

Die Leistungsbeschreibung im Architektenvertrag

Verfasser: Karl Georg **Wierer**

Inhaltsübersicht	Seite
1. Einführung	76
2. Grundsätze für die detaillierte Beschreibung von Architekten- und Ingenieurleistungen	77
2.1 Vertragsziele	78
2.2 Arbeitsergebnisse	78
3. Vorschlag zur Gestaltung von Zusätzlichen Vertragsbestimmungen für Architektenleistungen (Gebäude, Freianlagen, raumbildende Ausbauten)	79
Vorbemerkung	79
3.1 Grundlagenermittlung	80
3.2 Vorplanung	81
3.3 Entwurfsplanung	83
3.4 Genehmigungsplanung	85
3.5 Ausführungsplanung	85
3.6 Vorbereitung der Vergabe	87
3.7 Mitwirkung bei der Vergabe	88
3.8 Objektüberwachung	91
3.9 Objektbetreuung und Dokumentation	95
3.10 Bauleiter nach Bauordnungsrecht	96

1. Einführung

Bisher entsprach es üblicher Praxis, die im Architektenvertrag nicht im einzelnen beschriebenen Leistungen des Architekten näher zu präzisieren, indem auf den Katalog der Leistungsbilder in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zurückgegriffen wurde. Diese in der Kommentarliteratur und in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (s. z.B. OLG Braunschweig, BauR 1997, 154) weit verbreitete Vorgehensweise beruhte auf der Überlegung, den in der HOAI dargestellten Leistungsbildern komme eine Leitbildfunktion hinsichtlich der Bestimmung der vom Architekten geschuldeten Leistung zu. Über die Leistungsbilder der HOAI (z.B. durch die Regelungen in den §§ 15, 55, 64 und 73 HOAI) seien die werkvertraglich geschuldeten Leistungen des Architekten im Detail festgelegt. Begründet wurde diese Verknüpfung zwischen Werkvertragsrecht und Honorarrecht mit der Aussage in § 2 Abs. 2 HOAI, daß die Grundleistungen der Leistungsbilder die Leistungen umfassen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im allgemeinen erforderlich sind.

Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 24.10.1996 (Az. VII ZR 283/95, „Fundstelle“ 202/1997, BauR 1997, 154) ausdrücklich entgegengetreten. Der BGH stellt fest:

„Die HOAI enthält öffentliches Preisrecht. Sie regelt, in welcher Höhe und nach welchen Gesichtspunkten Ingenieure und Architekten Honorare berechnen können bzw. müssen, wenn sie dem Grunde nach einen vertraglichen Honoraranspruch haben. Für andere, vor allem vertragsrechtliche Regelungen hat der Verordnungsgeber der HOAI keine Ermächtigung. Selbst wenn er eine vertragsrechtliche Regelung beabsichtigt haben sollte, ist die HOAI ermächtigungskonform dahin auszulegen, daß sie kein Vertragsrecht enthält. Eine solche Auslegung ist ohne weiteres möglich und nach dem Gebot der normerhaltenden Interpretation als die allein richtige vorzuziehen.

...

Die HOAI enthält keine normativen Leitbilder für den Inhalt von Architekten- und Ingenieurverträgen. Sie hat keine generelle vertragsrechtliche 'Leitbildfunktion' i.S. der Annahmen des Berufungsgerichts und einer verbreiteten Meinung. Die HOAI regelt keine dispositiven Vertragsinhalte, wie etwa das Vertragsrecht des besonderen Schuldrechts, für das in der Regel die Bezeichnung 'Leitbildfunktion' verwendet wird. Für die Frage, was der Architekt oder Ingenieur zu leisten hat, ist allein der geschlossene Werkvertrag nach Maßgabe der Regelungen des BGB und der dazu im einzelnen getroffenen Vereinbarungen von Bedeutung.“

Aus dieser Rechtsprechung folgt für den Bauherrn, daß die Leistungen, die er erwartet und die er entsprechend dem in der HOAI festgelegten Honorar auch bezahlt, im Vertrag möglichst genau beschrieben werden. Andernfalls hat der Bauherr, der zu Recht Wert auf bestimmte, das Planungsgeschehen wesentlich beeinflussende Zwischenergebnisse legt, keinen Anspruch auf einzelne Leistungen. Er muß sich mit der Erfüllung des Werkerfolgs, nämlich dem Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerks, zufrieden geben. Honorarrechtlich wird der Architekt so gestellt, als habe er alle in der HOAI aufgeführten Leistungen und Teilleistungen erbracht. Nennen die Parteien im Vertrag beispielsweise nur die Leistungsphasen 1 bis 4 nach § 15 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung), so hat der Architekt regelmäßig mit der Einreichung einer genehmigungsfähigen Planung den werkvertraglichen Erfolg der übertragenen Leistungen herbeigeführt. Bei Mangelfreiheit seiner Leistungen kann er das vereinbarte Honorar voll beanspruchen, unab-

hängig davon, ob er alle in den Leistungsbildern des § 15 HOAI den jeweiligen Leistungsphasen zugeordneten Grundleistungen erbracht hat oder nicht. Ausnahmen hiervon werden bisher in der Rechtsprechung einiger Oberlandesgerichte dann gemacht, wenn sog. „Zentrale Leistungen“ fehlen (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 19.01.1994, Az. 12 U 152/93, „Fundstelle“ 137/1995, BauR 1994, 793). Da derartigen zentralen Leistungen (z.B. Einzelleistungen aus dem Bereich der Kostenplanung, wie Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung) ein eigener Werkerfolg zugeschrieben wird, gestatten diese Oberlandesgerichte, daß das Honorar gekürzt wird, wenn derartige Leistungen nicht erbracht sind. In der Literatur wird dieser Auffassung zum Teil zugestimmt. Es bleibt aber abzuwarten, ob diese Praxis der Oberlandesgerichte einer Überprüfung durch den BGH standhält.

Auch für den Architekten kommt jetzt der Beschreibung der Leistungen größere Bedeutung zu. Denn aus werkvertraglicher Sicht hat er alle die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, den geschuldeten Erfolg herbeizuführen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Grundleistungen aus den Leistungsbildern der HOAI handelt oder um Besondere Leistungen. Der Architekt wird deshalb bereits bei Vertragsabschluß die Beschreibung der Leistungen dahingehend zu untersuchen haben, ob es die honorarrechtliche Einordnung der Leistungen in die Honorarsystematik der HOAI erfordert, ein Honorar für Besondere Leistungen zu vereinbaren. Unterbleibt eine Vereinbarung, ist er später daran gehindert, eine über dem Honorar für die Grundleistungen liegende Vergütung zu verlangen.

