

Bauleitung versus Bauüberwachung

Bauleitung nach LBO: meist keine Besondere Leistung!

Wenn ein Baukran über das Nachbargebäude schwenkt, dabei Beton verliert und das Nachbargebäude beschädigt, hat die Bauleitung nach Landesbauordnung (LBO) versagt. Eine solche Gefahr muss diese erkennen und abstellen. Allerdings gilt dasselbe auch für die Objektüberwachung (Bauüberwachung) in der Leistungsphase 8. Eine Bauleitung nach LBO ist regelmäßig keine Besondere Leistung im Sinne der HOAI. Nur dann, wenn Landesbauordnungen über die Grundleistungen hinausgehen, können Besondere Leistungen vorliegen.

Frage 1: Eine Ingenieurin: Mein Auftraggeber möchte, dass ich neben den Grundleistungen der HOAI auch die Bauleitung nach LBO übernehme. Das ist doch bestimmt eine Besondere Leistung, die eine Mehrvergütung zur Folge hat, weil es auch eine besondere Verantwortung umfasst, oder?

Frage 2: Ein Ingenieur: Ich bin deutschlandweit auch in der Bauüberwachung tätig, was regelmäßig auch die Bauleitung nach LBO umfasst. Nun fordert mich ein Auftraggeber in Baden-Württemberg auf Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen an die Baurechtsbehörde zu melden. Muss ich das und ist das gesondert zu vergüten? Zudem bin ich zwar in der Überwachung von Bauleistungen kompetent, nicht aber in der Überwachung von elektrotechnischen Arbeiten. Was kann mir passieren, weil ich keine Ahnung von Elektrotechnik habe?

Frage 3: Eine Ingenieurin: Ich habe die Bauleitung nach LBO im Auftrag. Muss ich dabei auch darauf achten, dass die Arbeiter Helme tragen, oder ist das nicht allein Aufgabe des SiGeKo?

Frage 4: Ein Auftraggeber: Die Baugenehmigungsbehörde fordert von mir, dass ich einen Bauleiter nach LBO benenne. Ich habe einen Architekten nur mit den Grundleistungen nach HOAI beauftragt. Ist er dann automatisch auch Bauleiter nach LBO oder muss ich die Leistung gesondert von ihm einfordern? Und könnte er dafür eine erhebliche Mehrvergütung fordern?

Frage 5: Eine Ingenieurin: Ich bin mit der Bauleitung nach LBO beauftragt. Klar ist mir, dass ich auf die Sicherheit auf der Baustelle zu achten habe und ich bei einem Schaden auch in die Haftung kommen kann. Brauche ich dafür eine gesonderte Versicherung? Und nun habe ich gehört, dass ich auch eine Ordnungswidrigkeit begehen kann, wenn ich die Firmen nicht koordiniere und ich mich sogar strafbar machen könnte. Stimmt das und kann ich das auch versichern lassen?

Vorab:

Die Landesbauordnungen (nachfolgend LBO) der 16 Bundesländer sind

bauordnungsrechtliche Normen mit Gesetzescharakter. Ein Verstoß gegen eine LBO ist ein Gesetzesverstoß und kann durch die zugehörige Baurechtsbehörde (früher auch als Baupolizei bezeichnet) geahndet werden. Die Baurechtsbehörden sind im jeweiligen Bundesland dafür zuständig, Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bereich des öffentlichen Baurechts abzuwehren. Sie kontrollieren, dass sämtliche einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung als öffentlichem Recht sowie etwaige Anordnungen eingehalten werden, wenn es zu Baumaßnahmen kommt. Zu Baumaßnahmen gehören sowohl die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen als auch deren Instandhaltung oder Nutzungsänderung. Die Kompetenzen der Baurechtsbehörden sind weit. Sie können den Abbruch ungenehmigter Bauten anordnen, die Baustelle stillstellen, wenn sie dies aus Sicherheitsgründen für erforderlich erachten, oder auch Geldbußen (in Baden-Württemberg bis zu 100.000 €) verhängen.

