

Das Leistungsbild

Die Leistungen von Architekten sind in der Honorarordnung für Architekten-und Ingenieurleistungen (HOAI) beschrieben und in Leistungsphasen gegliedert. Das Leistungsbild für „Gebäude und Innenräume“ enthält nach § 34 HOAI (Fassung 2013) folgende neun Leistungsphasen (LP 1 - 9):

LP 1 Grundlagenermittlung

LP 2 Vorplanung mit Kostenschätzung

LP 3 Entwurfsplanung und Kostenberechnung

LP 4 Genehmigungsplanung

LP 5 Ausführungsplanung

LP 6 Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen (LV)

LP 7 Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag

LP 8 Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation

LP 9 Objektbetreuung

Der Architekt hat die Arbeitsschritte zu erbringen, die als planerische Vorgaben für die ausführenden Trockenbauunternehmen erforderlich sind, damit die Unternehmen die Planung gemäß den vertragsrechtlichen Vereinbarungen umsetzen können und die es dem Bauherrn ermöglicht zu überprüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt hat. Besonderen Einfluss auf den Erfolg der Bauleistungen des Trockenbaus nehmen vor allem die folgenden drei Leistungsphasen:

LP 5 Ausführungsplanung

LP 6 Vorbereitung der Vergabe

LP 8 Objektüberwachung

Um den Einfluss auf die Ausführung des Trockenbaus deutlicher zu machen, werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte dieser Leistungsphasen und die Bedeutung für den Trockenbau und Ausbau beschrieben:

Leistungsphase 5 nach HOAI: Ausführungsplanung

Exemplarische Anforderungen nach HOAI 2013 sind:

- Zeichnerische Darstellung des Objektes mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben , z.B. endgültige, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:50 bis 1:1.
- Koordination unter Integration der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Fortschreiben der Ausführungsplanung mit allen fachlich Beteiligten während der Objektausführung

Die Ausführungsplanung des Architekten bestimmt maßgeblich die technische Leistungsfähigkeit von Trockenbausystemen. Die Ausführungsplanung muss demnach derart sein, dass sie die vollständige und fachlich richtige Umsetzung aller mit der jeweiligen Bauaufgabe gestellten Anforderungen durch alle Ausführungsbeteiligten ermöglicht. Die Ausführungsplanung ist in der Regel weiterhin Grundlage für das Erstellen von Leistungsverzeichnissen. Nur mit einer fachgerechten Ausführungsplanung lassen sich die in dem Leistungsverzeichnis definierten Anforderungen und Eigenschaften von den zu erstellenden Trockenbaukonstruktionen, z.B. an den Schallschutz oder Brandschutz, realisieren. Die dem Trockenbauunternehmen geschuldete ausführungsreife Darstellung entspricht den an sie gestellten Anforderungen, wenn sie zwei Grundvoraussetzungen erfüllt.

1. Zeichnerische Darstellung unter Berücksichtigung aller relevanten Einflussfaktoren in gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher und energiewirtschaftlicher Hinsicht (vgl. Abbildung 3).
2. Die Koordination und Integration aller anderen an der Planung fachlich Beteiligten in die Ausführungsplanung (Integrationsplanung), wie z.B. den Fachplanern Brandschutz, Tragwerk oder der technischen Gebäudeausrüstung (TGA).

Beispiel: In einem Plan für einen Deckenspiegel sind, unter Berücksichtigung aller akustischen oder brandschutztechnischen Anforderungen, alle technischen Einbauten, gestalterische und technische Details von Anschlüssen an angrenzende Bauteile, Durchdringungen und Öffnungen in die Decke eindeutig dargestellt.

Die Bauausführung sollte immer nur auf Grundlage der zur **„Ausführung freigegebenen Ausführungsplanung“** des Objektplaners erfolgen. Nur so lässt sich für den Mehraufwand bei Umplanungen oder Veränderung des vereinbarten Leistungsbildes ein zusätzlicher Vergütungsanspruch ableiten. Weiterhin ist vertraglich ein ausreichender Zeitraum zur Arbeitsvorbereitung zu fixieren. Zum Beispiel: „Die Vorlage der zur Ausführung freigegebenen Ausführungsplanung erfolgt zwei Wochen vor dem geplanten Ausführungsbeginn“

Gemäß VOB/B-2016 § 3 sind alle für die Ausführung nötigen Unterlagen dem Auftragnehmer **unentgeltlich und rechtzeitig** zu übergeben. Gewerbeüblich sind diese Unterlagen in dreifacher Ausfertigung als Planausdrucke erforderlich. Die Pläne können auch in digitaler Form übergeben werden, hier kann je nach vertraglicher Vereinbarung ein zusätzlicher Vergütungsanspruch geltend gemacht werden.

