

Informationsdienst

Bauleitung

Recht | Technik | Management



Neue Norm für Aufbruch- und Rückbauarbeiten von Verkehrsflächen

Das legt die ATV DIN 18328 fest

S. 13

**Dienstwagenüberlassung
an die Bauleitung**
So gelingt die steuerliche
Optimierung

S. 4

**Digitale
Baustellenlogistik**
Transformation der
Beschaffung und Logistik

S. 9

**Pflicht in der
Bauüberwachung**
Streitthema
Baustellenkoordination

S. 16



© Ratirath - stock.adobe.com

1 | Die Baustellenkoordination stellt sich oft als strittiges Thema dar.

Pflichten in der Bauüberwachung: Wer hat die Baustelle zu koordinieren?

In jüngster Zeit werden immer mehr Klagen von Auftraggebern laut, dass die von ihnen mit der Bauüberwachung beauftragten Objektplaner sich weigern, eine Baustellenkoordination zu erbringen. Diese meinen, dazu nicht verpflichtet zu sein. Möglicherweise ist dies der Grund, warum sich in den Vertragsbedingungen der Auftraggeber Klauseln finden, die dem Auftragnehmer die Koordination seiner Leistung mit den Leistungen anderer Unternehmer auferlegen, die mit seiner in Verbindung stehen.¹ Dieser Beitrag beschäftigt sich daher mit

der Frage, wem die Baustellenkoordination obliegt, welche Pflichten der bauüberwachende Architekt in diesem Zusammenhang hat und welches Risiko der Auftraggeber eingeht, wenn er dem Auftragnehmer die Baustellenkoordination überträgt. ■

Die VOB/B enthält eine Reihe von konkreten Schnittstellenregelungen für die Aufgaben von AG und AN.

So bestimmt beispielsweise § 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B, dass der AN die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen hat und es seine Sa-

che ist, die Ausführung seiner vertraglichen Leistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen. Demgegenüber regelt § 4 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 VOB/B, dass der AG für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln hat.

Im BGB-Bauvertragsrecht lassen sich keine entsprechenden Regelungen finden. Aus der allgemeinen Mitwirkungsobliegenheit des AG gem. § 642 BGB wird aber auch im Rahmen des

¹ Vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 12.12.2023 – 10 U 22/23.

BGB-Bauvertrags die Aufgabe des AG zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle und zur Koordination der Baustelle hergeleitet, wenn der Vertrag keine entsprechenden Regelungen enthält.²

Inhalt

Zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle gehört einerseits die Organisation des Bauablaufs und andererseits die Verkehrssicherungspflicht. Zur Organisation des Bauablaufs gehört es, auf der Baustelle einen Zustand zu schaffen und für die gesamte Bauzeit sicherzustellen, die es dem AN ermöglicht, seine Leistung ordnungsgemäß und ungehindert zu erbringen. Dabei ist dem AN für seine Leistung das Baugrundstück aufnahmebereit zur Verfügung zu stellen, auch wenn andere Unternehmer noch Vorarbeiten zu erbringen haben.

Da mit der **Einrichtung der Baustelle und Durchführung eines Bauvorhabens eine Gefahrenquelle eröffnet wird, trägt der AG als Veranlasser die Verkehrssicherungspflicht**. Diese beinhaltet nicht nur den Schutz der auf der Baustelle tätigen Arbeitnehmer, sondern auch der Nachbarn und Passanten.

Durch die Baustellenverordnung, die gem. § 1 BaustellV der Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf der Baustelle dient, werden dem Bauherrn konkrete Pflichten auferlegt, wie z. B. die Bestellung sog. Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren.

Dem AG obliegt es auch, das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln. Diese Aufgabe des AG umfasst die Organisation eines

reibungslosen und abgestimmten Mit-, Neben- und Nacheinanders der einzelnen Gewerke, damit Störungen und Behinderungen vermieden werden und die Arbeiten der einzelnen AN nahtlos ineinandergreifen. Das Ineinandergreifen der Leistungen hat nicht nur zeitliche, sondern auch räumliche und technische Aspekte. Deshalb obliegt es dem AG, im Rahmen der Schnittstellenkoordination zu definieren, wo Leistungen des Vorunternehmers enden und die des nachfolgenden AN beginnen.³

Die **Baustellenkoordination hat aber nichts mit der Bauüberwachung, also der Kontrolle der Qualität der Bauleistung, zu tun** und ist von dieser strikt zu unterscheiden.