Damit ergibt sich: Der Leistungsbeschreibung im Architektenvertrag kommt aufgrund der neueren Rechtsprechung des BGH gesteigerte Bedeutung zu. Gleiches gilt für den Ingenieur- und für den Projektsteuerungsvertrag als Werkvertrag. In Architekten- und Ingenieurverträgen sollten daher der Leistungsgegenstand, das Leistungsziel und die geschuldeten Leistungsschritte möglichst genau und vollständig beschrieben werden. Im Vertrag sollte mindestens geregelt werden, daß die in der HOAI vorgesehenen Grundleistungen der einzelnen Leistungsphasen (ggf. auch einzelne Besondere Leistungen) im Rahmen des Vertrages eigenständig geschuldet sind. Noch besser ist es, die Einzelleistungen in der nachstehend dargestellten Weise als selbständig geschuldet in den Vertrag einzubeziehen. Für den Projektsteuerungsvertrag sind die zu vereinbarenden einzelnen Leistungselemente in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 1994 dargestellt.

2. Grundsätze für die detaillierte Beschreibung von Architekten- und Ingenieurleistungen

Nachdem der Architekten- ebenso wie der Ingenieurvertrag grundsätzlich Werkvertrag ist, ist es erforderlich, das Vertragsziel möglichst exakt zu beschreiben. Daneben ist der Auftraggeber aber an bestimmten Zwischenergebnissen interessiert, von deren Vorliegen er u.U. weitreichende Entscheidungen abhängig machen will. Einen Anspruch auf derartige Zwischenergebnisse hat der Auftraggeber nur, wenn neben den Vertragszielen auch einzelne Arbeitsergebnisse beschrieben und vertraglich geschuldet werden.

2.1 Vertragsziele

Festlegungen der Vertragsziele sind in herkömmlichen Verträgen häufig zuwenig aussagekräftig. Sie münden später oft in Auslegungstreitigkeiten, weil sich die Parteien vor Vertragsabschluß entweder nicht oder nicht ausreichend darüber verständigt haben, wie die Ziele konkret beschaffen sein sollen, die mit dem Auftrag verfolgt werden. Meist heißt es unter dem Abschnitt „Gegenstand des Vertrages“ z.B. nur „Neubau eines Kindergartens“. Damit wird aber weder ausgedrückt, wie groß dieser Kindergarten werden soll, also für wie viele Kindergartengruppen als Funktionseinheit er auszulegen ist, noch ob der Auftraggeber einen sogenannten High-Tech-Bau oder eine herkömmliche Bauweise wünscht, noch in welchem Zeitraum die Leistungen zu erbringen sind, noch - und dies führt regelmäßig zu Streitigkeiten - zu welchen Kosten das Bauvorhaben zu realisieren ist. In einem Architekten- und Ingenieurvertrag sollten zumindest folgende Vertragsziele beschrieben werden:

- a) Technische Ziele: Quantitäten, Qualitäten, Zeitvorstellungen
- b) Gestalterische Ziele: Kunstwerk oder Gebrauchsarchitektur, sonstige gestalterische Vorstellungen des Auftraggebers
- c) Wirtschaftliche Ziele: Kostenrahmen, Kostenobergrenze, maximale Förderung durch Zuwendungsgeber

Nachdem die Mehrzahl der o.a. Anforderungen und Ziele in Musterverträgen nicht erfaßt werden können, da sie individuell auf die konkrete Bauaufgabe zugeschnitten werden müssen, bereitet die Zielvorgabe den Auftraggebern häufig Schwierigkeiten. Am Beispiel des Kindergartens könnten die Vertragsziele wie folgt formuliert werden:

Gegenstand des Vertrages sind die Architektenleistungen - Gebäude - zum Neubau eines Kindergartens für drei Kindergartengruppen entsprechend der Verordnung über Bau, Beschaffenheit und Ausstattung anerkannter und sonstiger Kindergärten (6. Durchführungsverordnung zum Bayerischen Kindergartengesetz) und entsprechend den Förderrichtlinien des Freistaates Bayern für Kindergärten. Das Gebäude ist in wirtschaftlicher Zweckbauweise zu errichten. Die Baugenehmigungsunterlagen sind bis zum ... fertigzustellen. Nach Erhalt der Baugenehmigung und des Zuwendungsbescheids ist ein zügiger Planungs- und Baufortschritt zu gewährleisten (oder: Terminvorgabe bis zu einem bestimmten Datum). Die Gesamtkosten der Baumaßnahme (Kosten der Kostengruppen 1.4 bis 7 nach DIN 276, Ausgabe 1981) dürfen ... DM nicht übersteigen.

2.2 Arbeitsergebnisse

Es liegt im Interesse des Auftraggebers, den Weg zum Erreichen der Vertragsziele insbesondere zur Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses während der Durchführung des Vertrages beeinflussen und erkannten oder erkennbaren Fehlentwicklungen gegensteuern zu können. Dieses Direktionsrecht, das dem Auftraggeber regelmäßig zusteht, kann er nur dann sinnvoll ausüben, wenn er ausreichende Informationen über alle Planungsschritte und alle sonstigen Aktivitäten des Auftragnehmers hat. Auch die HOAI enthält in ihren Leistungsbildern einzelne Grundleistungen, die zu bestimmten Arbeitsergebnissen führen. Nach der im eingangs er-

wählten Urteil dargestellten Auffassung des BGH haben diese jedoch keinen werkvertraglichen Charakter, d.h., in ihnen wird nur geklärt, welche Leistungen mit dem Honorar abgegolten sind. Welche Leistungen oder Teilleistungen geschuldet werden, ist im Vertrag zu regeln.

Anders als die individuellen Vertragsziele finden sich die zu vereinbarenden Arbeitsergebnisse bei einer Vielzahl von Objekten in gleicher Weise wieder. Sie sind zwar abhängig von dem vom Auftraggeber gewünschten Projektablauf. Einzelne Schritte des Projektablaufs und der Projekterwartungen gestalten sich häufig aber ähnlich. Bei kommunalen Auftraggebern wird der Projektablauf zum einen von den kommunalrechtlichen Vorgaben, zum anderen von den haushaltsrechtlichen Vorschriften bestimmt. Insofern sind die Arbeitsergebnisse zumeist nach einem gleichen Schema zu entwickeln, so daß es durchaus möglich ist, vorformulierte Vertragsbestimmungen zu verwenden, die für den größten Teil der kommunalen Baumaßnahmen verwendbar sind. Nachdem auch die Leistungsbilder der HOAI grundsätzlich einem üblichen Bauablauf folgen, ist es hilfreich, sich bei der vertraglichen Vereinbarung von Arbeitsergebnissen am Aufbau der Leistungsbilder der HOAI zu orientieren; dies erleichtert auch die honorarrechtliche Einordnung der Leistungen.

Dem Aufbau der von uns empfohlenen kommunalen Muster für Architekten- und Ingenieurverträge folgend¹⁾ können die Arbeitsergebnisse in Zusätzlichen Vertragsbedingungen festgelegt werden. Dies dient der Übersichtlichkeit der Verträge.