Die jeweiligen LBO orientieren sich an der Musterbauordnung (MBO). Die aktuelle MBO¹ regelt in § 56 Abs. 1 den „Bauleiter“ wie folgt:

»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 Inneinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu

achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.«

Leider sind die beiden Begriffe „Bauleiter“ und „Unternehmer“ in der MBO unpräzise. Denn mit dem Bauleiter nach LBO ist erkennbar eine Person gemeint, welche „wacht“ also Überwachungstätigkeiten vornimmt und keine „bauleitende“ Funktion im Sinne von § 4 Abs. 2 VOB/B innehat. Die Leitung der Baustelle obliegt dem ausführenden Unternehmen². Um den Begriff auch von den Überwachungstätigkeiten im Grundleistungsbild der HOAI abzugrenzen, wird nachfolgend von „Bauleitung nach LBO“ gesprochen.

Die Musterbauordnung MBO regelt also ein „wachen“ über die Baumaßnahme, im Sinne von überwachen. Nur so ist auch die hier genannte Weisungsbefugnis zu verstehen, dass nämlich die Bauleitung nach LBO den bauausführenden Unternehmen eine Mittelung macht, wenn sie erkennt, dass die Ausführung gegen den sicherheitstechnische Anforderungen verstößt. Es liegt dann in der Verantwortung des bauausführenden Unternehmens die Sicherheit auf der Baustelle herzustellen.

Die Umsetzung der MBO in Landesrecht ist Sache der Bundesländer. Umgesetzt heißt diese meist mehr oder weniger einheitlich Landesbauordnung (nachfolgend LBO). Die meisten Bundesländer orientieren sich eng an der MBO, nehmen jedoch im Detail Veränderungen vor. Das ist misslich, wenn man als

¹ Musterbauordnung – MBO – Fassung November 2002 zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 23./24.11.2023.

² Ausführlich zur Kritik am Begriff des Bauleiters auch schon Kalte/Petschulat/Übelacker im Deutschen Ingenieurblatt 05/2023, S. 38.

Planungsunternehmen in mehreren Bundesländern arbeitet, muss man sich doch jeweils umfassend einlesen.

Betrachtet die LBO in allen 16 Bundesländern und ordnet die Aufgaben der Bauleitung nach LBO vereinfacht, ergibt sich folgende Tabelle:

| | wachen | öffentlich-rechtliche Anforderungen | sicherer baut. Betrieb | gefahrli. Ineinander-greifen | Unternehmer-verantwortung unberührt | Weisungen erteilen | Ausführung nach den Entwürfen | Verstöße melden | konforme Fertigstellung bescheinigen |
|---------------|-----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| MBO | X | X | X | X | X | X | | | |
| LBO BW | X | X | X | X | X | | X | X | |
| BayBO | | | | | | | | | |
| BauO Bln | X | X | X | X | X | X | | | |
| BbgBO | X | X | X | X | X | | | | |
| LBO Bremen | X | X | X | X | X | X | | | |
| HBauO | X | X | X | X | X | X | | | |
| HBO | X | X | X | X | | X | | | X |
| LBauO M-V | X | X | X | X | X | X | X | | |
| NBauO | X | X | X | X | X | X | | | |
| BauO NRW | X | X | X | X | X | X | | | |
| LBauO RP | X | X | | | | | | X | |
| LBO Saarland | X | X | X | X | X | X | | X | |
| LBO Sachsen | X | X | X | X | X | X | | | |
| BauO LSA | X | X | X | X | X | X | | | |
| LBO SH | X | X | X | X | X | X | | | |
| ThürBO | X | X | X | X | X | X | | | |
| Summen | 16 | 16 | 15 | 15 | 14 | 13 | 2 | 3 | 1 |

Die Tabelle zeigt, dass die Aufgaben der Bauleitung nach LBO zwar weitgehend einheitlich geregelt sind, es aber im Detail Unterschiede gibt. Bayern verzichtet ganz auf eine Bauleitung nach LBO, was bereits zeigt, dass diese auch nicht zwingend erforderlich ist. Die ersten 6 in der Tabelle genannten Aufgaben werden weitgehend einheitlich entsprechend MBO geregelt und stellen die eigentliche Überwachungstätigkeit dar. In 2 Bundesländern (Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern) wird die Überwachung der Ausführung nach den Entwürfen gesondert genannt, in 3 Bundesländern (Baden-

Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland) die Meldung von Verstößen an die Baurechtsbehörde und in einem Bundesland (Hessen) ist die genehmigungskonforme Fertigstellung zu bescheinigen. In nahezu allen Bundesländern sehen die Regelung der Bauleitung nach LBO vor, dass die Verantwortung der ausführenden Unternehmen für die Sicherheit auf der Baustelle unberührt bleibt.