Hilfsmittel

Als Hilfsmittel für die Baustellenkoordination kommen **Baustellenordnungs- oder Baustelleneinrichtungspläne** in Betracht, in denen die Benutzung der Lagerplätze, der Zufahrtswege, der Bau- und Verkaufsbüros, der Versorgungseinrichtungen, der Fernsprechanlüsse usw. geregelt wird.

Bauzeitenpläne (Balken-, Linien- oder Netzpläne) dienen der Koordination der einzelnen Leistungen und AN sowie der Durchführung des Gesamtbauvorhabens in zeitlicher Hinsicht durch die Aufnahme von Baubeginn-, Fertigstellungs- und Zwischenterminen. Dabei sind auch Pufferzeiten zu berücksichtigen, um Terminüberschreitungen aufzufangen. Auch regelmäßige Baubesprechungen und Anordnungen des AG nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 VOB/B stellen Hilfsmittel der Baustellenkoordination dar.⁴

Grenzen

Die Koordinationsaufgabe des AG ist auf das jeweilige Vertragsverhältnis mit den einzelnen AN beschränkt und erstreckt sich nicht auf deren Nachunternehmer. Diese zu organisieren ist vielmehr Aufgabe des AN.⁵

Bei der **Einschaltung von Sonderfachleuten**, die über einen entsprechenden Wissensvorsprung verfügen und deren Fachgebiete der AG als „Spezialistentätigkeiten“ nicht beherrschen muss, **endet die Koordinationsaufgabe des AG** ebenfalls.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Fachgebiete Elektrotechnik, Klima, Lüftung, Sanitär und die anderen Fachbereiche der „technischen Ausrüstung“ im Sinne von § 53 HOAI, für die auch vom Objektplaner nur allgemeines, aber kein fachspezifisches Spezialwissen verlangt wird. In diesen Fällen ist vielmehr der AN, der über besondere Kenntnisse verfügt, zur Mitwirkung an der Koordination verpflichtet.⁶

Rechtsnatur

Die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle im Sinne einer Verkehrssicherungspflicht ist eine Nebenpflicht des AG. Bei deren Verletzung macht sich der AG nach § 823 BGB schadensersatzpflichtig. Darüber hinaus kommt ein vertraglicher Schadensersatzanspruch des AN nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB gegenüber dem AG in Betracht.

Im Übrigen handelt es sich bei der Baustellenkoordination um eine Obliegenheit des AG.⁷ Im Gegensatz zu

² Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher: Kompendium des Baurechts, 7. Teil, Rn. 51.

³ Bolz/Jurgeleit/Karczewski: VOB/B Kommentar, § 8 Rn. 30.

⁴ Junghenn in Beck'scher VOB Kommentar, § 4 Abs. 1 VOB/B Rn. 50.

⁵ Kapellmann/Messerschmidt/Merkens, B, § 4 Rn. 7.

⁶ Leinemann/Leinemann, § 4 Rn. 17.

⁷ Vgl. ausführlich Bolz/Jurgeleit/Karczewski: VOB/B Kommentar § 3 Rn. 21 ff.

© VRD - stock.adobe.com



2 | Sonderfachleute, die sich in spezialisierten Tätigkeitsfeldern, wie z. B. Elektrotechnik, Klima, Lüftung oder Sanitär, auf der Baustelle bewegen, obliegen nicht der Baustellenkoordination des AG.

Pflichten begründen Obliegenheiten für den Berechtigten (hier der AN) weder einen Erfüllungsanspruch noch bei Verletzung einen Schadensersatzanspruch. Das Befolgen der Obliegenheit ist vielmehr ein Gebot des eigenen Interesses, da der Belastete (hier der AG) bei ihrer Verletzung einen Rechtsverlust oder rechtliche Nachteile erleidet.⁸

Wird der AN durch eine fehlende oder unzureichende Baustellenkoordination in der Ausführung seiner Leistung behindert, hat er einen Anspruch auf Bauzeitverlängerung, § 6 Abs. 2 und Abs. 4 VOB/B. Da es sich bei der Baustellenkoordination, als Mitwirkungshandlung des AG, nicht um eine Pflicht handelt, die er verletzen könnte, kann der AN keinen Schadensersatz nach § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B in Höhe seiner Stillstandskosten gegenüber dem AG geltend machen.

