Vollmacht des Bauleiters des Auftragnehmers

Der Bauleiter des Auftragnehmers bedarf auch einer schriftlichen Vollmacht (Handlungsvollmacht des Unternehmers), um dem Bauherrn oder dem bauleitenden Architekten rechtliche Zugeständnisse einzuräumen (z. B. auf Forderungsverzichte einzugehen [Nachtragsforderung], Terminzugeständnisse bei Vertragsstrafe usw.).

8.2 Objektüberwachung nach HOAI, Leistungsphase 8

Die Objektüberwachung (Bauüberwachung) wird in der HOAI in folgende Teilleistungen gegliedert:

- Überwachen der Ausführung des Objektes nach Qualität (nach den anerkannten Regeln der Technik, ohne Spezialkenntnisse)
- Überwachen der Ausführung von Tragwerken (Abnahme der Bewehrung, wenn Fachkenntnisse nicht ausreichen, Tragwerksplaner beauftragen; für ihn ist das Abnehmen der Bewehrung eine Besondere Leistung)
- Koordinieren der fachlich Beteiligten
- Aufstellen und Überwachen eines Bauzeitenplanes
- Führen eines Bautagebuches
- Aufmaß und Abrechnung
- Abnahme der Bauleistung (technische Abnahme)
- Rechnungsprüfung
- Kostenfeststellung
- Antrag auf behördliche Abnahme
- Auflisten der Verjährungsfristen
- Übergabe des Objektes
- Überwachen der Mängelbeseitigung
- Kostenkontrolle

Als Besondere Leistungen gelten u. a.:

- Aufstellen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter nach Landesbauordnung (abhängig vom Landesrecht)
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit- und Kostenplänen

8.3 Aufgaben der Objektüberwachung

Entsprechend der HOAI, Leistungsphase 8, sind bei der Objektüberwachung folgende Kontrollen durchzuführen:

- Die Qualität ist zu überwachen, dokumentiert im Bautagebuch (siehe Kapitel 8.3.1).
- Die Ausführungstermine sind zu kontrollieren, dokumentiert im Bauzeitenplan (siehe Kapitel 8.3.3).
- Die Kosten sind zu kontrollieren, dokumentiert im Kostenanschlag bzw. in der Kostenfeststellung (siehe Kapitel 8.3.5).

Unter diesen Gesichtspunkten muss die Baustelle regelmäßig sorgfältig kontrolliert werden (Abb. 8.1).

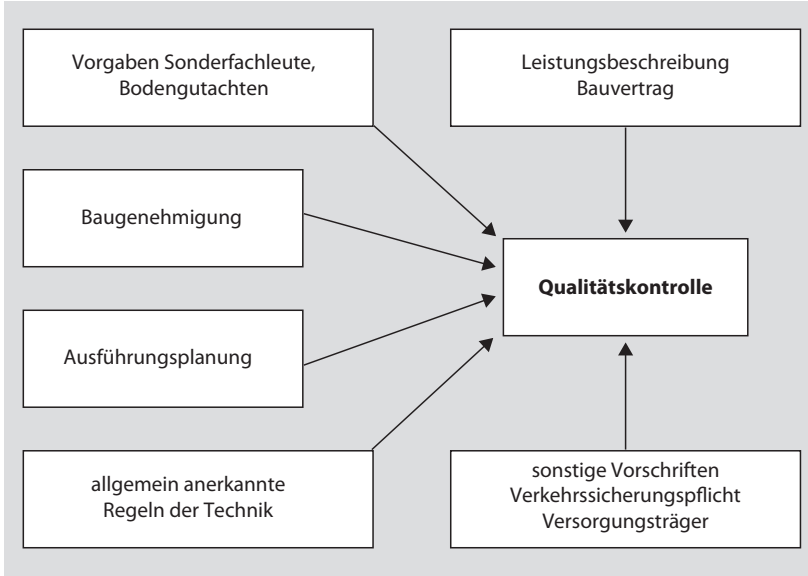

Abb. 8.1: Kontrolle der Qualität der Ausführung

8.3.1 Qualitätskontrolle

Die Qualität der Ausführung muss zwar nicht ständig kontrolliert werden (keine ständige Anwesenheitspflicht des Bauleiters), jedoch sind nur gelegentliche Stichproben der Ausführung hinsichtlich der Qualität nicht ausreichend. Ein erfahrener Bauleiter führt die Häufigkeit der Kontrollen nach Einschätzung der Qualität der ausführenden Firmen durch. In jedem Fall sind die wichtigen Bauarbeiten zu überwachen, d. h. diejenigen, bei denen ein nachhaltiger Mangel entstehen könnte (z. B. Flachdachabdichtung, Außendämmung).

Bei der Qualitätskontrolle sind die in Abb. 8.1 angeführten Grundlagen zu beachten. Reichen die Kenntnisse des Bauleiters für die Kontrolle der Qualität nicht aus, so muss er einen entsprechenden Fachbauleiter einschalten, z. B. bei der Bewehrungsabnahme den Tragwerksplaner.

Weicht die Ausführung von der vertraglich vereinbarten Leistung ab (Ausführungsmangel), so hat der Bauleiter den Auftragnehmer rechtzeitig auf die Mangelbeseitigung hinzuweisen (in Form einer Mängelrüge, siehe Abb. 8.2).

Der Auftragnehmer muss diese Mängel schon während der Ausführung gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B beseitigen (Vertragserfüllungsmängel).

Werden vom Auftraggeber Konstruktionen bzw. Ausführungsqualitäten gefordert, die in den entsprechenden Gewerken nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, so hat der Auftragnehmer gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B schriftlich darauf hinzuweisen (Hinweispflicht).