

Der Bauleiter

Recht, Technik und Management in der Bauleitung



Brandabschottung

Nicht ohne Verwendbarkeitsnachweis

Alles geprüft?

Aufgaben des Bauleiters in der Leistungsphase 8 (Teil 3)

Abgehakt

Die Rechnungsprüfung in der Praxis

Bauwerksabdichtung

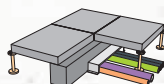
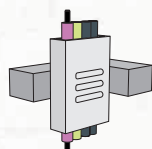
Gegenüberstellung der alten und neuen Normenreihe

- Anzeige -



NEU! Die 3S-Box

Das S90 Brandschott für Kabel und Leerrohre
Als Wand- und Deckendurchführung einfach über die Kabeln montieren.



Die Wichmann-Box
Nachhaltiger Brandschutz



www.wichmann.biz

Die Snack-Falle

Currywurst und Pommes von der Imbissbude, zwi- schendrin ein Schokoriegel und Gummibärchen – viele Arbeitnehmer ernähren sich ungesund. Oftmals fehlt im hektischen Berufsalltag die Zeit, um entspannt zu essen und den Körper mit den benötigten Nähr- stoffen zu versorgen. Dann wird lieber zwischen zwei Terminen ein Snack eingeschoben. Tipps für eine „ausgewogene“ Ernährung gibt es viele, v. a. von den Krankenkassen: fünf Mal täglich Obst und Gemüse, täglich mindestens 1,5 l Wasser trinken usw. Dabei ändern sich die Empfehlungen immer wieder. Hieß es doch vor wenigen Jahren, Kaffee entziehe dem Körper Wasser, ist diese These mittlerweile sehr um- stritten. Doch wissen Sie genau, was Sie den ganzen Tag zu sich nehmen? Um Ernährungsgewohnheiten langfristig zu verändern, ist eine bewusste Reflexion des Essverhaltens sinnvoll. Hilfreich ist dabei z. B. ein Ernährungs-Tagebuch, in dem die Essgewohnheiten festgehalten und anschließend ausgewertet werden.

Eine Erstellung von Tagesberichten ist Ihnen als Bau- leiter nicht fremd, sind Sie doch mit der Dokumentation des gesamten Bauablaufs betraut. Warum ein lücken- los geführtes Bautagebuch wichtig ist, um Ihr eigenes Haftungsrisiko zu verringern, lesen Sie ab S. 13.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen



Stefanie Ritter, Redaktion „Der Bauleiter“

Autoren dieser Ausgabe



Andreas Paessler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schwerpunkte Baurecht, gewerbliches Mietrecht sowie Maklerrecht

www.ra-paessler.de



Guido Sandmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schwerpunkte Bau- und Immobilienrecht sowie WEG-Recht

www.immobilienrecht-muenchen.de

Inhalt

Bautechnik

Brandabschottung – Nicht ohne Verwendbarkeitsnachweis! 5

Bauwerksabdichtung – Gegenüberstellung der alten und neuen Normenreihe 9

Baurecht

Dokumentiert? Geprüft? Freigegeben? Die Aufgaben des Bauleiters in der Leistungsphase 8 (Teil 3) 13

Baukosten

Abgehakt Die Rechnungsprüfung in der Praxis 18



Prof. Dr.-Ing. Peter Schmidt

Professor für Baukonstruktion, Ingenieur- holzbau und Bauphysik im Department Bauingenieurwesen der Universität Siegen, Herausgeber und Autor zahlreicher Veröf- fentlichungen

schmidt@bauwesen.uni-siegen.de



Elmar Wick

Bauleiter, Inhaber Wick-Bautechnik Tech- nische Planung – Bauleitung, Staatlich geprüfter Vermessungstechniker und Bau- techniker (Fachrichtung Hochbau)

www.wick-bautechnik.com



Dipl.-Ing. Bert Wieneke

Staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes, Inhaber eines Sachverständigenbüros für Brand- schutz, Referent und Fachbuchautor

www.wieneke-brandschutz.de

Dokumentiert? Geprüft? Freigegeben?