3. Vorschlag zur Gestaltung von Zusätzlichen Vertragsbestimmungen für Architektenleistungen (Gebäude, Freianlagen, raumbildende Ausbauten)

Die Regelungen in den Zusätzlichen Vertragsbedingungen könnten wie folgt gestaltet werden:

Vorbemerkung

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben insbesondere auch die nachfolgend genannten Einzelleistungen zu erbringen, ohne daß es hierzu einer besonderen Aufforderung durch den Auftraggeber bedarf. Er hat sich auch vor Augen zu halten, daß aus dem Umgang mit öffentlichen Haushaltsmitteln eine besondere Pflicht zum sparsamen und wirtschaftlichen Handeln folgt. Dieser Prämisse sind, sofern der Auftraggeber nicht ausdrücklich etwas anderes anordnet, auch gestalterische und architektonische Gesichtspunkte unterzuordnen. Der Auftragnehmer hat zu beachten, daß Leistungen einer weiteren beauftragten Leistungsphase erst in Angriff genommen werden dürfen, wenn der Auftraggeber die Leistungen der abgeschlossenen Leistungsphase abgenommen und seine Zustimmung zur Fortführung der Arbeiten gegeben hat. Der Auftragnehmer schuldet folgendes:

¹⁾ z.B. die im HAV-KOM (Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau) oder im HIV-KOM (Kommunales Handbuch für Ingenieurverträge und ingenieurtechnische Grundlagen) veröffentlichten Vertragsmuster

3.1 Grundlagenermittlung

Verantwortliches Klären aller planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Lösung der Gesamtaufgabe in folgenden Arbeitsschritten:

3.1.1 Klären der Aufgabenstellung

Konkretisieren der Vorstellungen des Auftraggebers hinsichtlich

- Art und Größe des Objekts (Beschreibung und größenmäßige Bestimmung des Bedarfs)
- Art der Nutzung
- bauordnungsrechtlicher Möglichkeiten (z.B. Einschränkungen durch Bebauungspläne, Ortssatzungen, erforderliche Befreiungen u.a.)
- technisch-konstruktiver Möglichkeiten
- Planungs- und Bauzeit (evtl. abschnittsweise Durchführung, bei Umbauten und Modernisierungen zusätzlich: Arbeiten bei laufendem Betrieb mit Schaffung von Provisorien oder komplette Auslagerung)
- des vom Auftraggeber gesteckten Kostenrahmens, soweit der Vertrag keine Kostenvorgabe enthält

3.1.2 Beraten zum Leistungsbedarf

Beraten und Aufklären des Auftraggebers darüber,

- welche Behörden (z.B. Baugenehmigungsbehörde, Amt für Denkmalschutz, Wasserwirtschaftsamt u.a.) zu beteiligen sind
- welche Art von Sonderfachleuten (Tragwerksplaner, Fachingenieure für Technische Ausrüstung, Bodengutachter, bauphysikalische Berater u.a.) einzuschalten sind
- welche Besonderen Leistungen zum Erreichen einer wirtschaftlichen Lösung zweckmäßig und erforderlich sind

3.1.3 Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Beraten des Auftraggebers bei der Auswahl der erforderlichen Sonderfachleute insbesondere hinsichtlich

- des zu beauftragenden Leistungsumfangs
- der hiermit verbundenen Kosten (überschlägige Höhe der Honorare)
- deren Fachkunde und Zuverlässigkeit, soweit der Auftragnehmer hierzu Angaben machen kann

3.1.4 Zusammenfassen der Ergebnisse

Die Ergebnisse aus der Leistungsphase 1 sind dem Auftraggeber übersichtlich geordnet schriftlich zusammengefaßt zu übergeben. Die Zusammenfassung soll dem Auftraggeber einen umfassenden Überblick über die Grundlagen seines Bauvorhabens vermitteln.

3.2 Vorplanung

Erarbeiten eines Planungskonzeptes in seinen wesentlichen Teilen und überschlägige Ermittlung der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

3.2.1 Grundlagenanalyse

Aufgliedern und Aufbereiten der in der Leistungsphase 1 ermittelten und der vom Auftraggeber vorgegebenen Grundlagen und Ordnen dieser Grundlagen entsprechend den Erfordernissen der Planung

3.2.2 Abstimmen der Zielvorstellungen

Koordinieren und Abwägen der von den Planungsbeteiligten (Auftraggeber, Nutzer, Zuwendungsgeber, Fachbehörden u.a.) aufgestellten Forderungen hinsichtlich

- gestalterischer,
- konstruktiver,
- kostenmäßiger,
- zeitbedingter,
- bauordnungsrechtlicher,
- sonstiger (z.B. gewerberechtlicher)

Randbedingungen

3.2.3 Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs

Systematisches und übersichtliches Darstellen der erarbeiteten Zielvorstellungen, damit der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, die in den folgenden Planungsschritten vorgelegten Ergebnisse mit diesen Zielvorstellungen zu vergleichen

3.2.4 Erarbeiten eines Planungskonzeptes

Skizzenhaftes Darstellen der Planungsabsichten mit allen Grundrissen, Schnitten und Ansichten mindestens im Maßstab 1 : 200 (soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist). Die Vorentwurfszeichnungen müssen mindestens enthalten:

- die Darstellung der Lage des Objekts auf dem Grundstück mit Angaben über die Erschließung
- die funktionale Zuordnung der Räume
- die Hauptmaße der Baukörper und Räume zum Nachweis der Flächen- und Volumenberechnung
- konstruktive Angaben

Erarbeiten von alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen (Varianten) mit zeichnerischer Darstellung und qualitativer Bewertung, damit der Auftraggeber eine Auswahl unter mehreren Konzepten treffen kann

Aufzeigen und eingehendes Begründen besonders geeigneter Lösungen

3.2.5 Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Koordinieren der Beiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten in das Vorplanungskonzept mit dem Ziel, Widersprüche und Überschneidungen zu vermeiden

3.2.6 Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen

Bei Gebäuden: Untersuchen des Objekts nach städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technisch-konstruktiven, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und Verwendung erneuerbarer Energien) sowie landschaftsökologischen Gesichtspunkten sowie Gesichtspunkten hinsichtlich der Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Ökosysteme

Bei raumbildenden Ausbauten: Untersuchen des Objekts hinsichtlich der Farb- und Materialwahl und der Lichtführung

Bei Freianlagen: Erfassen, Bewerten und Erläutern der ökosystemaren Strukturen (= ganzheitliches Zusammenwirken aller vorhandenen Natur- und Umweltfaktoren, aus dem einzelne Faktoren nicht herausgenommen werden können, ohne daß das Gesamtsystem verändert wird) und Zusammenhänge, z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, sowie Darstellen der räumlichen und gestalterischen Konzeption mit erläuternden Angaben, insbesondere zur Geländegestaltung, Biotopverbesserung und -vernetzung, vorhandenen Vegetation, Neupflanzung, Flächenverteilung der Grün-, Verkehrs-, Wasser-, Spiel- und Sportflächen; ferner Klären der Randgestaltung und der Anbindung an die Umgebung

Festhalten des Ergebnisses in einem schriftlichen Erläuterungsbericht; der Bericht muß so beschaffen sein, daß alle für die jeweilige Baumaßnahme wesentlichen Einflüsse und Bezüge sachlich richtig und übersichtlich dargestellt sind.