Die Unterlagen müssen nicht zwingend bereits bei Beginn der Bauausführung vollständig vorliegen, wohl aber bei zügigem Baufortschritt mit angemessener Vorlaufzeit sukzessive rechtzeitig zur Verfügung stehen. Änderungen in den Plänen sind dem Auftraggeber mitzuteilen und in den Plänen kenntlich zu machen. Die Bearbeitung der LP 5 „Ausführungsplanung“ erfolgt jedoch nicht immer vollständig und abschließend (vgl. Abbildung 4). Wenn die Ausführungsplanung des Objektplaners nicht die notwendige Ausführungsreife hat, werden in der Praxis oftmals „Planungsleistungen“ von den ausführenden Trockenbauunternehmen übernommen. Zum Beispiel wenn sich das Unternehmen selbstständig für eine bestimmte Art von Anschlüssen oder die Auswahl von Oberflächen und Materialien entscheidet. Daraus leiten sich folgende Fragestellungen ab:

1. Wer haftet für die vom Trockenbauunternehmen eigenständig bestimmten Anschlüsse und Details, wenn sich der vereinbarte „Erfolg des Werkes“ technisch, wirtschaftlich und gestalterisch dadurch nicht einstellt - oder sich die funktions- bedingten Anforderungen nicht erfüllen?

Z.B. wenn sich nach der Fertigstellung Abweichungen vom geforderten Schallschutzziel ergeben oder wenn durch die Ausführung erzielte gestalterische Eigenschaften vom Auftraggeber nicht akzeptiert werden.

Von einer eigenmächtigen Abweichung von der Planung oder einer Vervollständigung der Planung ist abzuraten, da die Folgen für das Trockenbauunternehmen schwerwiegend sein können. Sofern das Unternehmen abweichend von der Leistungsbeschreibung ausführt, ist die Leistung mangelhaft. Eine mangelhafte Werkleistung liegt nicht nur dann vor, wenn diese technisch nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, sondern auch dann, wenn die Ausführung, obwohl technisch unbedenklich, nicht den getroffenen Vereinbarungen entspricht (Beschaffensvereinbarung). Diese Mangelhaftung kann dazu führen, dass der Auftraggeber berechtigt ist, einen vollständigen Rückbau der eigenmächtig vollzogenen Ausführung zu verlangen und bis dahin die vereinbarte Vergütung einzubehalten. Sonstige Ansprüche, z.B. aus Verzug, können hinzutreten.

Bei eigenständiger Abweichung von der Planung ist die Leistung mangelhaft, auch wenn die Ausführung technisch unbedenklich ist.

Ein Haftungsrisiko besteht auch dann, wenn das Trockenbauunternehmen die Planung vervollständigt, da das Unternehmen für die von ihm erstellte Planung die volle Verantwortung trägt. Auch wenn der Auftraggeber dies ungern liest, bei einer unvollständigen, nicht ausführungsfähigen Planung sollte Behinderung angemeldet werden.

2. In welcher Form können Beratungsleistungen Haftungsrisiken erzeugen?

Eine Haftung kann immer dann bestehen, wenn die ordnungsgemäße Beratung Vertragsinhalt geworden ist, entweder in Form eines echten Berater- oder Gutachterauftrages oder in Form vertraglicher Nebenpflichten. Gutachteraufträge sind in aller Regel echte Werkverträge mit der Folge, dass der Verfasser einen vertraglichen Erfolg in Form einer Widerspruchsfreiheit, Vollständigkeit und Richtigkeit schuldet. Kommt er dieser vertraglichen Verpflichtung nicht nach,

ist sein Gutachten mangelhaft und er ist zur Nacherfüllung verpflichtet. Regelmäßig finden sich auch in Bauwerkverträgen Regelungen zu vielfältigen Hinweispflichten, deren Verstoß ebenfalls Schadensersatzansprüche begründen können.

Wenn Beratungsleistungen Vertragsinhalt sind, bestehen dafür Haftungsrisiken.

3. Besteht für das Trockenbauunternehmen ein Vergütungsanspruch für selbstständig von ihm erbrachte Planungsleistungen?

Der Auftraggeber hat nach VOB/B angeforderte Zeichnungen, Berechnungen oder andere Unterlagen extra zu vergüten, die der Auftragnehmer nach dem Vertrag, besonders den Technischen Vertragsbedingungen oder der gewerblichen Verkehrssitte, nicht zu beschaffen hat. Die Regelung betrifft Vergütungsansprüche des Trockenbauunternehmens für von ihm nicht geschuldete Leistungen, wobei es sich ausschließlich um Planungsleistungen handelt. Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, ist die übliche Vergütung geschuldet.