Aufgaben des Bauleiters in der Leistungsphase 8 (Teil 3) Von A. Paessler und G. Sandmann

Gleich drei heikle Themen behandelt der dritte Teil unserer Serie zu den konkreten Aufgaben aus der Leistungsphase 8: Die Dokumentation des Bauablaufs, das gemeinsame Aufmaß und die Rechnungsprüfung sind alles Leistungen, die für einen Bauleiter mit hohen Haftungsrisiken verbunden sind. ■

Aufgaben nach Anlage 10 HOAI 8e)

Nach Buchstabe e) zählt zu den von einem bauaufsichtsführenden Architekten / Bauleiter im Verhältnis zu seinem Auftraggeber vertraglich übernommenen Pflichten die **Dokumentation des Bauablaufs**. Vereinbaren die Parteien, dass für Inhalt und Umfang der werkvertraglichen Leistungspflichten des Architekten bzw. Bauleiters das Leistungsbild des § 15 Abs. 2 HOAI entsprechend gilt, so hat der Architekt / Bauleiter ausnahmslos ein Bautagebuch zu führen¹.

Eine persönliche Haftung des Bauleiters tritt dann ein, wenn es dem Auftraggeber nicht nur gelingt darzulegen, sondern in vollem Umfang zu beweisen, dass eine konkrete Schlechtleistung für die Entstehung eines Schadens ursächlich ist.

Form der Dokumentation

In welcher äußeren Form die Dokumentation zuzuführen ist, lässt die HOAI offen bzw. überlässt diese dem Bauleiter. Von daher wird unter Buchstabe e) die Führung eines Bautagebuchs auch nur beispielhaft angeführt. Damit besteht für den Bauleiter grundsätzlich die Möglichkeit, die von ihm geforderte Dokumentation auch in anderer Form, insbesondere EDV-gestützt und in digitalisierter Form anzufertigen.

Gegenstand der Dokumentation

Auch die Inhalte der vom Bauleiter geschuldeten Dokumentation lässt die HOAI offen bzw. überlässt diese dem Bauleiter. Nach seinem Zweck soll ein Bautagebuch oder auch eine mit diesem vergleichbare Dokumentation das gesamte Baugeschehen, welches der Architekt / Bauleiter zu überwachen hat, mit allen wesentlichen Einzelheiten zeitlich genau und sachlich zuverlässig und beweiskräftig festhalten.

Hierzu zählen z. B.:

- Alle Einsätze von Maschinen, Geräten in sachlicher und personeller Beziehung

- Witterungsverhältnisse
- Besondere Vorkommnisse auf der Baustelle
- Arbeitsbehinderungen, Behinderungsanzeigen durch und von wem auf der Baustelle
- Überprüfungen und Beanstandungen, Feststellung von Mängeln
- Art und Zeitpunkt der Beseitigung von Beanstandungen, Mängeln
- Inhalt und Ergebnisse von Gesprächen mit Baubeteiligten, Baustellenprotokolle

Dabei müssen die Dokumentationen nicht zwingend täglich erfolgen. Es genügt, wenn die Eintragungen in dem Rhythmus erfolgen, der sich aus der vom Bauleiter übernommenen Überwachungspflicht ergibt.²

Vertragsverletzung

Grundsatzurteil des BGH³

Kommt der bauaufsichtsführende Architekt oder der Bauleiter seiner Verpflichtung, ein Bautagebuch (bzw. in anderer Form eine Dokumentation über das Baugeschehen) zu führen, nicht nach, so ist sein Auftraggeber gemäß § 634 BGB grundsätzlich zur **Minderung des Architekten- bzw. Bauleiterhonorars** berechtigt. Denn der Architekt / Bauleiter hat einen von ihm selber gegenüber seinem AG werkvertraglich geschuldeten Teilerfolg nicht erbracht.

Der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg ist nach der Rechtsprechung des BGH im Regelfall nicht darauf beschränkt, dass er die Aufgaben wahrnimmt, die für eine mangelfreie Errichtung des Bauwerks erforderlich sind. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten sind vielmehr auch durch Auslegung zu ermitteln; soweit einzelne Leistungen des Architekten, die für den geschuldeten Erfolg erforderlich sind, nicht bereits im Vertrag als einzelne Teilerfolge vereinbart wurden.

Eine an den Leistungsphasen des § 15 HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolgs schuldet.