3.2.7 Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten

Hierzu gehören:

Vorverhandlungen mit den zuständigen Behörden zur Feststellung der Genehmigungsfähigkeit der Planung und Informationen des Auftraggebers über das Ergebnis

Informieren des Auftraggebers über die Möglichkeit einer Bauvoranfrage bei möglichen Risiken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit

Führen von Vorverhandlungen mit den Sonderfachleuten (Bodengutachter, Tragwerksplaner, Sonderfachleute für Technische Ausrüstung, Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik u.a.) über Sondervorschriften aus deren Fachgebiet, die bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bedeutung sein können

3.2.8 Kostenschätzung nach DIN 276

Erstellen einer Kostenschätzung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276 in der Fassung vom April 1981 [DIN 276 (1981)] oder, wenn verlangt, in der neuen Fassung der DIN 276 vom Juni 1993 unter Beachtung der Erläuterungen in Ziffer 1 der Vorbemerkungen zu Teil 3 der DIN 276 (1981). Nachdem

die Kostenschätzung Grundlage für die Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Kostenschätzung deshalb mit größter Sorgfalt zu erstellen.

3.2.9 Zusammenstellen der Vorplanungsergebnisse

Schriftliches, systematisches und übersichtliches Zusammenfassen der Ergebnisse der Leistungsphase 2 und Übergeben der Unterlagen an den Auftraggeber

3.3 Entwurfsplanung

Erarbeiten eines genehmigungsfähigen, technisch und wirtschaftlich sachgerechten Entwurfs und Berechnen der angenäherten Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

3.3.1 Durcharbeiten des Planungskonzeptes (zeichnerische Lösung)

Stufenweises Durcharbeiten des Planungskonzeptes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, funktionaler, technisch-konstruktiver, städtebaulicher, gestalterischer, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen sowie der Anforderungen aus dem Betriebsablauf (z.B. Unfallverhütungsvorschriften, gewerberechtliche Vorschriften u.a.) unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute bis zum vollständigen Entwurf

Einholen der Zustimmung des Auftraggebers zur Verwendung neuer Baustoffe und Bauweisen unter Hinweis auf damit verbundene Risiken

3.3.2 Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Koordinieren der Fachbeiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten in die Entwurfsplanung

3.3.3 Beschreiben des Objekts

Erstellen eines umfassenden schriftlichen Erläuterungsberichts in der Gliederungssystematik der DIN 276 (1981) mit genauen Angaben über alle Einflußgrößen auf die Baukosten, die nicht unmittelbar aus den Zeichnungen hervorgehen (z.B. Konstruktionsart, Materialien, Technische Ausrüstung, Ausbaustandard u.a.)

Hierbei sind die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzulegen; Maßnahmen, die die Eingriffe erträglicher machen, oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darzustellen.

3.3.4 Zeichnerisches Darstellen des Gesamtentwurfs

Bei Gebäuden: Zeichnerisches Darstellen des Gesamtentwurfs in allen Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Lageplänen mindestens im Maßstab 1 : 100 mit allen für die Genehmigung erforderlichen Maßen, Materialangaben, Höhenkoten und Flächenangaben; bei Lageplänen im Maßstab 1 : 500 (soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist)

Bei Freianlagen: je nach Erforderlichkeit im Maßstab 1 : 500 bis 1 : 100 mit Angaben zur Verbesserung der Biotopfunktion, zu Vermeidungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie zur differenzierten Bepflanzung (Pflanzplan mit Angaben von Gehölzarten)

Bei raumbildenden Ausbauten: je nach Erforderlichkeit im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 20, mit differenzierter Darstellung der Wandabwicklungen, Farb-, Licht- und Materialgestaltung, Detailpläne wiederkehrender Raumgruppen mindestens im Maßstab 1 : 20

3.3.5 Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit

Führen der notwendigen Gespräche mit allen am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden einschließlich der zuständigen Fachbehörden (z.B. Denkmalamt, Wasserwirtschaftsamt o.a.) und Einbeziehen der an der Planung beteiligten Sonderfachleute, um die Voraussetzungen für ein erfolgversprechendes Genehmigungsverfahren zu schaffen

Unterrichten des Bauherrn darüber, ob die zuständigen Behörden die Genehmigungsfähigkeit eindeutig erklärt haben

3.3.6 Kostenberechnung nach DIN 276

Erstellen einer Kostenberechnung nach der Bauteil- oder Elementmethode in der Gliederungssystematik der DIN 276 (1981) oder, wenn verlangt, in der neuen Fassung der DIN 276 vom Juni 1993 unter Beachtung der Erläuterungen von Ziffer 2 der Vorbemerkungen zu Teil 3 der DIN 276 (1981). Alle in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben sind zu begründen, die Quellenangaben und Berechnungswege sind in einer Anlage zur Kostenberechnung schriftlich festzuhalten. Nachdem die Kostenberechnung Grundlage für Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zur Kostenberechnung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.

3.3.7 Kostenkontrolle

Vergleichendes Gegenüberstellen der Ergebnisse der Kostenberechnung mit den Ergebnissen der Kostenschätzung und aller weiteren zwischenzeitlichen Kostenermittlungen und nachvollziehbares, schriftliches Erläutern und Begründen von Veränderungen

3.3.8 Zusammenstellen der Entwurfsunterlagen

Schriftliches, systematisches und übersichtliches Zusammenfassen der gesamten Ergebnisse der Leistungsphase 3

3.4 Genehmigungsplanung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Arbeitsschritte zu erbringen:

3.4.1 Erarbeiten der Vorlagen

Erarbeiten der Vorlagen für die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (z.B. Standsicherheitsnachweis des Tragwerksplaners, Entwässerungsplanung des Fachplaners für Technische Ausrüstung u.a.) sowie noch notwendiger Verhandlungen mit Behörden. Umfang und Form der zu erarbeitenden Vorlagen richten sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und den dazu erlassenen Durchführungsverordnungen.

Bei Freianlagen und raumbildenden Ausbauten: Prüfen auf notwendige Genehmigungen, Einholen von Zustimmungen und Genehmigungen

3.4.2 Einreichen der Unterlagen

Einreichen aller, auch der von den Sonderfachleuten erarbeiteten Bauantragsunterlagen bei der/den Genehmigungsbehörde(n) und Vorlegen entsprechender Nachweise hierüber (Empfangsbestätigungen)

3.4.3 Vervollständigen und Anpassen der Unterlagen

Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge der beteiligten Sonderfachleute, soweit die Änderungen zum Erhalt der Baugenehmigungen erforderlich sind, und Unterrichten des Auftraggebers darüber

3.5 Ausführungsplanung

Erstellen aller erforderlichen ausführungsbereiten Planunterlagen und der hierzu notwendigen Erläuterungen als Grundlage für die Ausschreibung und die Ausführung durch die jeweiligen Unternehmer in folgenden Arbeitsschritten:

3.5.1 Stufenweises Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4

Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, funktionaler, technisch-konstruktiver, städtebaulicher, gestalterischer, energiewirtschaftlicher (z.B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung unter Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen sowie der Anforderungen aus dem Betriebsablauf (z.B. Unfallverhütungsvorschriften, gewerberechtliche Vorschriften u.a.) unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute bis zur ausführungsbereiten Lösung

Stufenweises Durcharbeiten bedeutet, daß die Planung vom Rohwerkplan in mehreren Abstimmungsebenen mit den Sonderfachleuten **vor** Baubeginn zur Ausführungsreife zu entwickeln ist. Die Planung darf nicht erst baubegleitend erstellt werden.