Die HOAI benennt die Bauleitung nach LBO in Leistungsphase 8 lt. Anlage 10.1 zu § 34 Absatz 4 HOAI in der

Spalte der Besonderen Leistungen wie folgt:

„Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht.“

Die HOAI definiert also nicht selbst, was Grund- und was Besonderen Leistungen sind, benennt vielmehr nur, dass dann die Besondere Leistungen vorliegen, wenn die Leistungen über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgehen. Die Grundleistung wiederum lautet:

„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.“

Die Grundleistung der Überwachungstätigkeiten ist demnach sehr umfassend formuliert (nahezu gleichlautend auch in der Örtlichen Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken oder

Verkehrsanlagen) und umfasst nicht nur die Überwachung im Sinne der Genehmigung, der Verträge und den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sondern auch anhand der „einschlägigen Vorschriften“. Sind aber alle „einschlägigen Vorschriften“ bereits als Grundleistung zu überwachen, bleibt für eine Bauleitung nach LBO in der Überwachung selbst keine Besondere Leistung mehr übrig. Einzig die Besonderheiten in einigen Bundesländern bleibt als Besondere Leistung, also eine eventuelle aktive Meldung an die Baurechtsbehörden oder die Bescheinigung einer konformen Fertigstellung. Dass in der Überwachung keine Besonderen Leistungen vorliegen hat der BGH bereits im Jahr 1977³ entschieden.

Das Urteil hat zwar die damals gültige GOA⁴ und die damals gültige Bremische Landesbauordnung betroffen, ist aber vom Sachverhalt vergleichbar und wird so auch in der gesamten Kommentarliteratur noch als herrschende Meinung vertreten. In dem Urteil hat der BGH vereinfacht entschieden, dass:

³ BGH, Urteil vom 10.03.1977 – VII ZR 278/75.

⁴ Gebührenordnung für Architekten als Vorläufer zur HOAI.

- die Leistungen des Bauleiters nach LBO nicht über die Grundleistungen hinausgehen,
- die Grundleistungen bereits eine umfassende Überwachung umfassen,
- auch Verkehrssicherungspflichten, auch Dritten gegenüber, bereits mit den Grundleistungen übertragen sind,
- die Grundleistungen auch die Überwachung der Einhaltung von Forderungen aus dem Bauordnungsrecht umfassen,
- auch strafrechtliche Verantwortlichkeiten bereits von den Grundleistungen umfasst sind und
- kein anderes Haftungsrisiko mit der Übernahme der Bauleitertätigkeit nach LBO gegenüber den Grundleistungen verbunden ist.

Auf dieser Grundlage werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Antwort 1: Auf Nachfrage teilt die Ingenieurin mit, dass sie in Nordrhein-Westfalen tätig ist und ihr Vertrag die Grundleistungen der Objektüberwachung, Leistungsphase 8 lt. Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI in Bezug nimmt. Die vorgenannte Tabelle zeigt, dass es in

Nordrhein-Westfalen keine Leistungen gibt, die über Überwachungsleistungen als Grundleistungen nach der HOAI selbst hinausgehen. Mit dem BGH lässt sich die Frage so beantworten, dass allein die Übernahme der Bauleistung nach LBO keinen Anspruch auf ein zusätzliches Honorar gibt, weil die Bauleistung nach LBO nicht über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgehen.

Antwort 2: Wie vorab in der Tabelle zu den Unterschieden in den LBO aufgeführt, gibt es in Baden-Württemberg als eines von drei Bundesländern die Besonderheit, dass Verstöße auch der Baurechtsbehörde zu melden sind. Diese Verpflichtung besteht aus der Stellung als Bauleiter nach der LBO und gilt aus der Übernahme der Tätigkeit und Benennung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Einer ausdrücklichen Regelung hierzu im zivilrechtlichen Auftrag bedarf es nicht.