Erbringt der Architekt eine vertraglich geschuldete Leistung teilweise nicht, dann entfällt der Honoraranspruch des Architekten ganz oder teilweise nur, wenn der Tatbestand einer allgemeinen Leistungsstörung

oder der werkvertraglichen Gewährleistung erfüllt ist. Als Rechtsfolge einer teilweise nicht erbrachten, jedoch geschuldeten Architektenleistung kommen sowohl der vollständige Verlust als auch nur die Minderung der Honorarforderung in Betracht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Minderung oder für Schadensersatz statt der Leistung erfüllt sind. Diese Rechtsprechung hat der BGH nochmals durch Urteil vom 28.07.2011 bestätigt⁴.

Die Urteile zeigen, dass es dem bauleitenden Architekten und auch Bauleiter dringend ans Herz gelegt werden muss, nicht alleine den nach Buchstabe d) vertraglich geschuldeten Zeitplan sorgfältig aufzustellen, zu überwachen und fortzuschreiben, sondern darüber hinaus auch sämtliche wesentliche Abläufe des Baugeschehens sorgfältig zu dokumentieren, um einer eigenen Inanspruchnahme durch den Bauherren auf Schadensersatz zu entgehen.

Dabei ist dem Bauleiter zugleich zu empfehlen, sich nicht auf die Erstellung von Bautagebüchern durch die von ihm selber zu koordinierenden und zu überwachenden Werkunternehmer zu verlassen, da diese wiederum dazu geneigt sein könnten, die Tagebücher in ihrem eigenen Interesse inhaltlich auszufüllen.

Dabei hat der Bauleiter zu beachten, dass es ihm grundsätzlich auch verwehrt ist, das Bautagebuch, die von ihm geschuldete Dokumentation erst zeitlich im Nachhinein zu erstellen, um hierdurch der Minderung seines Vergütungsanspruchs oder einer weitergehenden Inanspruchnahme durch seinen Auftraggeber zu entgehen.

Urteil des BGH⁵

Ein Bautagebuch, dessen Inhalt dem Auftraggeber vor allen Dingen auch zu Beweis Zwecken dient, kann infolge des Zeitablaufs nicht mehr zuverlässig nachträglich erstellt werden.

Aufgaben nach Anlage 10 HOAI 8f)

Eine weitere sehr zentrale Aufgabe der Bauüberwachung ist das **gemeinsame Aufmaß** mit den ausführenden Unternehmen. Ausgangspunkt dieser Leistungsverpflichtung ist die Vorstellung der VOB/B, nach der Bauleistungen im Regelfall auf der Grundlage eines Einheitspreisvertrags vergeben werden. Dementsprechend sieht § 14 Abs. 1 VOB/B vor, dass der Auftragnehmer für eine prüffähige Abrechnung einen Nachweis von Art und Umfang der Leistung in Form der erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und anderer Belege erstellt und der Abrechnung beifügt.

Um für beide Seiten den Aufwand für die Aufstellung und Prüfung zu minimieren, und auch um im Interesse des Auftraggebers **Streitigkeiten** über die tatsächlich erbrachte Leistung **möglichst auszuschließen**, soll die Bauüberwachung das Aufmaß der tatsächlich erbrachten Leistungen gemeinsam mit dem ausführenden Unternehmen erarbeiten.

Juristische Bedeutung des gemeinsamen Aufmaßes

Der Bauleiter muss sich im Klaren darüber sein, dass die Ergebnisse dieses gemeinsamen Aufmaßes juristisch von hoher Relevanz sind. Die in einem gemeinsamen Aufmaß ermittelten Massen entfalten nämlich eine **Bindungswirkung**.

Urteil des BGH⁶

Das gemeinsame Aufmaß hat nichts mit der Abnahme zu tun; diese bleibt als rechtsverbindliche Erklärung grundsätzlich dem Auftraggeber vorbehalten. Das gemeinsame Aufmaß dient aber dazu, späteren Streit über die Massen auszuschließen. Die beidseitigen gemeinsamen Festlegungen klären daher auch die tatsächlich ausgeführten Massen. Insoweit ist auch der AG an diese Feststellungen **gebunden**.

Für den Unternehmer hat das gemeinsame Aufmaß den entscheidenden Vorteil, dass die gemeinsam ermittelten Massen vom AG in aller Regel nicht mehr korrigiert und angegriffen werden können. Es gibt für ihn eine erhebliche Beweiserleichterung. Der AG kann sich von einem gemeinsamen Aufmaß nur dann lösen, wenn er beweisen kann (insoweit hat er die Beweislast), dass das Aufmaß unrichtig ist **und** ihm diese Abweichung auch erst nach Durchführung des gemeinsamen Aufmaßes bekannt geworden ist.

