Bauleiter nach LBO oder Objektüberwacher? Der teure Unterschied
Wann aus „Bauleitung“ die volle Haftung der Leistungsphase 8 wird

OLG Schleswig, Urteil vom 14.04.2026 – 12 U 37/25

Download-Unterlage für Abonnenten von HOAI.de

Inhalt:

LEITSÄTZE DER ENTSCHEIDUNG 2
SKRIPT (GESPROCHENER TEXT) 3
EINLEITUNG 3
SACHVERHALT 3
ENTSCHEIDUNG 4
PRAXISHINWEIS 6
PRÄSENTATION 8
WEITERE HINWEISE UND MATERIALIEN 19

Leitsätze der Entscheidung

1. Ein Leistungsantrag – gerichtet auf eine Verpflichtung des Bekl. zur Freistellung – scheidet aus, wenn es an einer feststehenden Forderung eines Dritten fehlt, von der die Kl. freizustellen wäre. Dies gilt auch, solange die Kl. die Forderung, von der sie Befreiung verlangt, selbst mit einem Rechtsbehelf bekämpft. Solange die vom Sachverständigen festgestellten Mängel an dem Bauobjekt noch nicht beseitigt sind, so dass noch keine Mängelbeseitigungskosten oder ein Vorschussanspruch feststehen, von denen die Kl. freizustellen wäre, besteht kein berechtigtes Interesse daran, von seinem Schuldner bereits Zahlung zu verlangen, und ist deshalb grundsätzlich auf Feststellung zu klagen.

2. Der Senat kann – nachdem das Landgericht den auf Leistung gerichteten Hilfsantrag bejaht hat, über den Feststellungsantrag, den das Landgericht abgewiesen hat, nur dann entscheiden, wenn die Kl. diesbezüglich Berufung oder Anschlussberufung einlegt.

3. Die Pflichten des Architekten als Bauleiter nach LBO sind darauf beschränkt, sicherzustellen und zu kontrollieren, dass die Bauarbeiten gemäß den öffentlich-rechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und fristgemäß ausgeführt werden. Im Rahmen der Bauleitung im Sinne der Landesbauordnung nimmt der Architekt die öffentlich-rechtlichen Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wahr. Der Bauleiter ist dafür zuständig, zu überwachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Der Objektüberwacher schuldet in der Leistungsphase 8 HOAI dagegen die Überwachung der Ausführung des Objektes gemäß den vertraglichen zivilrechtlichen Vereinbarungen mit dem Bauherrn (vgl. zur Abgrenzung: OLG Frankfurt, Urteil vom 11. Mai 2023 – 22 U 19/22, juris; BGH, Beschluss vom 15. Mai 2024 – VII ZR 118/23, juris; Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

4. Die Einschaltung eines eigenen Architekten ist – jedenfalls in der hier vorliegenden Konstellation Bauherrin – Generalunternehmer – Subunternehmer – weder unüblich noch überflüssig. Vielmehr dürfte es bei einem großen Bauprojekt fast zwingend für jeden Generalunternehmer sein, sich nicht nur auf den von der Bauherrin beauftragten Architekten zu verlassen, sondern einen „eigenen“ Architekten zu beauftragen. Im Verhältnis zu seinen Subunternehmern ist der Generalunternehmer quasi selbst „Bauherr“ und benötigt einen Architekten, um die ihm vom Bauherrn oder dessen Planer übergebenen Planungen qualifiziert umzusetzen.

OLG Schleswig, Urteil vom 14.04.2026 – 12 U 37/25
(Vorinstanz: LG Flensburg, Urteil vom 31.03.2025 – 12 O 55/24)

BGB §§ 280, 634 Nr. 4; HOAI § 34, Anlage 10 Nr. 10.1

Skript (gesprochener Text)

Einleitung

Wenn auf einer größeren Baustelle etwas schiefgeht, fällt früher oder später ein Satz wie: „Dafür war doch der Bauleiter zuständig.“ Aber wer ist das eigentlich – „der Bauleiter“?

Kaum ein Begriff wird am Bau so unterschiedlich verwendet. Da gibt es den Bauleiter nach der Landesbauordnung, den der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde benennt. Es gibt die Objektüberwachung nach der Leistungsphase 8 der HOAI, die ein Architekt oder Ingenieur vertraglich übernimmt. Und im Baustellenalltag nennen sich daneben auch Poliere, Projektleiter und Koordinatoren ganz selbstverständlich „Bauleiter“ oder auch „Fachbauleiter“.