Die Übernahme der Aufgabe stellt jedoch eine besondere Leistung dar, weil diese Meldepflicht über die Grundleistungen der Überwachung hinausgeht. Gibt es im Vertrag, wie hier gegeben, dafür keine Vergütungsregelung, ist die

Leistung auch gesondert zu vergüten. Grundleistung wäre es nur, wenn der Überwacher die mangelhafte Sicherheit seinem Auftraggeber meldet und dieser die Meldung an die Baurechtsbehörde vornimmt. So aber entsteht eine zusätzliche Pflicht und folglich Verantwortung, die einen Mehrvergütungsanspruch auslöst (§ 650b Abs. 1 BGB). Ist der Überwacher (was der Regelfall sein dürfte), selbst nicht kompetent auch die Bauleitung nach LBO im Bereich der Elektrotechnik oder auch anderer Anlagen zu erfüllen, hat er nach § 45 Abs. 2 LBO (Baden-Württemberg) seinen Auftraggeber zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Der Planer muss also seinem Auftraggeber darauf hinweisen, dass er im Bereich Elektrotechnik (oder auch anderer Bereiche, wie Lüftungs- oder Heizungstechnik) nicht kompetent ist und ein oder mehrere Fachbauleiter gesondert zu bestellen sind. Wäre er in Hessen tätig, hätte er zudem die entwurfskonforme Ausführung formell zu bestätigen. In Bayern wiederum gibt es für ihn gar nichts zu

tun, dort gibt es die Bauleitung nach LBO nicht.

Antwort 3: Der SiGeKo (Kordinator für Sicherheit und Gesundheitsschutz) ist ein speziell für die Sicherheit auf Baustellen nach der Baustellenverordnung (BaustellV)⁵ vom Auftraggeber Verantwortlicher. Bei der BaustellV handelt es sich um Bundesrecht und nicht um Landesrecht. Demnach haben die Gesetzgebenden der Länder und des Bundes tatsächlich eine Mehrfachverantwortung beim Gesundheitsschutz gewollt. Damit ist beim gesundheitsschutzrelevanten Tragen von Helmen offensichtlich gewollt eine Mehrfachverantwortung geregelt. Genau genommen ist diese Mehrfachverantwortung weitreichender. Für das Tragen von Helmen ist zunächst der Arbeitgeber verantwortlich, dieses zu überwachen auch Sache der Objektüberwachung. Damit sind in der Tat vier Beteiligte für das Einhalten der Helmpflicht verantwortlich. Sind aber mehrere für eine Sache verantwortlich, kann rein rechtlich der eine die Schuld bei einem Unfall nicht auf den anderen schieben,

⁵ Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.

Dezember 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1) geändert worden ist.

vielmehr sind alle zusammen in der sogenannten gesamtschuldnerischen Haftung (§ 421 BGB), so auch die Ingenieurin hier. Sie sollte also auch auf das Tragen von Helmen achten, sich zudem regelmäßig mit allen Baubeteiligten zu den Vorschriften für sicheres Arbeiten auf der Baustelle abstimmen. Gerade das Tragen von Helmen, oder besser

gesagt, dass diese nicht getragen werden, zeigt, dass das gar nicht intensiv genug überwacht werden kann.

Stellt man die Verantwortung der verschiedenen Beteiligten im Bereich der Überwachung als Tabelle dar, ergibt sich:

| Überwachungsleistung | SiGeKo | Bauleiter LBO | Objektüberwachung / Örtl. Bauüberwachung |
|--------------------------------|--------|------------------|------------------------------------------------|
| Arbeitsschutz | X | X | X |
| Gesundheitsschutz | X | X | X |
| Sicherheit | X | X | X |
| Unfallverhütung | X | X | X |
| Ineinandergreifen | X | X | X |
| Verkehrssicherheit | X | X | X |
| Gerätesicherheit | X | X | X |
| Baubehelfssicherheit | X | X | X |
| Konformität zur Genehmigung | | X | X |
| Übereinstimmung mit Bauvertrag | | | X |
| Einhaltung der aaRdT | | | X |

Demnach hat die Objektüberwachung den umfangreichsten Part der Überwachung, gefolgt von der Bauleitung nach LBO, wiederum gefolgt vom SiGeKo. Im Bereich der Verkehrssicherheit sind alle 3 Überwachende grundsätzlich im gleichen Umfang in der Pflicht.