Grundlagen des Aufmaßes

Damit das gemeinsame Aufmaß richtig ermittelt werden kann, muss die Bauleitung sich in den entsprechenden Vorgaben der VOB/C auskennen. Grundsätzlich ist das Aufmaß anhand von Zeichnungen zu ermitteln, vgl. DIN 18299, Abschnitt Nr. 5. Besonderheiten zu den Abrechnungsgrundlagen finden sich generell in den Abschnitten 5 der einzelnen ATV DIN-Normen.

Aufmaß bei einer Pauschale

Wird ein **Pauschalvertrag** erfüllt, kann die Grundleistung 8f) vonseiten der Bauüberwacher nicht erbracht werden. Vonseiten eines Pauschalvertrags gibt es ja gar keine Abrechnung nach Massen. Trotzdem erhält

die Bauüberwachung die auf diese Grundleistung entfallende anteilige Vergütung.

Tipp: Um Schwierigkeiten zu vermeiden, sollte die Bauleitung in allen Fällen, in denen der Auftraggeber v. a. mit einem Generalunternehmer eine Pauschale vereinbart, klarstellen, dass die Grundleistung 8f) trotzdem mit vergütet wird.

Beim **Pauschalpreisvertrag** kann ein gemeinsames Aufmaß aber notwendig werden. Dies ist v. a. dann der Fall, wenn ein Pauschalvertrag nicht vollständig erfüllt, sondern der Vertrag vorher gekündigt wird, zumindest dann, wenn die Pauschale aus einem Leistungsverzeichnis heraus entwickelt wurde (Detailpauschalvertrag), kann das Aufmaß belegen, welchen Anteil die tatsächlich bereits ausgeführte Leistung an der vereinbarten Pauschale für die Gesamtleistung hatte.

Ansonsten gilt auch beim gekündigten Pauschalvertrag die Devise, dass kein gemeinsames Aufmaß zu erstellen ist. Vielmehr muss der Auftragnehmer seinen Vergütungsanspruch nach dem Verhältnis der erbrachten Leistung zur Gesamtleistung darlegen und berechnen. Lag also eine funktionale Ausschreibung zugrunde, muss er im Zweifel nachträglich eine plausible Kalkulation erstellen und erbrachte und nicht erbrachte Leistungen nachvollziehbar abgrenzen.

Haftung der Bauleitung

Falls die Bauüberwachung das gemeinsame Aufmaß nicht durchführt, macht sie sich **ggf. schadensersatzpflichtig**. Kommt es aufgrund eines fehlenden gemeinsamen Aufmaßes bzw. der fehlenden Kontrolle des Aufmaßes des Unternehmers durch die Bauleitung zu einer Überzahlung, kann der Auftraggeber diese als Schadensersatz beim Bauleiter geltend machen. Dies spielt v. a. in den Fällen eine Rolle, in denen der Unternehmer eine überhöhte Rechnung gestellt hatte, deren Grundlage überhöhte Massen sind, der AG diese bezahlt hatte und ein späterer Prozess auf Rückzahlung erfolglos bleibt, da der Unternehmer zwischenzeitlich in Insolvenz gegangen ist.

Der Bauleiter sollte darauf achten, nach jeder Fertigstellungsanzeige unverzüglich zu einer Begehung mit einem gemeinsamen Aufmaß einzuladen.

Insbesondere wenn ein Vertrag vorzeitig durch Kündigung beendet wurde, bleibt die Verpflichtung der Abnahmebegehung und der Feststellung des Leistungsstands. Das gemeinsame Aufmaß bildet dann eine wichtige Grundlage nicht nur für die Abrechnung

der erbrachten Leistung des gekündigten Unternehmers, sondern ist auch Grundlage der Vergabe an den Ersatzunternehmer. Das gemeinsame Aufmaß liefert eine klare Schnittstelle, um in dem meist unvermeidlich folgenden Gerichtsverfahren darlegen zu können, welche Leistungen der gekündigte Unternehmer ausgeführt hatte bzw. ab welchem Leistungsstand der Ersatzunternehmer für i. d. R. bessere Preise weitergearbeitet hat.