Ohne eine Anordnung des Auftraggebers besteht für das Trockenbauunternehmen in der Regel kein Vergütungsanspruch für Planungsleistungen.

Eine Vergütung von Planungsleistungen setzt also eine vertragliche Vereinbarung, eine einseitige Anordnung des Auftraggebers im Zusammenhang mit zusätzlichen Bauleistungen oder ein Verlangen voraus. Planungsleistungen, die ohne entsprechende Willensbekundung des Auftraggebers erbracht werden, sind in aller Regel nicht vergütungspflichtig.

4. Besteht seitens des Trockenbauunternehmens ein Vergütungsanspruch für seine Werkleistung, wenn mangelhafte Planungsleistungen des Objektplaners übernommen werden?

Jedes Trockenbauunternehmen ist verpflichtet, die ihm zur Verfügung gestellte Planung zu prüfen und etwaige Bedenken dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung ist bei Vereinbarung eines VOB/B-Vertrages in § 4 Abs. 3 VOB/B vereinbart, gilt aber in gleicher Weise auch bei Vereinbarung eines BGB-Vertrages. Kommt er dieser Prüf- und Hinweispflicht nicht nach und entsteht dadurch ein Mangel, ist das Trockenbauunternehmen für diesen Mangel – allerdings in aller Regel nicht in vollem Umfang – verantwortlich. Der Anspruch ist um einen Mitverschuldensanteil zu kürzen, weil eine mangelhafte Planung dem Auftraggeber, der diese Planung übergeben hat, zuzurechnen ist. Die volle Vergütung ist indes erst nach Beseitigung der Mängel verdient.

Bei mangelhafter Planung des Auftraggebers sind Bedenken durch das Trockenbauunternehmen anzumelden.

5. Welche Risiken geht das ausführende Trockenbauunternehmen ein, wenn es Planungsleistungen eigenständig übernimmt und ausführt?

Für das Trockenbauunternehmen ist es zur Vermeidung von Haftungsrisiken unerlässlich:

- eine gegenüber der Planung bzw. Leistungsbeschreibung geänderte oder zusätzliche Ausführung nur dann vorzunehmen, wenn hierfür eine eindeutige Anordnung des Auftraggebers vorliegt. Diese Anordnung hat auch die Frage zu klären, wer die notwendigen Planungsleistungen übernimmt,
- etwaige Bedenken möglichst frühzeitig und schriftlich gegenüber dem Auftraggeber (nicht gegenüber dem bauleitenden Architekten) zu formulieren und auf eine eindeutige Anweisung des Auftraggebers zu bestehen.

Bei Unterlassen dieser Maßnahmen durch das Trockenbauunternehmen drohen insbesondere erhebliche Mangelbeseitigungskosten, Schadensersatz und Vergütungskürzungen.

Gegenüber der Planung geänderte Leistungen sind nur mit eindeutiger Anordnung des Auftraggebers vorzunehmen.

Leistungsphase 6 nach HOAI: Vorbereitung der Vergabe

Exemplarische Anforderungen nach HOAI 2013 sind:

- *Ermitteln von Mengen nach Einzelpositionen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*
- *Aufstellen der Vergabeunterlagen, insbesondere Anfertigen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen*

Die Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnisse, nach denen Trockenbauunternehmen ihre Angebote kalkulieren und anbieten, unterliegen klar definierten Anforderungen. So müssen diese **Leistungsbeschreibungen bei öffentlichen Auftraggebern** den Vorgaben der VOB/A 2016 § 7 genügen. Ergänzend sind für öffentliche Auftraggeber die Hinweise für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen der VOB/C ATV DIN18340 Trockenbauarbeiten Abschnitt 0 zur berücksichtigen. Hier sind als Grundlage für eine ordnungsgemäße Leistungsbeschreibung die erforderlichen Angaben zur Ausführung für die verschiedenen Trockenbauleistungen definiert, wie z.B. Anzahl, Art, Lage, Maße und Ausbildung von herzustellenden Aussparungen oder Anzahl, Art, Lage, Maße und Massen von Installations- und Einbauteilen. Ein Bieter kann sich bei Angebotsabgabe somit darauf verlassen, dass der Auftraggeber die Leistung eindeutig und erschöpfend beschreibt.

