



Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- ✓ **Praxisnah und sofort umsetzbar:** Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- ✓ **Fachwissen aus erster Hand:** Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- ✓ **Immer aktuell und verlässlich:** Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

Bauleiterbestellung und Bauleitererklärung

Rechte, Pflichten und Handlungsbefugnisse der Bauleitung

Die Bauleitung hat eine große Verantwortung für das Gelingen des Bauwerks und geht dabei auch das Risiko einer großen eigenen (privaten) zivil- und strafrechtlichen Haftung ein.



Gesetz

§ 823 BGB: Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.



Gesetz

§ 222 StGB: Fahrlässige Tötung

Wer durch Fahrlässigkeit den Tod eines Menschen verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.



Gesetz

§ 229 StGB: Fahrlässige Körperverletzung

Wer durch Fahrlässigkeit die Körperverletzung einer anderen Person verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Diese Haftung ist der Gegenpol zu den Rechten, Pflichten und Handlungsbefugnissen der Bauleitung. Zunächst muss geklärt werden, wer in welchem Umfang haftet, insbesondere wer „Bauleitung“ ist und welche Pflichten diese hat. Den „Bauleiter“ als festen Rechtsbegriff gibt es nicht.

Die Landesbauordnungen (LBO) der meisten Bundesländer nennen den „Bauleiter“ und den „Fachbauleiter“ als Baubeteiligte; die Bauordnung Bayerns kennt ihn nicht.

Table 1: Übersicht: Regelungen zu Bauleitern als Baubeteiligte gemäß der jeweiligen Landesbauordnung (LBO).

Baden-Württemberg	Ja	Geregelt in § 45 LBO Baden-Württemberg
Bayern	Nein	Entwurfsverfasser und Unternehmer verantwortlich
Berlin	Ja	Geregelt in § 57 BauO Berlin
Brandenburg	Ja	Geregelt in § 56 Brandenburgische BauO
Bremen	Ja	Geregelt in § 56 Bremische LBO
Hamburg	Ja	Geregelt in § 57 HBauO
Hessen	Ja	Geregelt in § 51 HessBauO
Mecklenburg-Vorpommern	Ja	Geregelt in § 56 LBauO M.-V.
Niedersachsen	Ja	Geregelt in § 55 NBauO
Nordrhein-Westfalen	Ja	Geregelt in § 56 BauO NRW
Rheinland-Pfalz	Ja	Geregelt in § 56a LBauO Rh.-Pf.
Saarland	Ja	Geregelt in § 56 LBO
Sachsen	Ja	Geregelt in § 56 SächsBO
Sachsen-Anhalt	Ja	Geregelt in § 55 BauO LSA
Schleswig-Holstein	Ja	Geregelt in § 56 LBO
Thüringen	Ja	Geregelt in § 56 Thüringer LBO

Dieser „Bauleiter nach LBO“ ist nicht zu verwechseln mit dem als „Objektüberwacher“ bezeichneten Architekten, der die Aufgaben der Objektüberwachung (Objektüberwachung nach Leistungsphase 8 HOAI) auf der zivilrechtlichen Grundlage des Architektenvertrags wahrnimmt.

Die Bauleitung nach LBO leitet die bauliche Maßnahme als Ganzes. Der Architekt oder Bauingenieur, dem die Objektüberwachung nach § 34 HOAI 2021 mit Anlage 10 (Leistungsphase 8) obliegt, überwacht nur die Ausführung des Objekts:

Der Architekt ist durch seinen Vertrag mit dem Bauherrn Überwacher der Bauleistungen und hat auf dieser Grundlage dafür zu sorgen, dass der Bau mangelfrei, kosten- und termintreu errichtet wird. Er nimmt dabei im Wesentlichen die Aufgaben des Bauherrn wahr, der das mangels eigener Sachkunde nicht kann. Er wird im Folgenden „Objektüberwacher“ genannt.

Daneben gibt es den „Bauleiter“ oder „Projektleiter“, dem vom Bauunternehmen die organisatorische Leitung der Baustelle übertragen worden ist. Der Projektleiter leitet und organisiert die Baustelle für das Bauunternehmen. Diese zunächst rein arbeitsrechtliche Einordnung führt aber i. d. R. dazu, dass der Betreffende auch gleichzeitig Bauleiter oder Fachbauleiter nach LBO werden soll. Solange ein Bauleiter jedoch nicht nach LBO bestellt ist, obliegen ihm als Repräsentanten des Bauunternehmens zunächst grundsätzlich nicht weiterreichende Pflichten als dem Unternehmen selbst. Er wird im Folgenden dann „Projektleiter“ genannt.

Die Bauleitung nach LBO wird vom Bauherrn bestellt. Dies muss der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn bekannt gegeben werden. (§ 53 LBO S.-H.) Die Bauleitung unterschreibt die Mitteilung und wird somit zum „Bauleiter nach LBO“. Seine Verpflichtungen ergeben sich aus § 56 LBO S.-H. (und weitgehend gleichlautend in den anderen Landesbauordnungen).