Solange alles gut läuft, stört diese Begriffsvielfalt niemanden. Spannend wird es, wenn Baumängel auftreten und es um die Frage geht, wer dafür einstehen muss. Dann entscheidet sich nämlich, was der Architekt, der als „Bauleiter“ auf der Baustelle unterwegs war, rechtlich tatsächlich geschuldet hat: nur die öffentlich-rechtliche Bauleitung nach der Landesbauordnung – oder die volle Bauüberwachung nach Leistungsphase 8. Zwischen diesen beiden Rollen liegen Welten, beim Pflichtenumfang genauso wie beim Haftungsrisiko. Denn der Objektüberwacher haftet seinem Auftraggeber für Ausführungsfehler, die er bei ordentlicher Überwachung hätte erkennen und abstellen müssen – und das kann schnell sechsstellig werden. Richtig brisant wird die Frage, wenn es – wie erstaunlich oft – gar keinen schriftlichen Vertrag gibt, aus dem sich die Rolle und das konkrete Leistungsbild ablesen ließen.

Genau über eine solche Konstellation hatte das Oberlandesgericht Schleswig in seinem Urteil vom 14. April 2026 zu entscheiden. Schauen wir uns den Fall mal näher an.

Sachverhalt

Zunächst zum Sachverhalt: Eine Wohnungsgenossenschaft ließ ein Mehrgenerationenhaus errichten – ein größeres Vorhaben mit 27 Wohnungen, einem Apartment, einem Büro und einem zusätzlichen Gebäude. Den Auftrag erhielt im Jahr 2011 ein Generalunternehmer, der schlüsselfertig bauen sollte. Für die Planung und für die Objektüberwachung nach Leistungsphase 8 hatte die Bauherrin ihr eigenes Architekturbüro eingeschaltet. Der Generalunternehmer wiederum – und das ist der entscheidende Punkt – holte sich einen eigenen Architekten an die Seite. Das hatte eine Vorgeschichte: Das Unternehmen hatte ursprünglich nur Rohbauten erstellt und sich erst mit Unterstützung genau dieses Architekten zugetraut, ganze Objekte als Generalunternehmer anzubieten. Einen schriftlichen Vertrag zwischen den beiden gab es allerdings nicht. Der Architekt stellte monatliche Abschlagsrechnungen über 10.000 Euro und erhielt für das Bauvorhaben insgesamt rund 190.000 Euro.

Was hat der Architekt konkret gemacht? Er erstellte die Leistungsverzeichnisse für die Vergabe an die Nachunternehmer, er koordinierte und terminierte den Bauablauf, klärte

technische Fragen, legte die Art der Ausführung fest, wies die Gewerke entsprechend an, prüfte Rechnungen, führte Abnahmen durch und ließ Mängel abarbeiten.

Nach der Fertigstellung zeigten sich dann erhebliche Mängel: am Wärmedämmverbundsystem, am Flachdach und an der Verbundabdichtung der Duschen. Ein gerichtlicher Sachverständiger stellte in einem selbständigen Beweisverfahren fest, dass im Wesentlichen keine Planungsfehler vorlagen, sondern im Schwerpunkt Ausführungsfehler der Gewerke – Fehler also, die bei ordentlicher Koordination und Qualitätskontrolle hätten auffallen müssen. Die Bauherrin nahm den Generalunternehmer in Anspruch; im Raum stehen Mängelbeseitigungskosten von über 360.000 Euro. Der Generalunternehmer wollte darauf nicht sitzen bleiben und verlangte von seinem Architekten die Freistellung von diesen Ansprüchen. Dieser verteidigte sich mit dem Argument, er sei gar nicht mit Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 oder 9 beauftragt gewesen. Er habe lediglich die Projektleitung innegehabt und zusätzlich die Funktion des Bauleiters nach der Landesbauordnung ausgeübt – die Bauüberwachung sei Sache des von der Bauherrin beauftragten Architekturbüros gewesen.

