

Führen eines Bautagebuchs – die unterschätzte Pflicht der Bauleiter

Von Rechtsanwältin K. Orthmann, LL.M.

Jeder kennt den Begriff des Bautagebuchs. Umso erstaunlicher ist es, dass das Führen des Bautagebuchs häufig vernachlässigt wird bzw. die Parteien eines Bau- oder Architektenvertrags regelmäßig sehr unterschiedliche Auffassungen darüber haben, was in ein ordnungsgemäß geführtes Bautagebuch gehört oder in welcher Form es zu führen ist. Nicht selten verzichtet der bauüberwachende Architekt/Ingenieur auf das Führen eines eigenen Bautagebuchs, wenn der Generalunternehmer vertraglich verpflichtet wird, ein Bautagebuch zu führen. Zu Recht? Und welche Folge hat ein vertragswidrig nicht geführtes Bautagebuch? Kann dies nachgeholt werden? Die vielen Entscheidungen der staatlichen Gerichte in den letzten Jahren zeigen, dass es viele Unklarheiten im Zusammenhang mit der Pflicht, ein Bautagebuch zu führen, gibt. ■

Vertragliche Pflicht des Architekten/Ingenieurs

Ob ein Architekt bzw. Ingenieur verpflichtet ist, ein Bautagebuch zu führen, hängt zunächst von der vertraglichen Vereinbarung ab. Wenn der Vertrag auf die Leistungsbilder der HOAI verweist, was regelmäßig der Fall ist, sind i. d. R. die dort angeführten Grundleistungen geschuldet. Im Leistungsbild Objektplanung von Gebäuden, Innenräumen und Freianlagen wird bei der Leistungsphase 8 („Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation“) als Grundleistung die „Dokumentation des Bauablaufs (z. B. Bautagebuch)“ angeführt (vgl. § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 bzw. § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11). In den früheren Fassungen der HOAI wurde die Grundleistung nur als „Führen eines Bautagebuchs“ bezeichnet.

Eine inhaltliche Änderung war mit der Neuformulierung der Grundleistung nicht bezweckt. Die neue Formulierung in der HOAI 2013 diente lediglich der Klarstellung, dass die Dokumentation nicht zwingend durch ein Bautagebuch zu erbringen ist. Auch beim Leistungsbild „Technische Gebäudeausrüstung“ ist die „Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch)“ eine der aufgelisteten Grundleistungen des Ingenieurs. Geschuldet ist also bei einem klassischen „HOAI-Vertrag“ eine „Dokumentation des Bauablaufs“, die z. B. durch ein Bautagebuch geführt werden kann. Nach einem neueren Urteil des Kammergerichts stellt das Führen eines Bautagebuchs auch bei fehlender Regelung des Leistungsumfangs eine geschuldete Teilleistung dar (vgl. KG,

Urteil vom 01.12.2017 – 21 U 19/12). Im Folgenden wird die Pflicht zur Dokumentation des Bauablaufs zur Vereinfachung allgemein als „Pflicht zum Führen eines Bautagebuchs“ bezeichnet. Nähere Informationen darüber, in welcher Art und Weise das Bautagebuch geführt werden muss, enthält die HOAI nicht. Im Folgenden werden daher der notwendige Inhalt des Bautagebuchs (vgl. a)), die erforderliche Form und Intensität (vgl. b)) und die Rechtsfolgen eines vertragswidrig nicht erbrachten Bautagebuchs (vgl. c)) erläutert.

a) Notwendiger Inhalt der Dokumentation

Um den notwendigen Inhalt des Bautagebuchs zu bestimmen, ist zunächst zu klären, zu welchem Zweck dies zu erstellen ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dient das Bautagebuch dazu, das Baugeschehen mit allen wesentlichen Einzelheiten zuverlässig und beweiskräftig festzuhalten (vgl. BGH, Urteil vom 28.07.2011, VII ZR 65/10). Das Bautagebuch soll für den Auftraggeber die verschiedenen Bauvorgänge beweisbar festhalten. Es dient also den Interessen des Auftraggebers. Das Dokumentationsinteresse besteht nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern insbesondere auch bei Bestandsbauten. Welche Informationen der Auftraggeber später benötigt, ist meist während des Bauablaufs noch nicht klar. Daher sollten im Bautagebuch alle Informationen eingetragen werden, die der Auftraggeber für die typischen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben benötigt.