**Gesetz****§ 56 LBO S.-H.: Bauleiterin oder Bauleiter**

(1) Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder Unternehmer, zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für ihre oder seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleiterin oder des Bauleiters. Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter und ihre oder seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

Diese öffentlich-rechtlichen Pflichten treffen also nicht jede Bauleitung automatisch. Sie gelten nur für Bauleiter nach LBO, die das Amt durch eigene Erklärung dem Bauamt gegenüber öffentlich-rechtlich übernommen haben.

Die Bauleitung kann vertraglich (zivilrechtlich) zur Übernahme dieses Amtes z. B. in Bauwerkverträgen, Architektenverträgen oder Arbeitsverträgen verpflichtet sein. Öffentlich-rechtlich wird das Amt aber nur durch die Bauleitererklärung übernommen, die von der Bauleitung dem Bauamt gegenüber schriftlich abgegeben wird.

Die Bauleitung nach LBO trägt dann unabhängig von vertraglichen Verbindungen als übergeordnete Person gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verantwortung dafür, dass die gesamte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, den technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird. Da die Bauleitung nach LBO die dafür erforderlichen Weisungen kraft

öffentlichen Rechts erteilen darf und muss, ist sie insoweit für die Bauaufsichtsbehörde auf der Baustelle tätig.

Obwohl sie damit im öffentlichen Interesse tätig wird, übt sie keine öffentliche Gewalt aus. Es fehlt ihr nämlich an verwaltungsrechtlichen Zwangsbefugnissen. Die Bauleitung nach LBO darf kraft ihrer Bestellung auf öffentlichem Recht basierende Anweisungen gegenüber allen am Bau Beteiligten erteilen, kann diese jedoch im Falle einer Missachtung nicht alleine durchsetzen. Gegebenenfalls muss sie Missstände bei der Bauaufsicht anzeigen, damit diese mit ihren ordnungsrechtlichen Maßnahmen tätig wird.

Bauleiter nach LBO wird im Regelfall der in Leistungsphase 8 tätige Architekt oder ein geeigneter Mitarbeiter des den Bau ausführenden Hauptbauunternehmers oder Generalunternehmers. Mitarbeiter aus spezialisierten Nachunternehmen werden oft Fachbauleiter.

Probleme ergeben sich für die Bauleitung nach LBO aus dem Umstand, dass sie weisungsabhängiger Angestellter des Bauunternehmers ist, aber aus öffentlich-rechtlichen Pflichten heraus Weisungen zu erteilen hat – bis hin zur Baueinstellung, wenn ihr Arbeitgeber z. B. Sicherheitsvorschriften verletzt hat.

Reagiert der Arbeitgeber nicht sachgerecht auf die Weisungen der Bauleitung nach LBO, muss die Bauleitung das öffentlich-rechtliche Amt niederlegen und der Bauaufsicht hiervon Kenntnis geben. Nur so entgeht sie dem Konflikt und somit ihrer eigenen Haftung.



Hinweis

Endet die eigene Tätigkeit der Bauleitung nach LBO auf der Baustelle aus anderen Gründen, muss sie das Amt niederlegen und das Bauamt sofort schriftlich informieren: Die Haftung besteht sonst weiter!

Die notwendige fachliche Qualifikation ist in § 56 Abs. 2 LBO S.-H. geregelt. Die Bauleitung nach LBO muss über die für ihre Aufgabe bei dem jeweiligen Bauvorhaben erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Als Mindestqualifikation ist, abhängig von der Art des Bauvorhabens, eine Meisterprüfung in

einem Bauhauptgewerbe, eine Ausbildung in der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen, Hochbau usw. anzunehmen. Hinzu kommt die durch praktische Tätigkeit und Fortbildung erworbene Erfahrung.

Im Übrigen muss die Bauleitung nach LBO selbst einschätzen, ob sie die Voraussetzungen erfüllt, und ggf. einen Fachbauleiter einsetzen. Als Bauleitung nach LBO obliegt es ihr dann jedoch auch bei der Einsetzung von Fachbauleitern, die Verantwortlichkeiten zu koordinieren.

Von den Bauberufsgenossenschaften werden regelmäßig eine Ausbildung als Bauingenieur oder Architekt, Meister oder Techniker mit fünf Jahren Berufserfahrung, die Absolvierung eines Grundlehrgangs für Sicherheitstechnik und die regelmäßige Fortbildung gefordert.

Die Bauleitung muss mit ihrer Haftpflichtversicherung klären, ob diese ergänzende Voraussetzungen fordert, bevor sie das Amt annimmt.