Aufgaben nach Anlage 10 HOAI 8g)

Die Bauleitung hat neben den rein baustellenbezogenen Aufgaben aus Sicht des AG eine ganz besondere und herausragende Position, soweit es um sein Projektbudget geht. Der Bauleiter tritt insbesondere im Bereich Zahlungsverkehr als **Sachverwalter des Auftraggebers** auf. Er **entscheidet** nämlich wesentlich darüber, **ob, wann und wie viel Vergütung die ausführenden Unternehmen erhalten**. Der Grundleistung nach Anlage 10 Leistungsphase 8g) „Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der ausführenden Unternehmen“ kann daher gar nicht genug Gewicht beigemessen werden.

Demgemäß ist auch die Haftung des Bauleiters bei einer fehlerhaften oder verspäteten Rechnungsprüfung groß. Es kann daher nur jedem Bauleiter geraten werden, die hier übernommene Verpflichtung sehr ernst zu nehmen. Die Haftung besteht nämlich nicht nur gegenüber dem eigenen Auftraggeber, sondern ggf. auch gegenüber Dritten.

Umfang der Prüfung

Seit der HOAI 2013 umfasst diese Grundleistung nicht allein nur die Rechnungsprüfung. Sie ist ausdrücklich um das Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen ergänzt worden. Diese Leistung ist also auch im Rahmen jeder Prüfung einer Abschlagsrechnung zu erbringen. Dies ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit, da ohne Prüfung der ausgeführten Leistung der Bauleiter gar keine Zahlungsempfehlung an den AG geben kann, weil er nicht weiß, ob die Abschlagsrechnung gerechtfertigt ist.

Rechnungen der ausführenden Unternehmen sind nicht nur **rechnerisch** zu **überprüfen** und ggf. zu **korrigieren**; die Rechnungen sind auch aus **fachtechnischer** Sicht zu überprüfen. Schließlich gehört auch die Prüfung auf der Grundlage der mit dem jeweiligen Unternehmen geschlossenen **vertraglichen Grundlagen** dazu⁷. Der Bauleiter muss für eine Rechnungsprüfung den Vertrag, alle allgemeinen, zusätzlichen und besonderen Vertragsbestimmungen und

natürlich insbesondere die Leistungsbeschreibung, bestehend aus dem LV-Text und der Planung, kennen. Ohne Kenntnis der Vertragsgrundlagen ist eine ordnungsgemäße Rechnungsprüfung nicht möglich. Der Bauleiter muss also die Überlassung aller relevanten Vertragsunterlagen für jeden Werkvertrag oder Werklieferungsvertrag vom Auftraggeber aktiv verlangen, wenn ihm diese nicht von Anfang an übergeben wurden. Der Bauleiter muss schließlich auch die übrigen vertraglich vereinbarten Abzüge, zu berücksichtigende Zahlungssicherheiten, deren Rückgabezeitpunkte und Voraussetzungen beachten.

Zu prüfen sind die Rechnungen aller **bauausführenden** Unternehmen und aller **Lieferanten**, die diese Baustelle betreffen. Der Bauleiter hat jede Vorschuss-, jede Abschlagsrechnung und auch jede Schlussrechnung zu prüfen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Bauherr mit den Unternehmen Pauschalverträge, Stundenlohnverträge oder Verträge auf Einheitspreisbasis abgeschlossen hat.

Nach allgemeiner Ansicht hat der Bauleiter auch die Rechnungen von Sonderfachleuten zu prüfen, die neben ihm auf der Baustelle tätig sind. Dies zumindest in den Fällen, in denen der AG diese der Bauleitung zur Prüfung überlässt bzw. soweit diese sowie über die Bauleitung an den AG gerichtet werden. Aktuell gibt es kein Urteil, das den Bauleiter aber verpflichtet würde, wegen der Abrechnung der übrigen Planer und Sonderfachleute aktiv bei seinem Auftraggeber nachzufragen.

Tipp: Um Streitigkeiten mit dem Bauherrn über die Prüfung der Rechnungen anderer Planer / Sonderfachleute zu vermeiden, sollte der genaue Prüfungsumfang von solchen Rechnungen im Vertrag des Bauleiters geklärt sein.