3.5.2 Zeichnerisches Darstellen

Bei Gebäuden: Erstellen von endgültigen vollständigen Ausführungszeichnungen (Werkplänen) mit allen Angaben, die die jeweiligen Unternehmen zur Ausführung ihrer Leistungen benötigen (mit Ausnahme von Montage- und Werkstattplänen), im Maßstab mindestens 1 : 50, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1 : 20 bis 1 : 1 (maßgeblich ist der erforderliche oder vom Auftraggeber verlangte Maßstab)

Bei Freianlagen: Erstellen von endgültigen vollständigen Ausführungszeichnungen (Werkplänen) mit allen Angaben, die die jeweiligen Unternehmen zur Ausführung ihrer Leistungen benötigen, im Maßstab 1 : 200 bis 1 : 50 einschließlich differenzierter Angaben über die Bepflanzung, Freiflächengestaltung, Materialverwendung, Oberflächenbefestigung, Oberboden- und Wasserbewirtschaftung, Geländeformung, Schutz-, Pflege- und Biotopverbesserungsmaßnahmen

Bei raumbildenden Ausbauten: Detailliertes Darstellen der Räume und Raumfolgen im Maßstab 1 : 20 bis 1 : 1

Detailliertes textliches Ergänzen aller Planungsinhalte, die aus den Zeichnungen nicht hervorgehen und die ein ausführender Unternehmer unter Berücksichtigung seines Fachwissens zur Ausführung seiner Leistungen benötigt; die zeichnerischen und textlichen Darstellungen müssen so ausführlich und so aussagekräftig sein, daß sich mündliche Erläuterungen hierzu erübrigen.

3.5.3 Erarbeiten der Grundlagen für die Sonderfachleute

Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integrieren ihrer Beiträge bis zur ausführungsfähigen Lösung

Übergeben der Rohbauzeichnungen an die Sonderfachleute und/oder bauausführenden Firmen, soweit diese zeichnerische Leistungen zu erbringen haben, und Ergänzen der Zeichnungen um die Leistungsergebnisse dieser Planungsbeteiligten

Koordinieren der Leistungen der übrigen Planungsbeteiligten in wirtschaftlicher, technischer und zeitlicher Hinsicht

3.5.4 Fortschreiben der Ausführungsplanung

Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung auf den Stand der Ausschreibungsergebnisse und/oder den Stand der tatsächlichen Bauausführung

Die Leistung ist auch dann zu erbringen, wenn der Auftragnehmer nicht mit Leistungen der Leistungsphasen 6 bis 9 beauftragt ist.

3.6 Vorbereitung der Vergabe

Erstellen aller erforderlichen Ausschreibungsunterlagen in folgenden Arbeitsschritten:

3.6.1 Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen

Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute

Die Mengen sind in einem Genauigkeitsgrad von **mindestens** +/- 10 v.H. zu ermitteln. Die Zusammenstellung hat der Systematik der DIN 276 (1981) oder, wenn verlangt, in der neuen Fassung der DIN 276 vom Juni 1993 (Kostenanschlag) zu folgen.

3.6.2 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen

Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen **unter strikter Beachtung von § 9 VOB/A** und der ATV der VOB/C. Dabei sind die Leistungsanforderungen u.a. so eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, daß alle Bewerber ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können und ihnen kein ungewöhnliches Wagnis zugemutet wird.

Die Leistungsverzeichnisse sind, wenn verlangt, nach dem Standardleistungsbuch (StLB), nach dem Standardleistungskatalog (StLK) oder nach dem Leistungsbuch des Auftraggebers aufzustellen.

Die Leistungsverzeichnisse sind so zu gestalten, daß sie auch folgenden Anforderungen genügen:

- Aufzunehmen sind nur die in der ATV (VOB/C) vorgeschriebenen Abrechnungseinheiten.
- Die Mengen sind möglichst genau anzugeben; dies gilt auch für als solche zu kennzeichnende Alternativ-, Bedarfs- und Zulagepositionen; der Mengenvordersatz „1“ darf **nicht** eingesetzt werden.
- Es dürfen nur die für die Bauausführung notwendigen Positionen (keine Häufung von Alternativ- und Bedarfspositionen) aufgenommen werden; die Aufnahme von Alternativ- und Bedarfspositionen bedarf der Zustimmung des Auftraggebers; Alternativ- und Bedarfspositionen sind als solche zu kennzeichnen.
- Auch bei den Bedarfspositionen ist der Gesamtbetrag auszuweisen.

Im Leistungsverzeichnis sind ausschließlich Leistungspositionen, untergliedert nach gleichartigen Teilleistungen, darzustellen. Das Leistungsverzeichnis ist so abzufassen, daß

- in der Spalte 1 die Nummer der Position,
- in der Spalte 2 die Menge der Teilleistung,
- in der Spalte 3 die Beschreibung der Teilleistung,
- in der Spalte 4 der Einheitspreis,
- in der Spalte 5 der Gesamtpreis

genannt werden.

Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis dürfen **nicht** gemacht werden. Alle Angaben, außer der reinen Leistungsbeschreibung, die zum Verständnis der Bauaufgabe und zur Preisermittlung erforderlich sind und die sich nicht aus der Beschreibung der einzelnen Teilleistungen unmittelbar ergeben, sind in die Baubeschreibung (§ 9 Nr. 6 VOB/A) aufzunehmen. Die Baubeschreibung besteht in der allgemeinen Darstellung der Bauaufgabe. Sie hat sich auf technische Angaben zu beschränken. Vertragsrechtliche Inhalte dürfen nicht in die Baubeschreibung aufgenommen werden. Sie gehören in die Besonderen Vertragsbedingungen oder in die Zusätzlichen Vertragsbedingungen.

Leistungen, die nach den Abrechnungsbestimmungen der VOB/C Nebenleistungen und deshalb nicht gesondert zu vergüten sind, dürfen nicht in das Leistungsverzeichnis aufgenommen werden.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die mit Risiken behafteten Mengen und Positionen besonders darzulegen und zu begründen.