Der AN hat aber einen Anspruch auf Entschädigung nach § 6 Abs. 6 Satz 2 VOB/B in Verbindung mit § 642 BGB, soweit er seine Produktionsmittel dem AG anbietet, diese aber durch die unzureichende Baustellenkoordination unproduktiv sind. Der Entschädigungsanspruch ist jedoch im Umfang deutlich geringer, als ein Schadens-

ersatzanspruch und deckt nicht alle Nachteile des AN ab. So erfasst er nicht die Mehrkosten wie gestiegene Lohn- und Materialkosten, die zwar aufgrund des Annahmeverzugs des AG infolge Unterlassens einer ihm obliegenden Mitwirkungshandlung (hier Baustellenkoordination), aber erst nach dessen Beendigung anfallen, nämlich bei Ausführung der verschobenen Werkleistung.⁹

Übertragung auf Dritte

Der AG kann seine Koordinierungsaufgabe durch Vertrag auf Dritte übertragen. Dies kann ausdrücklich geschehen oder der Beauftragung des Dritten immanent sein.

Mit der Beauftragung eines Generalunter- bzw. eines Generalübernehmers überträgt der AG regelmäßig auch die Koordination der Baustelle, zumal der Generalunter- bzw. Generalübernehmer das Zusammenwirken der von ihm beauftragten Nachunternehmer als AG ohnehin zu bewerkstelligen hat.

Der mit der Objektplanung beauftragte Architekt übernimmt die Koordinierungsaufgaben des AG und

8 Beck OK BGB/Sutschet, § 241 BGB Rn. 25.

9 BGH, Urteil vom 26.10.2017 – VII ZR 16/17.

verpflichtet sich ihm gegenüber bereits mit der Übernahme der Leistungsphase 2 (Vorplanung), das Zusammenwirken der am Bau Beteiligten und der Sonderfachleute im Rahmen der Planung des Bauablaufs zu koordinieren.¹⁰ Diese Koordinationspflicht setzt sich bis in die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) fort.¹¹

Verletzt der Architekt seine Pflicht zur Baustellenkoordination und entsteht dem AG dadurch ein Schaden (bspw. in Höhe der von einem Unternehmer geltend gemachten Stillstandskosten), kann er diesen gegenüber dem Architekten gem. § 634 Nr. 3, § 280 BGB geltend machen.

Risiken bei der Übertragung auf Dritte

Es wird als AGB-rechtlich problematisch angesehen, wenn der AG die ihm obliegende Koordinierungsaufgabe durch vorformulierte Vertragsklauseln auf einen bestimmten AN überträgt, ohne dass dieser dafür eine Vergütung erhalten soll. Eine entsprechende Klausel soll gegen die gesetzlichen Grundgedanken der §§ 632, 242 BGB (Ausgewogenheit und Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung) verstoßen.

Eine solche Klausel soll deshalb gem. § 307 BGB unwirksam sein.¹² Denn **die VOB/B-Regelungen stellen Allgemeine Geschäftsbedingungen dar, die grundsätzlich den AGB-rechtlichen Schutzvorschriften und damit insbesondere der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliegen.** Nur wenn die VOB/B ohne inhaltliche Ab-

10 Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 34 HOAI Rn. 81.

11 Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 34 HOAI Rn. 219.

12 Junghenn in Beck'scher VOB Kommentar, § 4 Abs. 1 VOB/B Rn. 52.

weichungen insgesamt in den Vertrag einbezogen ist, findet gem. § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB ihre Inhaltskontrolle nicht statt.

Es ist jedoch fraglich, ob eine derartige Klausel überhaupt der Inhaltskontrolle unterliegt, weil diese nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eröffnet ist, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden.¹³ Kontrollfrei sind hingegen Regelungen über Preise für Nebenleistungen oder einzelne Leistungsteile und über die Vergütung zusätzlich angebotener Sonderleistungen, wenn hierfür keine rechtlichen Regelungen bestehen.¹⁴

Keiner Inhaltskontrolle unterliegen deshalb leistungsbeschreibende Bestimmungen, nach denen alle für die jeweilige vertragliche Teilleistung notwendigen Arbeiten von der Leistung umfasst sind. Dies gilt auch für die Einbeziehung bestimmter, konkret benannter Besonderer Leistungen in den Leistungsumfang einzelner Positionen oder Titel eines Leistungsverzeichnisses.¹⁵ Die DIN-Vorschriften im Teil C der VOB/B regeln in ähnlicher Weise für die einzelnen Gewerke Nebenleistungen, die mit den Vertragspreisen abgegolten sind und nicht extra vergütet werden. Auch diese Regeln unterliegen nicht der Inhaltskontrolle.