Nachtragsforderungen der ausführenden Unternehmen und Bauablaufstörungen:

Um Nachtrags- oder Schadensersatz- bzw. Entschädigungsforderungen der ausführenden Unternehmen abwehren zu können, sollte das Bautagebuch Angaben darüber enthalten,

- wann die Ausführungsunterlagen übergeben wurden bzw. der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nachgekommen ist,
- wann die einzelnen Bauarbeiten begonnen und fertiggestellt wurden (Arbeitsfortschritt gegliedert nach Gewerken),
- welches Wetter vor Ort war (Temperatur und ggf. Windverhältnisse),
- welche Leistungen die ausführenden Unternehmer erbracht haben,
- wie viel beschäftigte Mitarbeiter vor Ort tätig waren, getrennt nach deren Qualifikation (Polier, Facharbeiter, Hilfsarbeiter),

- welche Großgeräte eingesetzt wurden,
- welche Stoffe und Bauteile wann angeliefert wurden und
- wie Anordnungen zur Bauausführung in technischer Hinsicht laufen.

Im Rahmen einer streitigen Auseinandersetzung über Nachträge spielt das Bautagebuch bei der Kalkulation von Nachtragsansprüchen oder Stundenlohnabrechnungen eine große Rolle, daher sind die zuvor genannten Inhalte über die eingesetzten Kapazitäten, insbesondere über eingesetztes Personal und Geräte, von großer Bedeutung für den Auftraggeber. Darüber hinaus hat das Bautagebuch besondere Vorkommnisse, wie z. B. Behinderungstatbestände, Abweichungen der Beschaffenheit des Baugrunds, bei Unterbrechung der Arbeiten der Grund und die Dauer etc., zu vermerken. Zeigt ein ausführender Unternehmer an, dass er in der Ausführung seiner Leistung behindert ist, hat der bauüberwachende Architekt/Ingenieur sorgfältig zu dokumentieren, ob eine Behinderung besteht, der Unternehmer leistungsfähig ist und ab wann er seine Leistung wieder aufnimmt bzw. wieder aufnehmen könnte.

Abwehr von Ansprüchen Dritter:

Nicht selten stellen während des Bauablaufs Dritte an den Bauherrn Ansprüche, z. B. Entschädigungsansprüche von Nachbarn oder Ansprüche Dritter wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Ohne Dokumentation der Bauabläufe könnte sich ein Auftraggeber in diesen Fällen nicht entlasten. Im Bautagebuch sind daher Besonderheiten in Bezug auf Nachbarbeeinträchtigungen und etwaige Beschädigungen oder Unfälle einzutragen.

Mangelverfolgung:

Um ein möglichst mangelfreies Bauwerk zu schaffen, sind die Mangelverfolgung und das Klären von Mangelursachen von entscheidender Bedeutung. Die Dokumentation von Leistungen, die im weiteren Baufortschritt verdeckt werden, spielt daher ebenfalls eine große Rolle. Der Architekt/Ingenieur hat daher die Ergebnisse der Kontrollen der später im Bauablauf verdeckten Arbeiten im Bautagebuch einzutragen.

Tipp

Viele öffentliche Auftraggeber haben eigene Regelungen zu den geschuldeten Inhalten eines Bautagebuchs, z. B. Formblatt zur Richtlinie 411 im Vergabehandbuch des Bundes. Auch wenn diese Richtlinie nicht Vertragsinhalt sein sollte, gibt sie einen guten Überblick über den Mindestinhalt von Bautagebüchern.

b) Form und Intensität der Dokumentation

Die HOAI schreibt keine bestimmte Form des Bautagebuchs vor. Da das Bautagebuch Beweisfunktion hat, ist es so zeitnah wie möglich zu erstellen. Der überwachende Architekt/Ingenieur kann sich der Hilfe Dritter bei Erstellen des Bautagebuchs bedienen. Der Dritte ist namentlich zu nennen, damit er später als Zeuge aussagen kann, und der überwachende Architekt/Ingenieur hat dem Bauherrn gegenüber die Leistung des Dritten zu eigen zu machen mit der Folge, dass er für die Dokumentation des Dritten haftet. Das Bautagebuch kann Fotos enthalten und auch durch Videos oder sonstige analoge oder digitale Aufzeichnungsmedien geführt werden. Allerdings werden in vielen Verträgen bestimmte Formen des Bautagebuchs, z. B. durch bestimmte Formblätter, vorgeschrieben. Bei entsprechender Vereinbarung ist diese Form einzuhalten.