Der Projektleiter bekommt seine Aufgabe vom Arbeitgeber übertragen. Seine Aufgabe ist darauf gerichtet, das Bauvorhaben für seinen Arbeitgeber und dessen Auftraggeber mangelfrei, kosten- und termintreu zu realisieren.

Er hat anders als die Bauleitung nach LBO keine öffentlich-rechtlichen Befugnisse und kann keine Anweisungen über die Grenzen der Vertragsverhältnisse hinaus erteilen. Er kann somit nur den Mitarbeitern und den Nachunternehmern des eigenen Unternehmens Anweisungen erteilen.

Der Projektleiter hat somit einen eingeschränkten Wirkungs- und Verantwortungskreis. Das schränkt auch seine Haftung ein.

Das Wesentliche in Kürze

- „Bauleiter“ ist kein fester Rechtsbegriff.
- Bauleitung nach LBO mit öffentlich-rechtlichen Pflichten wird eine Bauleitung nicht automatisch. Sie übernimmt das Amt aktiv durch ihre Unterschrift auf der Mitteilung gegenüber dem Bauamt.

- Die Bauleitung nach LBO trägt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verantwortung. Sie darf auf öffentliches Recht basierende Anweisungen gegenüber allen am Bau Beteiligten erteilen, kann diese jedoch gegen Widerstände nicht allein durchsetzen.
- Die Bauleitung muss mit ihrer Haftpflichtversicherung klären, ob diese bestimmte Voraussetzungen fordert, um für das Amt Deckungsschutz zu übernehmen.
- Endet die Tätigkeit der Bauleitung nach LBO auf der Baustelle, muss sie das Amt niederlegen und das Bauamt sofort schriftlich informieren. Die Haftung bleibt sonst bestehen.

Haftungsrisiken für die Bauleitung

Die Rechte, Pflichten, Handlungsbefugnisse und Haftungsrisiken für die Bauleitung nach LBO ergeben sich aus der Aufgabenbeschreibung: Verletzt sie die von ihr übernommenen Pflichten schuldhaft, resultieren hieraus zivil- und strafrechtliche Haftungsfolgen.

Überwachung der Bauausführung



Gesetz

§ 56 Abs. 1 Satz 1 LBO S.-H.: Bauleiterin oder Bauleiter

(1) Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder Unternehmer, zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

Die Bauleitung nach LBO hat zunächst die Bauausführung zu überwachen. Dabei hat sie die Übereinstimmung des Baus mit den genehmigten Bauunterlagen sicherzustellen. Zu diesen Unterlagen gehören nach den Bauvorlagenverordnungen der Länder u. a.

- der Übersichtsplan und der Lageplan,
- die Bauzeichnungen,
- die Bau- und Betriebsbeschreibung,
- der Nachweis der Standsicherheit und die anderen bautechnischen Nachweise,
- der Brandschutznachweis,
- die Nachweise für Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz,
- die Berechnung des umbauten Raums sowie der Wohn- und Nutzfläche und
- eventuell weitere Unterlagen

in der jeweils genehmigten Fassung und unter Berücksichtigung etwaiger Auflagen aus der Baugenehmigung. In Fällen, in denen es eine Genehmigungsfreistellung gibt, sind die eingereichten Bauunterlagen maßgeblich. Die Bauleitung nach LBO muss also die Unterlagen in vollem Umfang kennen.

Die Landesbauordnungen ermächtigen die Bauleitung nach LBO auf öffentlich-rechtliche Weise dazu, zur Durchsetzung der Baugenehmigung und sonstiger Baubestimmungen Weisungen unabhängig von zivilvertraglichen Vertragsverhältnissen zu erteilen. Sie kann von den anderen am Bau Beteiligten verlangen, dass Baubestimmungen eingehalten werden.

Der Projektleiter als „Manager“ der Baustelle trägt diese Verantwortung nur seinem Arbeitgeber gegenüber. Der Arbeitgeber haftet dann vertraglich – über das Gewährleistungsrecht – seinem Auftraggeber gegenüber.

Die Bauleitung nach LBO haftet hingegen als solche dem Bauherrn gegenüber nicht persönlich für die mangelfreie Vertragserfüllung. Sie kann deshalb vom Bauherrn auf der Basis ihrer Bauleitereigenschaft nach LBO nicht wegen Mängeln in der Bauleistung zur Verantwortung gezogen werden.

In der Rechtsprechung ist bisher anerkannt, dass die Bauleitung nach LBO dem öffentlichen Interesse der Gefahrenabwehr dient. Zu ihren Aufgaben zählt nicht, den Bauherrn vor Vermögensschäden durch vertragswidrige Leistung zu bewahren (*in diesem Sinne auch OLG Frankfurt am Main, Urt. v. 25.03.2014, Az. 14 U 202/12*).

Bestelloptionen



Das Baustellenhandbuch Bauleitung

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

☎ 08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

✉ service@forum-verlag.com

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

[Jetzt bestellen](#)