

2 Der Bauausführende

2.1 Ausführender oder Auftragnehmer

Bau-Ausführende oder **Bau-Auftragnehmer** können Unternehmen, Freiberufler, die öffentlichen Verwaltungen bzw. Haushalte und Körperschaften sein, dabei sind sie eine Wirtschaftseinheit und wirtschaftlich selbstständige Entscheidungsträger.

Als Wirtschaftseinheiten gelten darüber hinaus private Organisationen ohne Erwerbscharakter, wie Vereine, Kirchen, Verbände und Gewerkschaften, sowie das Ausland.

Der Duden definiert den Begriff **Auftragnehmer** als „Person, Firma, Institution o. Ä., die einen Auftrag vom Verkäufer übernimmt.“ [8]

Im BGB wird der Auftragnehmer „Beauftragter“ genannt und er verpflichtet sich nach § 662 durch die Annahme des Auftrags, das ihm vom Auftraggeber, der Bauherrschaft, übertragene Geschäft zu besorgen.

Im Werkvertragsrecht heißt der Bau-Auftragnehmer „Unternehmer“ und gemäß § 663 BGB trägt er bis zur Übergabe die Beweislast für die Mängelfreiheit der Kaufsache – im Werkvertragsrecht übernimmt der Unternehmer bis zur Abnahme (§ 640 BGB) die Beweislast für die Mängelfreiheit.

Die VOB/B verwendet zwar den Begriff „Auftragnehmer“, bietet jedoch keine Legaldefinition des Begriffes an.

Kurz gesagt: Ein Bau-Auftragnehmer ist ein Bau-Ausführender, der ein Bauwerk oder Teilleistungen eines Bauwerkes errichtet.

2.2 Auftrag

Die Definition eines Auftrags allgemein im Rechtssinne ist „ein Vertrag zwischen einem Auftraggeber und einem Auftragnehmer, bei dem sich letzterer verpflichtet, das ihm übertragene Geschäft unentgeltlich zu besorgen.“ (BGB §§ 662 ff. – Auftragsrecht)

Der Bau-Auftragnehmer kann im Gegensatz zu einem Verkäufer erst in den Wochen oder sogar Monaten nach einer Bestellung seine fertige Leistung „verkaufen“. Die Ursache ist, dass die Leistung, zum Beispiel ein Gebäude, sich nicht auf Vorrat lagern lässt oder einzigartige auftragsbezogene Merkmale aufweist. Auch ein Lagerrisiko ist ein Grund.

Deshalb gilt auch nicht das Kaufrecht, sondern Werkvertrags-, Werklieferungsvertrags- oder Dienstvertragsrecht (Informationen siehe unter Kaufrecht BGB §§ 433 ff. und Werkvertragsrecht §§ 631 ff.).

4 Der Architekt

Der Architekt ist für die technische, funktionale, gestalterische und wirtschaftliche Planung eines Gebäudes zuständig – und schwarz gekleidet lenkt er von sich ab.

4.1 Die Architektur

Architektur, eingedeutscht aus lat.: architectura „Baukunst“ von altgriechisch architektonía, archi-tékton, auf Deutsch „Baumeister oder Zimmermann“.

Vitruvius fordert in seinen „Zehn Büchern der Architektur“ (De architectura libri decem, entstanden um 22 – 14 v. Chr.) vom Architekten eine universelle Bildung, einen kulturellen, insbesondere literarischen, und philosophischen Hintergrund und, wer baut, muss über die Kultur seines Volkes Bescheid wissen. Er sprach in Bezug zur Architektur von der „Mutter aller Künste“, womit er die Rangfolge gegenüber der Bildhauerei und der Malerei festlegte mit nachstehenden Merkmalen:

- „ordinatio“, „eurythmia“ und „disposito“ für die Gebäudeproportionen,
 - „symmetria“ für den Einklang der einzelnen Elemente untereinander,
 - „decor“ für das fehlerfreie Erscheinungsbild des Gebäudes und
 - „distributio“ für die angemessene Verteilung der Baumaterialien, Bauweise und Bauausgaben,
- und er schrieb von drei gleichwertigen Prinzipien der Architektur:
- firmitas, utilitas, venustas – Stabilität, Nützlichkeit und Anmut/Schönheit.

Adolf Loos befand 1921 zur Architektur:

„Die Architektur gehört nicht unter die Künste. Nur ein ganz kleiner Teil der Architektur gehört der Kunst an: das Grabmal und das Denkmal, denn alles, was einem Zweck dient, ist aus dem Reiche der Kunst auszuschließen!“ [16]

Dem ist zu widersprechen; denn auch ein Grabmal und das Denkmal dienen einem Zweck:

- der Erinnerung, der Repräsentation und häufig dem Ausdruck von Macht.