In welchen zeitlichen Abständen die Eintragungen in das Bautagebuch zu erfolgen haben, ist eine Frage des Einzelfalls und hängt von der geschuldeten Intensität der Objektüberwachung ab. Die Grundleistung „Führen des Bautagebuchs“ allein führt nicht zu einer Pflicht der täglichen Baustellenkontrolle. Die Eintragungen müssen daher nicht täglich erfolgen, es reicht vielmehr, wenn die Eintragungen in dem Rhythmus erfolgen, der sich aus der Überwachungspflicht als solcher ergibt (vgl. KG, Urteil vom 14.02.2012, 7 U 53/08).

Der Auftraggeber hat ein jederzeitiges Einsichtsrecht in das Bautagebuch und kann die Herausgabe einer Kopie verlangen. Einen Anspruch auf Herausgabe des Originals hat der Auftraggeber nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht (vgl. BGH, Urteil vom 28.07.2011, VII ZR 65/10).

c) Folgen eines nicht bzw. nicht ordnungsgemäß geführten Bautagebuchs

Das Führen eines Bautagebuchs ist eine Hauptleistungspflicht des Architekten/Ingenieurs, d. h., ein pflichtwidrig nicht geführtes Bautagebuch führt zu einer Honorarminderung (vgl. BGH, Urteil vom 24.06.2004, VII ZR 259/02). Voraussetzung einer Honorarminderung ist zwar grundsätzlich eine zuvor gesetzte Nacherfüllungsfrist. Die Frist zur Nacherfüllung ist allerdings entbehrlich, wenn die Nacherfüllung nicht mehr möglich ist. Die nachträgliche Erstellung des Bautagebuchs ersetzt nicht das baubegleitend erstellte Bautagebuch. Eine Frist zur Nacherfüllung muss daher nach Abschluss des Bauvorhabens nicht mehr gesetzt werden (vgl. OLG Celle, Urteil vom 11.10.2005, 14 U 68/04).

Nach Auffassung des OLG Celle (a. a. O.) ist eine Honorarminderung von 0,5 % gerechtfertigt. Das Kammergericht hat zuletzt sogar eine Honorarminderung

von 1 % angenommen (vgl. KG, Urteil vom 01.12.2017, 21 U 19/12). Zur Ermittlung der Höhe der Honorarminderung kann auf einschlägige Honorarermittlungstabellen zurückgegriffen werden (z. B. Steinfert-Tabelle oder Siemon'sche Tabellen).

Neben dem Risiko einer Honorarminderung droht für den Fall eines nicht oder nicht ordnungsgemäß geführten Bautagebuchs die Inanspruchnahme des Architekten/Ingenieurs auf Schadensersatz. Wenn der Bauherr durch das nicht oder nicht ordnungsgemäß geführte Bautagebuch einen Nachteil erleidet, z. B. einen Schadensersatzanspruch gegen einen Unternehmer mangels Beweisbarkeit nicht durchsetzen kann, macht sich der Architekt/Ingenieur Gewährleistungspflichtig und haftet dem Bauherrn für den diesem entstandenen Schaden. Auch wenn die Abwehr eines Entschädigungsanspruchs des Unternehmers wegen Bauablaufstörungen nicht gelingt, weil es an einer ordnungsgemäßen Dokumentation des bauüberwachenden Architekten/Ingenieurs mangelt, droht die Haftung des bauüberwachenden Architekten/Ingenieurs (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.08.2015 – 23 U 13/13; BGH, Beschluss vom 14.12.2017 – VII ZR 226/15).