Die Leistungsbeschreibungen bei öffentlichen Auftraggebern müssen folgende Eigenschaften nach VOB/A 2016 § 7 aufweisen:

„Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.“

Demnach sind die Anschlussbedingungen, besondere Ausführungsdetails und Einbauten sowie die Ausführungsbedingungen in der Leistungsbeschreibung bereits darzulegen. Erforderlichenfalls ist die gewünschte Bauleistung auch zeichnerisch darzustellen und eindeutig zu erklären. Zeichnungen (z.B. Leitdetails oder Ausführungsplanung), die für die Ausführung maßgebend sind, müssen eindeutig und **selbsterklärend** sein. Auch die an die Konstruktion und Anschlüsse gestellten technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen sind dabei zu beschreiben.

Problematisch ist, wenn es keine Übereinstimmung zwischen Ausführungsplanung und der Leistungsbeschreibung gibt. Oftmals wird das Leistungsverzeichnis auf Grundlage der Entwurfsplanung erstellt. Hierin sind dann nicht alle Leistungen abschließend geplant. Im Zweifel müssen vor Ausführung der Trockenbauarbeiten Bedenken angemeldet werden und der Auftraggeber zu einer eindeutigen Handlungsanweisung aufgefordert werden.

„Um eine einwandfreie Preisermittlung zu ermöglichen, sind alle sie beeinflussenden Umstände festzustellen und in den Vergabeunterlagen anzugeben.“

Als beeinflussende Umstände für die Preisermittlung gelten unter anderem die besonderen Baustellenbedingungen unter denen die Trockenbauleistungen erbracht werden müssen, in welcher Form die Baustoffe auf der Baustelle angeliefert und transportiert werden können, welche Klimabedingungen vorherrschen, in welcher Form sind die errichteten Bauleistung zu sichern usw.

„Dem Auftragnehmer darf kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden für Umstände und Ereignisse, auf die er keinen Einfluss hat und deren Einwirkung auf die Preise und Fristen er nicht im Voraus schätzen kann.“

Der Hinweis auf „Fristen“ (Ausführungstermine) deutet darauf hin, dass mögliche Störungen im Bauablauf, die zu Bauzeitenverzögerungen und deren Umfang führen können, bereits vom Auftraggeber benannt und berücksichtigt werden müssen.

In der Leistungsbeschreibung sind Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben. Es sind alle die Preisermittlung beeinflussenden Umstände anzugeben. Risiken für Preise und Fristen aus unvorhersehbaren Störungen im Bauablauf dürfen nicht dem Trockenbauunternehmen angelastet werden.

Leistungsphase 8 nach HOAI: Bauüberwachung

Exemplarische Anforderungen nach HOAI 2013 sind:

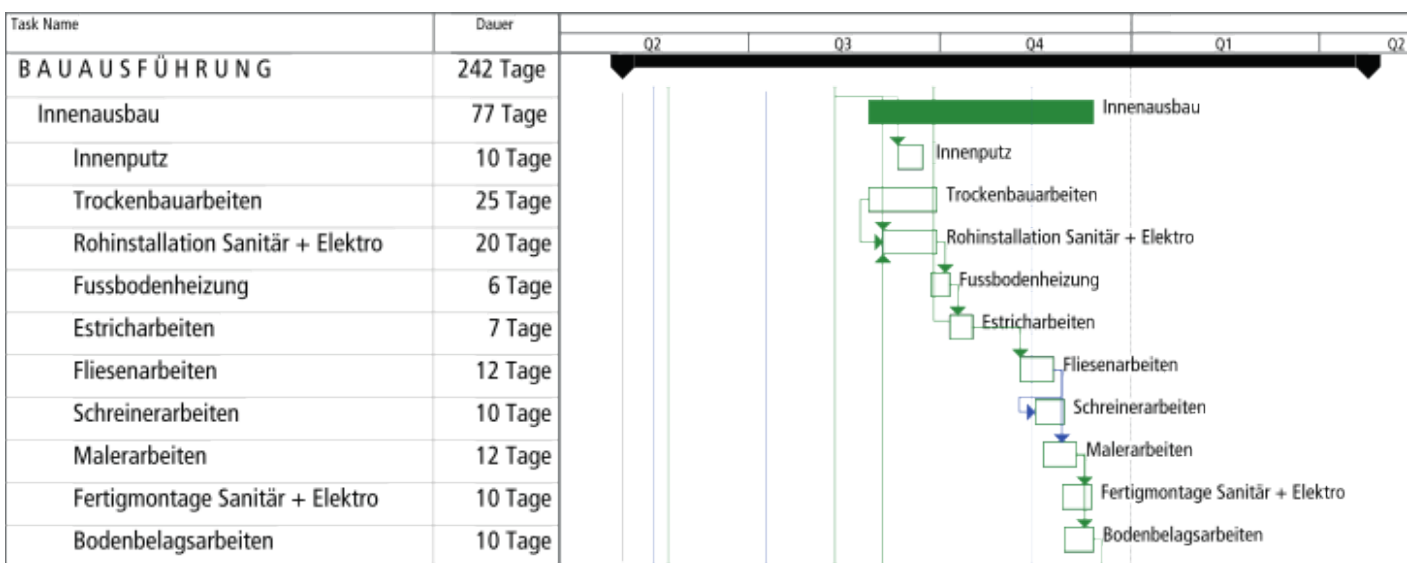
- Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm)
- Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch)

- Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen
- Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- Kostenfeststellung
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln
- Antrag auf behördliche Abnahme und Teilnahme daran
- Übergabe des Objektes, einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, z.B. Übereinstimmungserklärungen und Prüfzeugnisse
- Auflisten der Verjährungsfristen
- Überwachen der Beseitigung, der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel

Der Verantwortungsbereich sowie die Koordinierungsleistungen des Objektplanes sind dabei sehr weitreichend. Danach bedeutet koordinieren, den Einsatz aller an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten sowie die ausführenden Unternehmen zeitlich und sachlich so aufeinander abzustimmen,

- dass sich diese nicht gegenseitig behindern,
- dass fertiggestellte Teile des Bauwerks nicht durch Folgearbeiten beschädigt werden und
- dass die Aufeinanderfolge der verschiedenen Gewerke sinnvoll, zeitsparend, insbesondere unter Einhaltung der zeitlichen Fristen und Terminvorgaben sowie ökonomisch derart abläuft,

so dass ein mängelfreies Bauwerk entsteht. Hierzu wird die Erstellung und Fortschreibung von detaillierten Bauablaufplänen gefordert (vgl. Abbildung). Dabei gilt: Je größer und komplexer ein Bauvorhaben ist, desto höhere Anforderungen sind an die Koordinierung und die Ablaufplanung zu stellen. In der Praxis hat sich hier als geeignetes Instrument der Bauzeitenplan etabliert.



In einem Balkenplan wird ersichtlich, wann welche Arbeiten ausgeführt werden sollen und welche zeitgleich ausgeführt werden.

Das Verhältnis zwischen Architekten und Trockenbauunternehmen (Auftragnehmer) ist während der Ausführung vor allem geprägt durch zwei Pflichten:

1. Dem Auftragnehmer obliegt es, den Auftraggeber auf Bedenken im Hinblick auf die vorgesehene Ausführung, d.h. auch im Hinblick auf die Planung des Architekten, hinzuweisen.
2. Dem Architekten ist die Überwachung der Bauerrichtung durch den Trockenbauunternehmer übertragen.

Der Architekt ist im Rahmen der Leistungsphase 8 verpflichtet, die Errichtung des Bauwerks in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, der Planung, den Leistungsbeschreibungen und den anerkannten Regeln der Technik zeitgerecht herbeizuführen soweit dies durch eine ordnungsgemäße Überwachung zu gewährleisten ist. Hierzu hat der Architekt zunächst etwaig bereits erbrachte Vorleistungen Dritter, z.B. des Trockenbauunternehmens auf ihre Fachgerechtigkeit zu prüfen. Weiter hat er sich sorgfältig zu vergewissern, dass die zum Einsatz gelangenden Baustoffe geeignet sind.

Soweit mündliche Anweisungen auf der Baustelle erfolgen, ist zu unterscheiden, ob es sich darum handelt, drohende Abweichungen von den Ausführungsunterlagen zu verhindern oder ob es sich dabei um abändernde Eingriffe in die Planung handelt.

Die Unterscheidung hat erhebliche haftungsrechtliche Bedeutung: Wenn es sich um eine Abweichung von den Ausführungsunterlagen handelt, ist das Trockenbauunternehmen verpflichtet, diesen Mangel zu beheben. In diesem Fall besteht kein weiterer Vergütungsanspruch.

Soweit es um die Korrektur der Ausführungsplanung, also deren Fortschreibung im eigentlichen Sinne geht, muss sich der Bauherr, bzw. Auftraggeber - wie sonst im Planungsbereich - ein etwaiges schuldhaftes Fehlverhalten seines Architekten gemäß wie eigenes Verschulden zurechnen lassen, denn insoweit ist der Architekt Erfüllungsgehilfe seines Auftraggebers.

Hieraus lassen sich Vergütungsansprüche bei nachweisbaren Mehraufwendungen durch das ausführende Trockenbauunternehmen geltend machen.

Revision #3

Created 14 July 2025 15:33:44 by Thomas Fried

Updated 17 July 2025 09:35:34 by Thomas Fried