Nicht zu widersprechen dagegen ist Loos in dieser Feststellung:

- „Zum Unterschiede vom Kunstwerk, das niemandem zu gefallen hat. Das Kunstwerk ist eine Privatangelegenheit des Künstlers. Das Haus ist es nicht.“ [17]

Marius Beilhammer formuliert: „Architekten sehen sich als Künstler, die sich wissenschaftlich mit planvollen Entwürfen zur gebauten Umwelt auseinandersetzen, die einzigartige Ideen entwickeln und eigene Epochen schaffen.“ [18]

Dies sind dann Bauwerke mit künstlerischer Gestaltung, die über den reinen Zweck oder die Nützlichkeit hinausgehen, für die in Abhängigkeit von natürlichen und kulturellen Gegebenheiten, von Ideen, Vorstellungen und Funktionen die Form und die Konstruktion entwickelt wurden.

5 Aufgaben und Leistungen der Bauausführenden

Im Hoch- und Tiefbau erbringt der bauausführende Bau-Auftragnehmer des Bauhaupt- oder Baunebengewerbes mit der Bauherrschaft vereinbarte Leistungen. Dazu gehören

- Herstellung,
- Instandsetzung,
- Instandhaltung,
- Änderung,
- Beseitigung

von Bauwerken.

Tätig werden die Bauausführenden in der Regel auf nicht im eigenen Eigentum befindlichen Grundstücken und Bauwerken. Einige fachlich geeignete Bau-Auftragnehmer bieten auch Planungsleistungen und weitere baubezogene Leistungen an. Dafür unterhält ein Bau-Auftragnehmer i.d.R. einen Gewerbebetrieb und ist daher nach § 1 II HGB Kaufmann.

Keine Bauleistungen sind

- der entgeltliche Verleih/Vermietung von Bauvorrichtungen, Baugeräten, Baumaschinen oder sonstigen Baubetriebsmitteln ohne Personal oder
- die Herstellung von Baustoffen, Bauteilen oder Massenrohstoffen sowie
- die gewerbliche Zurverfügungstellung zum Beispiel von Betonentladegeräten.

Aufgrund des mit der Bauherrschaft abgeschlossenen werkvertraglichen Bauvertrages, welcher Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) enthalten kann, wird ein Bau-Fachunternehmen tätig.

Der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang kann variieren. Daher unterscheidet man zwischen

- Fachunternehmer (ein Gewerk),
- Generalunternehmer (alle Gewerke, einzelne Planungsleistungen),
- Totalunternehmer (zusätzlich gesamte restl. Planungsleistungen).

Jeder dieser Bauausführenden ist für alle arbeitsrechtlichen Regelungen für die von ihm eingesetzten Arbeitskräfte, Maschinen und Geräte sowie Baustoffe verantwortlich. Das beginnt mit der Verantwortung im Betrieb des Unternehmers und auf der Baustelle hinsichtlich einer Arbeitsunterbrechung bei entsprechenden Witterungsbedingungen (Hitze, Regen, Schnee etc.) bis hin zum Mitführen der Ausweispapiere seiner gewerblichen Mitarbeiter auf der Baustelle.

Die **Pflichten** des Bau-Auftragnehmers sind entsprechend dem Bauvertrag für die Ausführung einer Bauleistung die Leistungs- und Leitungspflicht mit der entsprechenden Eigenverantwortung. Dies sind im Einzelnen

6 Aufgaben und Leistungen der Bauherrschaft

6.1 Aufgaben, Rechte und Pflichten der Bauherrschaft

Die Bau-Auftragnehmer erwarten, dass die Bauherrschaft als „Besteller“
das Projekt finanziert und nach der Realisierung die Abnahme erteilt.

Die Aufgaben der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft muss eine Bedarfsplanung erstellen und Raum- und Funktionsprogramme zur Verfügung stellen, damit der Architekt seine Planungsaufgabe erfüllen kann (vgl. OLG Stuttgart Az 10 U 90/11 vom 21. Januar 2012).

Somit besteht die ureigenste Aufgabe der Bauherrschaft darin, Forderungen, Merkmale, Bedingungen, Ziele und Aufgaben in einem Lastenheft zu definieren/zu beschreiben, dies in einem Projekt-Ziel-Katalog zusammenzufassen und – wesentlich – die Projektumsetzung zu überwachen.

Folgende Daten, Vorgaben, Festlegungen sind hierzu wichtig:

- Definition der Bauaufgabe
- Bestimmung der Ziele (Qualität, Kosten, Termine)
- Benennung des Eigentümers des Baugrundstückes
- Benennung des Entwurfsverfassers (Architekt)
- Nutzungsart: Eigennutzung – Vermietung – Veräußerung
- Gewünschte Fabrikate und Materialien, welche Bestandteil der LB werden sollen
- Festlegung des Qualitätsstandards: Einfach – Standard – Gehoben
- Ermittlung der Gesamt-Herstellkosten im Jahre NN – mit einer Kosten-Toleranz
- Erwirkung der Zustimmung zur Bausummengarantie der fachlich Beteiligten
- Festlegung auf eine Auftragsform für den Bau-Unternehmer (Einzelvergabe Gewerke, Generalunternehmer), einhergehend damit die Art der Leistungsbeschreibung (LV mit/ohne Mengenangaben, funktional)
- Planungs-Starttermin – Bau-Fertigstellungstermin – Zwischentermine, z.B. für Inbetriebnahme (Nutzung) – Vermietung – Termin für den Innenausbau, bei Nichtvermietung ein allgemeiner Innenausbaustandard

Und, insbesondere ist die Bauherrschaft bis zur Übergabe bzw. bis zum Nutzungsbeginn des Bauvorhabens für alles verantwortlich, was auf der Baustelle geschieht. Es ist unzureichend, nur das berühmte Schild „Betreten verboten. Eltern haften für ihre Kinder.“ irgendwo an der Baustelle anzubringen; die Bauherrschaft muss dafür Sorge tragen, dass bereits die Baustelle nicht unbeabsichtigt betreten werden kann.