3.6.3 Abstimmen und Koordinieren

Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der Sonderfachleute zur Vermeidung von Widersprüchen, Überschneidungen und Unvollständigkeiten

Rechtzeitiges Anfordern der Leistungsverzeichnisse der Sonderfachleute und Überwachen der Termine

3.7 Mitwirkung bei der Vergabe

Erstellen von technisch, wirtschaftlich und rechtlich einwandfreien Vergabeunterlagen, Auswerten der Angebote, Erarbeiten der Vergabevorschläge sowie Ermitteln der tatsächlich zu erwartenden Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

3.7.1 Zusammenstellen der Vergabeunterlagen

Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche unter Beachtung der für die kommunalen Auftraggeber verbindlichen Vergabevorschriften (z.B. VOB Teile A bis C, Mittelstandsrichtlinien, EG-Richtlinien u.a.) unter Verwendung der für Baumaßnahmen öffentlicher Auftraggeber erstellten einheitlichen Vergabemuster (z.B. der im HIV-KOM/HAV-KOM veröffentlichten Muster). Eine Änderung der Muster bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die VOB/B ist „als Ganzes“ zu vereinbaren. Der Auftragnehmer ist nicht befugt, Vertragsbedingungen in die Vergabeunterlagen einzubringen, die die ganzheitliche Wirkung der VOB/B aufheben und die einzelnen Klauseln der VOB/B einer Prüfung nach dem AGBG unterwerfen.

Der Auftragnehmer hat den Inhalt der Vergabeunterlagen vor der Vervielfältigung mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Entscheidung über die Wahl der Vergabeart, die Auswahl der Bewerber, den Zeitpunkt der Ausschreibung, die Festlegung der Eröffnungstermine, die Abgabe von Bietererklärungen, einen etwaigen Ausschluß von Nebenangeboten, Entschädigungen nach § 20 VOB/A, die Aufnahme Besonderer Vertragsbedingungen usw. trifft allein der Auftraggeber. Der Auftragnehmer hat ihn hierbei zu beraten.

Die Ausgabe der vom Auftraggeber erstellten Vergabeunterlagen an die Bewerber und die Verwahrung der Angebote bis zum Eröffnungstermin erfolgen ausschließlich durch den Auftraggeber.

Auftraggeber und Auftragnehmer haben sich über erteilte Auskünfte im Sinne des § 17 Nr. 7 VOB/A gegenseitig zu informieren.

3.7.2 Prüfen und Werten der Angebote

Die Angebote werden am Sitz des Auftraggebers eröffnet. Der Auftraggeber leitet die Sitzung. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers bei den Eröffnungsterminen mitzuwirken. Der Auftraggeber übergibt die Angebote nach Kennzeichnung und Durchsicht dem Auftragnehmer zur Prüfung.

Der Auftragnehmer hat die Angebote unter Berücksichtigung aller erheblichen rechnerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Mitwirkung aller am Verfahren beteiligten Sonderfachleute zu prüfen.

Die Angebote sind mit folgendem Prüfvermerk zu versehen:

„rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft

Datum, Unterschrift“

Um die rechnerische Prüfung nachzuweisen, sind alle Preisangaben, Seitenüberträge und Zusammenstellungen im Leistungsverzeichnis mit kopierfähigem Farbstift abzuhaken. Das Ergebnis der Prüfung eines jeden Angebots ist gesondert zu dokumentieren, falls die Prüfung formale, rechnerische, technische oder wirtschaftliche Auffälligkeiten ergeben hat. Über Anzeichen für Manipulationsversuche ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Der Auftragnehmer ist nicht befugt, Preise zu ändern oder zu ergänzen. Über fehlende, unvollständige, widersprüchliche oder spekulative Preisangaben ist der Auftraggeber zu unterrichten.

Ist erkennbar, daß das Angebot spekulative Preise enthält, ist wie folgt vorzugehen:

Zunächst sind die Mengenangaben im LV zu überprüfen. Ergibt die Überprüfung, daß die Mengenermittlung grob fehlerhaft ist, ist mit dem Auftraggeber die Aufhebung der Ausschreibung zu erörtern, da in diesem Fall ein wirtschaftliches Ergebnis des Verfahrens nicht erwartet werden kann.

Auch wenn die Mengen sorgfältig ermittelt sind, sind Mengenänderungen von +/- 10 v.H. nicht auszuschließen (§ 2 Nr. 3 VOB/B). Insoweit können die Mengen bei der Wertung fiktiv, gegenläufig zur Spekulation des Bieters, wie folgt verändert werden:

Bei zu hohen Preisen ist die Menge fiktiv zu erhöhen (um max. 10 v.H.); bei zu niedrigen Preisen ist die Menge fiktiv zu mindern (bis max. 10 v.H.). Bei der Wasserhaltung kann aufgrund der üblicherweise großen Unsicherheiten in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Quote bis zu +/- 50 v.H. betragen. Die Angebote sind dann mit den so ermittelten Preisen zu werten.

Angebote, die nach § 25 Nr. 1 VOB/A auszuschließen sind, sind ebenfalls vollständig zu prüfen. Sind solche Angebote wirtschaftlich oder technisch interessant, ist der Auftraggeber hierüber zu unterrichten.

LV-Kurzfassungen der Bieter (EDV-Ausdrucke) sind insbesondere darauf zu prüfen, ob die Mengenansätze und Positionen mit denen des Original-LV des Auftraggebers übereinstimmen. Der Auftragnehmer hat nach Prüfung und Wertung der Angebote einen schriftlichen Vergabevorschlag mit eingehender Begründung zu übergeben. Zusammen mit dem Vergabevorschlag ist ein Preisspiegel zu erstellen, der zumindest die Einheitspreise aller Positionen derjenigen Bieter ausweist, die in die engere Wahl kommen.

Die Entscheidung, ob Alternativpositionen auszuführen sind, trifft der Auftraggeber spätestens im Rahmen der Angebotswertung.

Die Entscheidung, ob Bedarfspositionen ausgeführt werden, trifft - soweit erforderlich auch während der Bauausführung - ebenfalls der Auftraggeber.

Ist vorzusehen, daß der Auftrag nicht innerhalb der vorgesehenen Zuschlagsfrist erteilt werden kann, hat der Auftragnehmer mit dem in Betracht kommenden Bieter rechtzeitig über eine angemessene Fristverlängerung zu verhandeln.

Der Auftraggeber erteilt die Aufträge an die bauausführenden Firmen.

3.7.3 Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der Sonderfachleute

Koordinieren und Überprüfen aller eingeholten Angebote (auch der von den Sonderfachleuten eingeholten Angebote) mit dem Ziel, noch vorhandene Widersprüche, Unvollständigkeits- oder Überschneidungen zu beseitigen

Erstellen einer Gesamtübersicht über alle einzuholenden und bereits eingeholten Angebote

3.7.4 Gespräche mit Bietern

Führen der Gespräche mit Bietern zur Aufklärung des Angebotsinhalts innerhalb der Grenzen des § 24 Abs. 1 und 3 VOB/A unter Mitwirkung des Auftraggebers und, soweit erforderlich, der Sonderfachleute

Erstellen einer Niederschrift über diese Gespräche

3.7.5 Kostenanschlag

Erstellen eines Kostenanschlags in der Gliederungssystematik der DIN 276 (1981) und in ausführungsorientierter (gewerkeweiser) Darstellung unter Beachtung der Erläuterungen von Ziffer 3 der DIN 276 (1981) oder, wenn verlangt, nach der DIN 276 in der neuen Fassung vom Juni 1993. Der Kostenanschlag ist dann aufzustellen, wenn für **mindestens 60 v.H.** der Bauleistungen Ausschreibungsergebnisse vorliegen. Die Kosten für die restlichen Leistungen sind nach Vorausschätzungen auf der Basis des aktuellen Kosten- und Kenntnisstandes in den Kostenanschlag aufzunehmen. Nach § 27 KommHV ist der Kostenanschlag vor der ersten Vergabe aufzustellen. Nachdem der Kostenanschlag Grundlage für die letztmögliche Entscheidung des Auftraggebers

ist, ob und wie die Baumaßnahme durchgeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zum Kostenanschlag deshalb rechtzeitig und mit größter Sorgfalt zu erbringen.