Die Prüffähigkeit einer Rechnung

Die Prüfung muss immer damit beginnen festzustellen, ob die Rechnung überhaupt prüffähig ist. Ist dies nicht der Fall, muss der Bauleiter die Prüffähigkeit **unverzüglich** gegenüber dem Rechnungssteller rügen. Will der Bauleiter eine Rechnung als „nicht prüffähig“ zurückweisen, sollte er dies nicht nur unverzüglich tun, sondern auch begründen. Er muss dann genau mitteilen, welche Teile der Rechnung nicht prüffähig sind, welche Unterlagen, Nachweise oder Berechnungen ihm fehlen, um die Rechnung prüfen zu können. Der pauschale Hinweis „die Rechnung ist nicht prüffähig“, reicht nicht. Soweit möglich muss er die Rechnung insoweit prüfen, wie diese prüffähig ist und nur Teile als nicht prüffähig zurückweisen.

Prüfungszeitraum

Eine Rechnung muss außerdem so schnell geprüft werden, dass der AG auch noch die Chance hat, ein möglicherweise vereinbartes **Skonto** geltend machen zu können. Vor allem bei der Prüfung von Schlussrechnungen kann der Bauleiter daher oftmals die Prüfungsfrist, die in § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B mit aktuell 30 Tagen, ausnahmsweise höchstens 60 Tagen festgeschrieben ist, selten ausschöpfen. Die Bauleitung muss also rechtzeitig daran denken, Kapazitäten für eine zügige Schlussrechnungsprüfung bereitzustellen. Eine verspätete Rechnungsprüfung und Weiterleitung an den AG kann zur Haftung führen.

Nachträge und Einbehalte

Auch die vom Auftraggeber beauftragten oder vom Unternehmer behaupteten Nachträge sind zu prüfen. Nicht anerkannte Nachträge sind mit einer kurzen Begründung zu streichen. Für noch nicht vollständig ausgeführte, aber schon in Rechnung gestellte Leistungen oder für mangelhafte Leistungen sind Einbehalte / Zurückbehaltungsrechte zu bilden und geltend zu machen. Der Bauleiter sollte bei Mängeln das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten zurückhalten. Die Schätzung der voraussichtlichen Kosten obliegt ihm selber.

Besondere Vorsicht ist bei der Prüfung von Schlussrechnungen geboten. Der BGH legt einen strengen Maßstab an, wenn es um Einbehalte geht, die über den Abnahmezeitpunkt hinaus geltend gemacht werden. Hierfür gibt es den Gewährleistungseinbehalt, der i. d. R. 5 % der Abrechnungssumme beträgt. Werden darüber hinaus noch Einbehalte geltend gemacht, insbesondere von der Bauleitung / dem AG Vorauszahlungsbürgschaft nicht freigegeben / zurückgegeben, kann dies dazu führen, dass der Auftraggeber jeden Anspruch auf eine Gewährleistungssicherheit verliert. Die spürbare Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten in diesem Stadium sollte die Bauleitung daher immer juristisch abklären lassen.

Empfehlung an den AG

Ziel der Rechnungsprüfung ist immer, dass der Unternehmer die ihm zustehende Vergütung erhält. Es ist durch die Prüfung **auszuschließen**, dass der AG eine **Überzahlung** vornimmt. Sollte die Bauleitung versehentlich bei einer Abschlagsrechnung einen zu hohen Zahlungsbetrag festgestellt und der Auftraggeber diesen ausbezahlt haben, kann der Fehler bei der nächsten Rechnung berücksichtigt werden.

Jede Rechnungsprüfung muss in einem Ergebnis enden. Der Bauleiter muss dem AG mitteilen, ob und wenn ja in welcher Höhe aus fachlicher Sicht eine Zahlung an den rechnungsstellenden Unternehmer gerechtfertigt ist. Dieser sogenannte **Prüfungsvermerk** ist im Rechtsverhältnis zwischen ausführendem Unternehmer und AG kein Anerkenntnis. Es ist lediglich das Ergebnis der sachlichen und rechnerischen Prüfung durch die Bauleitung⁸.



© Andrey Popov-Fotolia.com

1 | Der mit der Leistungsphase 8g) beauftragte Bauleiter muss die Rechnungen aller bauausführenden Unternehmen und aller Lieferanten, die diese Baustelle betreffen, prüfen.