Übernimmt der AN neben der vereinbarten, vergütungspflichtigen Leis-

13 Vgl. Ingenstau/Korbion/Oppler, B, § 4 Abs. 1 Rn. 29.,

14 BGH Beschluss vom 11.05.2006 – VII ZR 309/04 Rn. 3.

15 Althaus/Vogel, in: Althaus/Bartsch: Nachträge am Bau, Teil zwei Rn. 263.

tung zusätzlich konkret definierte Koordinierungsaufgaben, die mit den Preisen der vereinbarten Leistung abgegolten sind, wird dadurch nur der Umfang der von ihm zu erbringenden Leistung festgelegt. Sind einem bestimmten AN hingegen Koordinierungsaufgaben ganz allgemein als Leistungspflicht übertragen, kommt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht.¹⁶

Ist der AG Verwender der VOB/B und überträgt er durch zusätzlichen Vertragsbestimmungen die ihm nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B obliegende Koordinationsaufgabe auf den AN, geht er ein weiteres, durchaus größeres Risiko ein. **Durch die Übertragung der Koordinationsaufgabe greift der AG in die VOB/B ein, sodass diese nicht mehr als Ganzes vereinbart ist.**¹⁷

Nach der Rechtsprechung des BGH führt jede vertragliche Abweichung von der VOB/B dazu, dass diese nicht als Ganzes vereinbart ist, unabhängig davon, welches Gewicht der Eingriff hat. Damit unterliegen alle Regelungen der VOB/B der Inhaltskontrolle.¹⁸ Diejenigen Regelungen der VOB/B, die zugunsten des AG dann von den gesetzlichen Vorschriften abweichen und den AN unangemessen benachteiligen, sind gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

16 Bolz/Jurgleit/Karczewski: VOB/B Kommentar § 4 Rn. 42 ff.

17 OLG Stuttgart, Urteil vom 12.12.2023 – 10 U 22/23.

18 BGH, Urteil vom 19.01.2023 – VII ZR 34/20 Rn. 18.

Die Unwirksamkeit erfasst in diesen Fällen beispielsweise¹⁹ das Anordnungsrecht nach § 1 Abs. 3 VOB/B, die Vergütung auftragslos erbrachter Leistungen nach § 2 Abs. 8 VOB/B, die Vergütung von Stundenlohnarbeiten nach § 2 Abs. 10 VOB/B, die Kündigung wegen Mängeln vor Abnahme nach § 4 Abs. 7 VOB/B²⁰, die Vereinbarung der VOB mit Nachunternehmern nach § 4 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B, die Regelung betreffend den Schatzfund nach § 4 Abs. 9 Satz 3 VOB/B, die Bestimmung des Baubeginns gem. § 5 Abs. 2 Satz 1, 2 VOB/B, die Schlusszahlungseinrede nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 VOB/B²¹, die Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs. 6 Satz 2 VOB/B und die vorgeschriebene Bürgschaftserklärung nach § 17 Abs. 4 Satz 2 VOB/B.

Fazit

Die Baustellenkoordination ist eine Obliegenheit des AG. Der AG kann sie einem Dritten übertragen. Unproblematisch ist die Übertragung auf einen Architekten im Rahmen der Leistungsphase 8. AGB-rechtlich risikobehaftet ist hingegen die Übertragung der Baustellenkoordination auf den AN.

19 Kues/von Kiedrowski/Bolz: AGB-Klauseln in Bauverträgen, Kap. 1 Rn. 35–79.

20 BGH, Urteil vom 10.01.2023 – VII ZR 34/20 Rn. 37.

21 BGH, Urteil vom 19.03.1998 – VII ZR 116/97.



Prof. Thomas Karczewski

ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Anwaltskanzlei Rembert Rechtsanwälte in Hamburg. Zudem ist

er u. a. als Lehrbeauftragter, Referent und Autor tätig.

www.rembert-rechtsanwaelte.de

Vorschau Ausgabe Juli 2024

Baurecht

**Pflichten bei der Nachtragsprüfung:
Fokus auf die Rechnungsprüfung**

Organisation & Kommunikation

**Anspruchsvoller Arbeitsalltag als
Bauleitung: Pausen als Chance**