Antwort 4: Der Auftraggeber kann von einem Planer zunächst nur das als Leistung verlangen, für was er ihn beauftragt hat. Automatisch ist der Architekt also nicht auch Bauleiter nach LBO, wenn er - wie hier - nur die Grundleistungen der HOAI im Auftrag hat. Allerdings kann der Auftraggeber nach § 650b Abs. 1 die zusätzlichen

Bauleitungsleistungen nach LBO „begehren“ und diese dann nach § 650b Abs. 2 BGB auch anordnen, wenn es nicht zu Einigung kommt. Der Architekt dürfte sich ohne Weiteres auch nicht auf Unzumutbarkeit berufen können, wenn sein Unternehmen auch die grundsätzlich entsprechenden Objektüberwachungsleistungen übernimmt. Auf Nachfrage teilt der Auftraggeber mit, dass es um eine Maßnahme in Niedersachsen gehen würde, wo es erkennbar keine Besonderen Leistungen bei einer Bauleitung nach LBO gegenüber den Grundleistungen der Leistungsphase 8 der HOAI gibt. Der Architekt hat damit nur dann Anspruch auf ein zusätzliches Honorar, wenn er dieses aushandelt, was auch vernünftig ist, wenn er ansonsten nur den Basishonorarsatz erhält.

Antwort 5: Auf Nachfrage teilt die Ingenieurin mit, dass sie in Baden-Württemberg tätig ist. In der Tat ist in § 75 Abs. 1 Nr. 7 LBO Baden-Württemberg geregelt, dass eine Ordnungswidrigkeit vorliegt, wenn der Bauleiter nach LBO fahrlässig nicht auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten achtet. Nach § 75 Abs. 4 LBO BW kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von

bis zu 100.000 € geahndet werden. Erkennt die Ingenieurin also eine Gefahr (oder hätte sie sie erkennen müssen) und handelt nicht, begeht sie in der Tat eine Ordnungswidrigkeit. Auch strafrechtliche Tatbestände sind grundsätzlich bei einer Bauleitung nach LBO, aber auch schon bei einer Überwachungstätigkeit nach den Grundleistungen der HOAI nicht ausgeschlossen. Auch dies hat der BGH in seinem zuvor genannten Urteil klargestellt, dass bereits die Überwachungstätigkeit grundsätzlich eine „Garantenstellung“ im Zusammenhang mit Verkehrssicherungspflichten umfasst. Verkehrssicherungspflichten sind in § 823 Abs. 1 BGB geregelt, wonach derjenige, der fahrlässig das Leben oder die Gesundheit eines Menschen verletzt zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet ist. Kommt es zu einem Unfall mit Todesfolgen kann zudem § 222 StGB (Strafgesetzbuch) zum Tragen kommen, der auch schon bei Fahrlässigkeit greift. Dazu genügt es, wenn der Unfall vorhersehbar und vermeidbar war. Strafen aus Ordnungswidrigkeiten oder strafrechtlichen Tatbeständen sind nicht versicherbar. Dafür haftet die Ingenieurin persönlich. Diese

Konsequenz muss ihr und jedem in der Bauleitung oder Überwachung Tätigen klar sein.

Fazit:

Eine Bauleitung nach den jeweiligen Landesbauordnungen ist in der reinen Überwachungstätigkeit in jedem Bundesland gleich geregelt, nur einige Details sind unterschiedlich. Bayern verzichtet völlig auf eine Landesbauordnung. In Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und dem Saarland sind Verstöße gegen Sicherheitsvorschriften der Baurechtsbehörde zu melden, in Hessen die plankonforme Fertigstellung zu bescheinigen. Die Überwachungsleistungen gehen nicht über die

Grundleistungen in der Leistungsphase 8 der HOAI hinaus (bzw. der Örtlichen Bauüberwachung in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen). Nur die Melde- und Bescheinigungspflichten stellen Besondere Leistungen dar, die selbst dann zusätzlich zu vergüten sind, wenn keine Vereinbarung getroffen wurde. Die Leistungen der Bauleitung nach den jeweiligen Landesbauordnungen sind als übliche Planungsleistungen von der Haftpflichtversicherung abgedeckt, nicht jedoch Strafen aus Ordnungswidrigkeiten oder strafrechtlichen Tatbeständen. Die Überwachung einer Baumaßnahme ist also eine außerordentlich verantwortungsvolle Aufgabe.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger, zertifizierter Mediator, Beisitzer der Vergabekammern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, Geschäftsführer der GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht e. V., www.ghv-guetestelle.de .

Dr. Alexander Petschulat, Justiziar, Leiter Rechtsreferat Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Beisitzer der Vergabekammer Westfalen, www.ikbaunrw.de.