Zahlungsplan

Bei Abschluss von Pauschalverträgen sollte die Bauleitung darauf dringen, dass ein vernünftiger Zahlungsplan aufgestellt oder zumindest für die Fälligkeit von Abschlagsrechnungen festgeschrieben wird, welche Bautenstände oder sonstige Nachweise der Unternehmer führen muss, um Anspruch auf die Auszahlung einer Abschlagsrechnung zu haben.

Tip: Das Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines **Zahlungsplans** ist **keine Grundleistung** der Leistungsphase 8. Es handelt sich um eine besondere Leistung, die sich die Bauleitung zusätzlich vergüten lassen kann.

Schlussrechnung und Abnahme

Bei der Prüfung einer Schlussrechnung muss die Bauleitung auch überprüfen, ob die Leistung überhaupt abgenommen ist. Hat der Bauherr mit dem Unternehmer eine förmliche Abnahme vereinbart, muss er darauf drängen, dass diese auch durchgeführt wird. Ansonsten müsste er die Rechnung des Unternehmers so lange zurückweisen, bis die Fälligkeit, nämlich die Abnahme, auch eingetreten ist. Bei Bauvorhaben, bei denen die ordnungsgemäße Leistungserfüllung oder die Abnahme streitig ist, sollte der Bauleiter immer

versuchen, eine eingereichte Schlussrechnung insoweit zu prüfen, wie ihm dies möglich ist.

Das Prüfungsergebnis und alle Bedenken gegen den Leistungsstand, Fälligkeiten und die Zahlungsberechtigung sollten dem AG mit einer ausreichenden schriftlichen Erläuterung überlassen werden. Der AG muss entscheiden, ob, wann und in welcher Höhe er eine Schlussrechnung bezahlen will. Er trägt schließlich auch in erster Linie das Risiko eines Klageverfahrens des ausführenden Unternehmers.

Haftung

Da die Rechnungsprüfung und die daraus resultierende Zahlungsverpflichtung des Auftraggebers von erheblicher Bedeutung sind, ist auch das Haftungspotenzial bei Fehlern der Bauleitung relativ hoch. Hat die Bauleitung die Rechnungen nicht ordnungsgemäß geprüft und ist der Unternehmer überzahlt, kann der AG zwar grundsätzlich diese Überzahlung auch noch nach der Schlusszahlung zurückfordern. Sollte der Unternehmer zu diesem Zeitpunkt aber insolvent sein, besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers an den Bauleiter. So hat zuletzt das OLG Frankfurt im März 2016⁹ entschieden, dass in diesen Fällen der gegenüber dem insolventen Unternehmer nicht mehr durchsetzbare Überzahlungsbetrag vom Architekten als Schadensersatz zu zahlen ist.

Ein Haftungsrisiko besteht aber nicht nur gegenüber dem AG. Die Prüfungs- und Freigabepflicht des Bauleiters kann auch gegenüber Dritten bestehen.

Urteil des BGH¹⁰

Der Bauleiter haftet gegenüber den Kunden eines Bauträgers, wenn diese aufgrund falscher Bautenstandsberichte und Rechnungsprüfungen der ausführenden Unternehmen an den Bauträger verfrühte bzw. überhöhte Zahlungen leisten. ■

Urteile

- 1 BGH, Urteil vom 28.07.2011 – VII ZR65/10 = IBR 2011, 587 mit weiteren Rechtsprechungshinweisen.
- 2 Kammergericht, Urteil vom 14.02.2012 – VII U 53/08 = IBR 2013, 222.
- 3 BGH, Urteil vom 24.06.2004 – VII ZR 259/02 = IBR IBR 2004, 512 – 513.
- 4 BGH, Urteil vom 28.07.2011 – VII ZR 65/10 = IBR 2011, 588.
- 5 BGH, Urteil vom 28.07.2011 – VII ZR 65/10 = IBR 2011, 588; Motzke / Bauer / Seewald, Prozesse in Bausachen, 2. Auflage 2014.
- 6 BGH, Urteil vom 24.01.1974 – VII ZR 73/73.
- 7 BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 320/96; BGH, Versäumnisurteil vom 04.4.2002 – VII ZR 295/00.
- 8 BGH, Urteil vom 06.12.2001, VII ZR 241/00.
- 9 OLG Frankfurt, Urteil vom 31.03.2016, 6 U 36/15.
- 10 BGH, Urteil vom 25.09.2008 – VII ZR 35/07.