3.7.6 Kostenkontrolle

Vergleichen der Ergebnisse des Kostenanschlags mit denen der Kostenberechnung und schriftliches Erläutern von Veränderungen

3.8 Objektüberwachung

Verantwortliches Entstehenlassen eines plangerechten, technisch und wirtschaftlich einwandfreien, mangelfreien Bauwerks unter strikter Anwendung der Regelungen der VOB und der mit den bauausführenden Firmen getroffenen vertraglichen Vereinbarungen sowie Feststellen der tatsächlich entstandenen Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

3.8.1 Überwachen der Ausführung des Objekts

Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen und den Leistungsplänen sowie mit den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Regelwerken

Überwachen der Ausführung von Tragwerken (ingenieurtechnische Kontrolle) nach § 63 Abs. 1 und 2 (Tragwerke, die den Honorarzononen I und II nach § 63 HOAI zuzuordnen sind) auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

Der Auftragnehmer hat die Bauarbeiten persönlich zu überwachen oder hierfür einen Mitarbeiter zu beauftragen, dessen Zuverlässigkeit und Fachkunde unbestritten sind. Die mit dem Überwachen der Bauausführung Beauftragten müssen über eine abgeschlossene Fachausbildung (Dipl.-Ing. oder Dipl.-Ing. FH) und über eine angemessene Baustellenpraxis (mindestens drei Jahre) verfügen. Der örtliche Vertreter des Auftragnehmers auf der Baustelle ist dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen.

Gehen dem Auftragnehmer schriftliche Mitteilungen der Baufirma nach § 4 Nrn. 4 und 8, § 6 Nr. 1 oder § 9 Nr. 1 VOB/B zu, so sind diese mit entsprechender Stellungnahme unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten.

3.8.2 Koordinieren der Baubeteiligten

Koordinieren aller an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten und der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen zur Vermeidung von Behinderungen, Beschädigungen fertiggestellter Bauteile und zur Sicherstellung eines reibungslosen und zügigen Bauablaufs

3.8.3 Überwachen und Detailkorrektur von Fertigteilen

Überwachen und Detailkorrektur von Fertigteilen vor und während des Einbaus hinsichtlich sichtbarer Mängel wie Maßabweichungen und sonstiger sichtbarer Mängel an der Beschaffenheit der Fertigteile

3.8.4 Erstellen eines Zeitplans

Aufstellen eines Zeitplans (Balkendiagramm) mit Angaben über den Beginn, die bedeutsamen Zwischentermine und das Ende aller für die Baumaßnahme erforderlichen Bauleistungen

Abweichungen vom Zeitplan sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Bei Verzögerungen sind die Ursachen darzulegen und Vorschläge zur Gegensteuerung zu machen. Der Zeitplan ist ständig zu überwachen und - soweit erforderlich - einvernehmlich mit dem Auftraggeber und den Betroffenen fortzuschreiben.

3.8.5 Führen eines Bautagebuchs

Führen eines Bautagebuchs nach den für staatliche Baumaßnahmen hierzu ergangenen Richtlinien (z.B. unter Verwendung der entsprechenden Formblätter und inhaltlichen Vorgaben aus dem HIV-KOM oder dem HAV-KOM); monatliches Vorlegen an den Auftraggeber und Aushändigen an den Auftraggeber nach Abschluß der Bauarbeiten

3.8.6 Gemeinsames Aufmaß

Beteiligung bei den gemeinsamen Aufmaßen mit den bauausführenden Firmen entsprechend § 14 Nr. 2 VOB/B

Der Auftragnehmer hat beim Aufmaß aktiv mitzuwirken. Die Aufmaßblätter sind mit Datum zu versehen und sowohl vom Auftragnehmer als auch vom bauausführenden Unternehmer zu unterschreiben. Der Auftraggeber ist rechtzeitig über die Termine zum gemeinsamen Aufmaß zu informieren, um ihm Gelegenheit zu geben, daran teilzunehmen.

3.8.7 Abnahme der Bauleistungen

Die Bauleistungen sind förmlich abzunehmen. Die Abnahmen sind in Niederschriften zu dokumentieren. Hierzu sind einheitliche Formblätter (z.B. HAV-KOM, KFB-AbnB) zu verwenden.

Der Auftragnehmer ist **nicht** zur Vornahme des rechtsgeschäftlichen Teils der Abnahme befugt, insbesondere nicht dazu, Vorbehalte wegen bekannter Mängel zu erklären oder Vertragsstrafen zu erlassen. Der Auftragnehmer hat die Abnahmetermine deshalb rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

3.8.8 Rechnungsprüfung

Der Auftragnehmer hat darauf zu achten, daß die bauausführenden Unternehmen ihre Leistungen nach § 14 VOB/B prüfbar abrechnen, die Abschlags- und Schlußrechnungen übersichtlich und nach der Reihenfolge des LV aufstellen und die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistungen erforderlichen Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, örtlichen Aufmäße oder sonstigen Belege vollständig übergeben. Abschlagsrechnungen, bei denen die zahlungsbegründenden Unterlagen nicht beiliegen, sind den Baufirmen unverzüglich zurückzugeben; der Auftraggeber ist hierüber zu unterrichten.

Der Auftragnehmer hat die Firmenrechnungen und die zugehörigen, die Zahlung begründenden Unterlagen vollständig zu prüfen und mit folgendem Vermerk zu versehen:

„Fachtechnisch und rechnerisch richtig

Festgestellt auf _____ DM

Ort, Datum, Unterschrift“

Zum Zeichen der Prüfung sind alle Angaben und Beträge mit kopierfähigem Farbstift kenntlich zu machen.

Werden Bauleistungen vor Ort aufgemessen, sind die Mengenermittlungen so zu erstellen, daß die Richtigkeit des Zahlenwerks nachträglich durch den Bauherrn oder durch Prüfungsorgane beurteilt werden kann. Insbesondere sind zu Einzelmaßen Ortsangaben zu machen, die eine Zuordnung der restlichen Angaben zur räumlichen Situation ermöglichen. Erforderlichenfalls ist in den Aufmaßblättern auf beigefügte Pläne oder Skizzen hinzuweisen, oder die Aufmaße sind auf derartigen Unterlagen einzutragen.

Werden Bauleistungen nach Gewicht abgerechnet, hat der Auftragnehmer die Wiegescheine täglich zu prüfen und darauf zu achten, daß sie vollständig und im Original vorliegen.