7 Die Kommunikation und die Schnittstellen

Kommunikation im Projektgeschehen bedeutet den Austausch von Projektinformationen.

Kommunikation erfolgt auf

- unterschiedliche Arten mündlich/nichtmündlich und
- unterschiedlichen Wegen direkter Austausch (Sprechen)/indirekter Austausch (per Post und elektronisch)

Kommunikation unter Pandemiebedingungen

In Zeiten des Corona-Virus über Kommunikation zu schreiben, hat einen interessanten Aspekt. Denn neben dem alten Spruch, dass wir gemeinsam singen, aber nicht gleichzeitig reden können, kommt noch ein Umstand hinzu:

- verteilt und getrennt kommunizieren, gemeinsam skypen und video-konferieren mit dem Mobil.

Der interessante Punkt dabei ist, dass die Umstände Spielregeln „erzwingen“, welche mit dem „Rücken zur Wand“ unkommentiert von den beteiligten Betroffenen hingenommen und umgesetzt wurden. Dies erfolgte vor allem in Hinblick auf Hierarchien. Diese Festlegungen entsprechen in der Tat sehr gut den erforderlichen grundsätzlichen Festlegungen an eine unter Normalumständen zu führende digitale Projekt-Kommunikation.

Kommunikation im Arbeitsalltag

Denn, Kommunikation im digitalen Zeitalter ohne Hierarchie-Spielregeln bedeutet leider allzu oft die „ungezügelte“ Kommunikation. Es werden von den Cc-Empfängern wiederholende Stellungnahmen abgegeben, obwohl in der E-Mail die Historie des Betreffs Bestandteil ist; diese wird aber nicht gelesen und so entsteht eine unerwünschte Antwortflut, die die Projektdokumentation/-ablage mit redundanten Daten füllt.

Ergo:

Um vorhandene oder neue Daten wiederzufinden – hier: z.B. Schriftstücke per E-Mail – sind diese nur von dem Erst-(Versender)-Projektbeteiligten in ein elektronisches Dokument umzuwandeln. Und, nur von diesem Projektbeteiligten sind dann die weiteren Beteiligten entsprechend den vereinbarten Spielregeln zu informieren und/oder er sendet das Dokument an die Projekt-E-Mail-Adresse und lässt sie dort „verwalten“.

Kommunikation mit den Kommunen – OZG

Entsprechend dem Onlinezugangsgesetz OZG müssen die Kommunen neben vielen anderen Bereichen bis Ende 2023 die Bauanträge auch digital annehmen. Zum Nachweis der Vorlageberechtigung ist die Datenbank di.BASTAI aufgesetzt worden.

9 Erläuterungen zu KGR-Elementen DIN 276

Für den Bau-Unternehmer ist die Verwendung der „richtigen“ Kostenkennwerte für die Kalkulation eines Elementes oder Projektes sehr wichtig.

Ob für die Ermittlung des Grundstückwertes der KGR 110 oder die Ermittlung der Kosten einer Dachöffnung der KGR 362 oder der Kosten der informationstechnischen Ausstattung der KGR 630 sollten deshalb neben eigenen Kostenkennwerten aus abgerechneten Projekten die Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums BKI der Deutschen Architektenkammern verwendet werden.

Vorgenanntes gilt für Kosten der einzelnen Bauelemente wie auch für die Gesamt-Herstellkosten von Objekten.

Vom Baukosteninformationszentrum Deutsche AK werden zur Verfügung gestellt

- BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente Neubau
- BKI Baukosten Positionen Neubau
- BKI Baukosten Bauelemente Neubau
- BKI Baukosten Gebäude + Positionen Altbau
- BKI Baukosten Gebäude Neubau
- BKI Objektdaten Neubau
- BKI Objektdaten Neubau – Sozialer Wohnungsbau

Dabei ist bei der Kostennennung vom Aufsteller die Gültigkeit „eines gewissen Zeitraumes“ ebenso zu benennen (Monat.Jahr bis Monat.Jahr) wie der Umstand, ob die Kosten mit oder ohne Umsatzsteuer sind.

Und natürlich sind beide vorgenannten Kostenkennwerte nicht unbewertet zu verwenden. Kostenkennwerte sind den Erfordernissen der Projektmerkmale und der Projektziele des Objektes entsprechend zu bewerten und anzupassen.

Aus vorgenannten Gründen sind in diesem Handbuch Kosten von Bauelementen oder von Projekten nicht benannt.