Ein ordnungsgemäß geführtes Bautagebuch kann zudem das Haftungsrisiko des überwachenden Architekten/Ingenieurs mindern. Bei schwerwiegenden Mängeln kann nach der Rechtsprechung ein Beweis des ersten Anscheins gelten, dass der Architekt/Ingenieur seinen Verpflichtungen aus der Bauüberwachung nicht nachgekommen ist (vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2002, VII ZR 81/00). Der überwachende Architekt/Ingenieur muss dann diesen Beweis entkräften. Dazu hat er substantiiert vorzutragen, welche konkreten Leistungen er bei der Bauüberwachung erbracht hat. Anderenfalls haftet er neben dem ausführenden Unternehmer gesamtschuldnerisch. Eine solche Entkräftigung kann durch ein ordnungsgemäßes Bautagebuch gelingen, wenn sich daraus der Umfang der örtlichen Bauüberwachung ergibt. Bei einer nachgewiesenen ordnungsgemäßen Bauüberwachung scheidet eine Mithaftung des bauüberwachenden Architekten/Ingenieurs aus (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 30.10.2007, 21 U 57/07).

Hinweis

Der bauüberwachende Architekt/Ingenieur sollte aus eigenem Interesse das Bautagebuch sorgfältig führen, weil er sich damit gegenüber einem Vorwurf des Bauherrn auf mangelhafte Bauüberwachung entlasten kann.

Bautagebuch des ausführenden Unternehmers

Gerade bei größeren Bauvorhaben werden auch die ausführenden Firmen verpflichtet, ein Bautagebuch zu führen. Entbindet diese Pflicht den bauüberwachenden Architekten/Ingenieur von der Pflicht ein eigenes Bautagebuch zu führen? Nein. Das vom ausführenden Unternehmen zu führende Bautagebuch hat einen anderen Inhalt als das Bautagebuch des überwachenden Architekten/Ingenieurs. Der Unternehmer trägt detaillierte Angaben speziell für die Ausführung seiner eigenen Bauleistungen ein. Das Bautagebuch des bauüberwachenden Architekten/Ingenieurs bezieht sich hingegen auf das gesamte Bauobjekt. Die Vereinbarung des Bauherrn und des ausführenden Unternehmers zur Dokumentation der Bauleistung entbindet daher den überwachenden Architekten/Ingenieur nicht davon, eine eigene Dokumentation zu erstellen. Die zu erstellende Dokumentation ist eine originäre Leistungspflicht des Architekten/Ingenieurs und wird entsprechend vom Bauherrn vergütet.

Möglich und ggf. sinnvoll kann es allerdings sein, das Bautagebuch gemeinsam mit den ausführenden Unternehmen zu führen. Die jeweiligen Eintragungen des Unternehmers könnten beispielsweise durch den Architekten/Ingenieur kontrolliert und gegengezeichnet werden. Der Architekt/Ingenieur ist in diesem Fall verpflichtet, für eine einheitliche, übersichtliche und pünktliche Führung des Bautagebuchs zu sorgen und hat ggf. fehlende Eintragungen des Unternehmers zu ergänzen.

Fazit

Das Bautagebuch hat eine große Bedeutung, vor allem für die Zeit nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Der Auftraggeber benötigt es, um den Bauablauf und die Vorkommnisse am Bau nachvollziehen und sich entsprechend mit den ausführenden Unternehmern auseinandersetzen zu können. Der überwachende Architekt/Ingenieur kann sich durch ein sorgfältig geführtes Bautagebuch entlasten und den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauüberwachung führen. Allein die Tatsache, dass die Pflicht, ein Bautagebuch zu führen, Gegenstand diverser Gerichtsentscheidungen in den letzten Jahren war, zeigt die Bedeutung, die diese Grundleistung hat.

Die überwachenden Architekten/Ingenieure sollten die Pflicht, ein Bautagebuch zu führen, ernst nehmen. Bei größeren Bauvorhaben empfiehlt es sich, die Form, Intensität und Inhalte des Bautagebuchs vertraglich zu regeln, um Streitigkeiten über die Frage, ob die Pflicht ordnungsgemäß erfüllt wurde, zu vermeiden. Anderenfalls droht nicht nur eine Honorarminderung, sondern auch die Inanspruchnahme auf Schadensersatz. ■