Der Auftragnehmer hat die von den bauausführenden Unternehmen vorgelegten Nachtragsangebote nach Maßgabe der Regelungen in § 2 Nrn. 3, 5 und 6 VOB/B zu prüfen. Hierzu kann der Leitfaden für die Berechnung der Vergütung bei Nachtragsvereinbarungen nach § 2 VOB/B (veröffentlicht u.a. im HAV-KOM, Abschnitt G) herangezogen werden.

Der Auftragnehmer ist nicht befugt, mit den bauausführenden Unternehmen neue Preise zu vereinbaren. Nachtragsvereinbarungen trifft ausschließlich der Auftraggeber im Rahmen der kommunalrechtlichen Zuständigkeiten. Die Anordnung umfangreicher Stundenlohnarbeiten bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Dem Auftragnehmer obliegt es, die erforderlichen Stundenlohnarbeiten zu überwachen und die Stundenlohnzettel zu bescheinigen.

Über Nachtragsforderungen, die beim Auftragnehmer eingehen, ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Ordnet der Auftraggeber geänderte Bauleistungen an oder fordert er zusätzliche notwendige Leistungen und verlangt ein bauausführender Unternehmer deswegen erhöhte oder zusätzliche Preise, hat der Auftragnehmer von diesem zu verlangen, daß er die Nachtragsforderung mit kalkulatorischen Nachweisen auf der Basis der vertraglichen Preise übergibt.

Der Auftragnehmer hat zu begründen, warum Nachträge notwendig werden. Er hat zu bestätigen, daß diese Leistungen weder im LV enthalten noch Nebenleistungen sind. Er hat die Nachtragspreise auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der VOB/B zu prüfen. Haben die bauausführenden Unternehmen geänderte Leistungen zu er-

bringen, die Minderkosten verursachen, hat der Auftragnehmer die Minderkosten darzulegen und Vorschläge für eine neue Preisvereinbarung nach § 2 VOB/B zu unterbreiten.

Führen die bauausführenden Unternehmen Leistungen ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag aus, ist der Auftraggeber hiervon unverzüglich zu unterrichten.

Bei Nachträgen hat der Auftragnehmer die Auswirkungen auf die Gesamtkosten darzulegen.

3.8.9 Kostenverfolgung

Ständiges umfassendes Nachvollziehen und Dokumentieren der Kostenentwicklung der Baumaßnahme durch Vergleichen der Sollkosten mit den Auftragssummen und der Auftragssummen mit den Ergebnissen der Bauabrechnung

Die Kosten müssen so intensiv verfolgt werden, daß der Auftraggeber zu jedem Zeitpunkt die Kostensituation überblicken und seine Mittelbereitstellung daran orientieren kann. Bei Veränderungen der im Kostenanschlag prognostizierten Gesamtkosten (insbesondere bei Kostenerhöhungen) sind die Gründe darzulegen und Vorschläge für Maßnahmen zur Gegensteuerung zu unterbreiten.

3.8.10 Kostenfeststellung nach DIN 276

Aufstellen einer Kostenfeststellung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276 (1981) oder, wenn verlangt, in der neuen Fassung der DIN 276 vom Juni 1993 unter Beachtung der Erläuterungen in Ziffer 4 der Vorbemerkungen zu Teil 3 der DIN 276 (1981)

3.8.11 Antrag auf behördliche Abnahmen

Rechtzeitiges Beantragen (Einleiten) aller nach dem öffentlichen Baurecht oder nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Abnahmen und Zustimmungen

Teilnehmen an den Abnahmen und ggf. Erläutern der mit der Genehmigung und deren Auflagen in Verbindung stehenden Sachverhalte

3.8.12 Objektübergabe

Förmliches Übergeben des Objekts an den Auftraggeber und Erstellen einer Niederschrift darüber

Übergeben aller Unterlagen, die für eine ordnungsgemäße Nutzung und den Betrieb des Objekts erforderlich sind, unter Mitwirkung der Sonderfachleute; dies sind u.a. Verlegepläne für Installationen, Bewehrungen, Entwässerung, Bedienungsanweisungen, Revisionspläne, Abnahme- und Prüfprotokolle, Genehmigungen u.a.

3.8.13 Gewährleistungsfristen

Erstellen einer systematischen und übersichtlichen Liste aller am Planungs- und Bauprozeß Beteiligten (Planer und bauausführende Unternehmen) mit Angabe des Beginns und des Endes der jeweiligen vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist.

Sind bereits Mängel schriftlich gerügt, ist der Zeitpunkt der Rüge festzuhalten. Sind bereits Mängelbeseitigungsarbeiten im Rahmen der Gewährleistung ausgeführt worden, ist der Beginn der mit der Abnahme der Nachbesserungsarbeiten neu einsetzenden Frist zu dokumentieren (§ 13 Nr. 5 Satz 3 VOB/B).

3.8.14 Überwachen und Abnehmen von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie der vor Eintritt der Abnahmewirkung erkannten, gerügten, aber noch nicht beseitigten Mängel und technische Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Die Überwachungspflicht erstreckt sich auch auf Arbeiten, die im Rahmen einer Ersatzvornahme von Dritten ausgeführt werden.

3.9 Objektbetreuung und Dokumentation

Verantwortliches Betreuen des fertiggestellten Bauwerks bis zur vollständigen Mängelfreiheit unter Wahrung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers und systematische Dokumentation der Objektunterlagen in folgenden Arbeitsschritten:

3.9.1 Objektbegehung

Durchführen aller erforderlichen Objektbegehungen zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen. Die Begehungen haben kurz vor Ablauf der Verjährungsfristen, jedoch noch so rechtzeitig zu erfolgen, daß mögliche Gewährleistungsansprüche noch durchgesetzt werden können.

Überprüfen des Bauwerks auf sichtbar gewordene Mängel, Rügen der Mängel und Veranlassen verjährungsunterbrechender oder -hemmender Maßnahmen unter Beachtung der hierzu erforderlichen Fristen

3.9.2 Überwachen und Abnahme von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die nach Abnahme der Bauleistungen festgestellt worden sind, und technische Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen

3.9.3 Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Prüfen, ob alle Voraussetzungen zur Freigabe von Sicherheitsleistungen gegeben sind, Beraten des Bauherrn, ob die Sicherheiten freigegeben werden können, und Feststellen der Höhe noch zu erwartender Nachbesserungskosten

3.9.4 Zusammenstellen der Ergebnisse

Förmliche systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts in übersichtlicher Form unter Einbeziehung der bereits dem Auftraggeber früher übergebenen Unterlagen

3.10 Bauleiter nach Bauordnungsrecht

Der Auftragnehmer, der die Objektüberwachung in Auftrag hat, ist zugleich Bauleiter nach dem Bauordnungsrecht, sofern nichts anderes vereinbart ist. Die öffentlich-rechtliche Bauleitertätigkeit nach dem Bauordnungsrecht ist mit dem Honorar für die Grundleistung Objektüberwachung abgegolten.