **Ratschläge von Handwerkern** ganz anders, da er an die Folgegewerke und die Erstellung des Gesamtbauwerkes denken muss. Die Handwerker schlagen außerdem meist eine hochwertigere und damit teurere Ausführung vor. Der Architekt muss jedoch die dem Bauherrn einmal zugesicherten Baukosten im Blick behalten und immer wieder auf mögliche Mehrkosten hinweisen, die dann natürlich bewusst entschieden werden können.

Oftmals ergeben sich insbesondere bei Altbausanierungen **baulich oder wirtschaftlich bedingte Kompromisse in der Art der Bauausführung** (z.B. die Fensterlaibungen können nicht gedämmt werden, stellen aber eine Wärmebrücke dar, die zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung führen können). Im Zuge der Aufklärungspflicht des Architekten, wird es u. U. erforderlich sein, dass der Architekt sich für solche Kompromisse vom BH aus der Haftung nehmen lässt.

#### **Änderungen:**

Mit Änderungen im laufenden Prozess sollte immer sehr behutsam umgegangen werden.

Änderungen nach einmal getroffenen Festlegungen verursachen immer:

- Verzögerungen, Verunsicherungen,
- kostenträchtige Umplanungen bei verschiedenen Beteiligten (Fachplanern und Firmen),
- Mehrkosten manchmal sogar, wenn etwas weggelassen wird und
- stellen leicht Fehlerquellen dar.

Nicht alle Änderungswünsche können durchgeführt werden, da sie Störungen in Bauablauf und -technik mit sich bringen und auch zum Verlust der Genehmigungsfähigkeit führen können.

Für die meisten BH stellt der **Hausbau / Altbausanierung** eine besondere Stressphase dar. Schließlich geht um es um viel und Ihr Geld. Da ist es nur allzu verständlich, wenn BH auf Baufehler, Verzögerungen und Kostenerhöhung sensibel reagieren. Für den A stellen diese Dinge den normalen beruflichen Alltag dar. Er sieht manche Aufregung sicher gelassener als der BH, da er schon mehrmals die Lösung solcher oder ähnlicher Probleme bewerkstelligt hat. Er wird sich um Ihre Belange immer und in angemessener Weise kümmern.

Dem Architekten ist es selbstredend sehr wichtig, dass der Bauherr immer zufrieden ist mit dem erstellten Bauwerk und der Leistung des Architekten und ihn mit Überzeugung weiterempfiehlt.

### **Haftungsausschluss**

zu diesem Bauherren-Leitfaden.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Die vorliegenden Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen und eigenen Erfahrungen zusammengestellt worden, können unbeabsichtigte Fehler enthalten und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Bauherren-Leitfaden wird fortlaufend überprüft und aktualisiert.

### **puschmann architektur**

Dipl. Ing. Architekt

Jonas Puschmann

Breite Str. 12

45657 Recklinghausen

Fon 02361.5823922

Fax 02361.5824217

[www.puschmann-architektur.de](http://www.puschmann-architektur.de)

[info@puschmann-architektur.de](mailto:info@puschmann-architektur.de)