Das Landgericht Flensburg gab dem Generalunternehmer im Wesentlichen recht. Dagegen legte der Architekt Berufung ein – und das Oberlandesgericht Schleswig wies sie zurück. Damit steht fest, dass der Architekt den Generalunternehmer von den Gewährleistungsansprüchen der Bauherrin freistellen muss. Nur in einem prozessualen Punkt korrigierte der Senat das Landgericht: Solange die Forderung der Bauherrin noch nicht feststeht, ist die Freistellung mit der Feststellungsklage geltend zu machen, nicht mit der Leistungsklage. Am Ergebnis ändert das nichts. Warum der Architekt mit seiner Verteidigung nicht durchgedrungen ist, das sehen wir uns jetzt mal genauer an.

Entscheidung

Das Gericht stellt zunächst den Grundsatz klar, auf den es ankommt: Bauleitung nach Landesbauordnung und Objektüberwachung nach HOAI sind zwei verschiedene Pflichtenkreise. Die Pflichten des Bauleiters nach der Landesbauordnung sind darauf beschränkt, sicherzustellen und zu kontrollieren, dass die Bauarbeiten gemäß den öffentlich-rechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und fristgemäß ausgeführt werden. Er nimmt die öffentlich-rechtlichen Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wahr – in Schleswig-Holstein heute geregelt in § 56 der Landesbauordnung. Es geht dabei etwa um die Übereinstimmung mit der Genehmigung und um den sicheren Betrieb der Baustelle. Der Objektüberwacher der Leistungsphase 8 schuldet dagegen etwas ganz anderes, nämlich die Überwachung der Ausführung des Objekts gemäß den zivilrechtlichen Vereinbarungen mit seinem Auftraggeber – also die Kontrolle, dass vertragsgerecht und mangelfrei gebaut wird. Mit dieser Abgrenzung liegt das OLG Schleswig auf der Linie des OLG Frankfurt, dessen Entscheidung der Bundesgerichtshof im Jahr 2024 bestätigt hat.

Warum ist diese Einordnung so brisant? Weil an ihr die Mängelhaftung hängt: Wer wirklich nur Bauleiter nach der Landesbauordnung ist, schuldet Gefahrenabwehr im öffentlichen Interesse, aber keine mangelfreie Bauausführung – und haftet seinem Auftraggeber für

Baumängel deshalb grundsätzlich nicht. Genau in diese Rolle wollte sich der Architekt hier retten, jedoch ohne Erfolg.

Wenn wir schon einmal beim Aufräumen sind, sortieren wir zwei weitere Begriffe gleich mit ein, die Ihnen auf der Baustelle ständig begegnen. Da ist zum einen die örtliche Bauüberwachung zu nennen: Bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen – also etwa im Straßen-, Brücken- oder Kanalbau – trennt die HOAI die Bauoberleitung als Grundleistung der Leistungsphase 8 von der örtlichen Bauüberwachung als Besonderer Leistung. Gemeint ist die ständige Präsenz auf der Baustelle – mit Bautagebuch, Aufmaßen und der unmittelbaren Kontrolle vor Ort –, und sie muss gesondert beauftragt und vergütet werden. Und da ist zum anderen die künstlerische Oberleitung, ebenfalls eine Besondere Leistung: Hier wacht der Entwurfsverfasser darüber, dass seine gestalterische Konzeption bei der Ausführung gewahrt bleibt – eine technische Überwachung der Mangelfreiheit ist damit gerade nicht verbunden.

Sie sehen also: Hinter dem Alltagswort „Bauleitung“ können sich mindestens vier verschiedene Rollen verbergen – und für jede gilt dasselbe Prinzip wie in unserem Fall: Entscheidend ist nicht das Etikett, sondern das tatsächlich übernommene und gelebte Leistungsbild.

Was aber war hier in unserem Fall vereinbart, ganz ohne schriftlichen Vertrag? Das Gericht schaut auf das, was tatsächlich gelebt wurde. Und dieses gelebte Leistungsbild des Architekten – mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, der Koordination der Gewerke, der Erteilung technischer Anweisungen, der Qualitätskontrolle, der Durchführung von Abnahmen, der Rechnungsprüfung und dem Abarbeitenlassen von Mängeln – deckt sich in weiten Teilen mit den Grundleistungen der Leistungsphase 8. Eine Beschränkung auf öffentlich-rechtliche Aspekte war in der Beweisaufnahme nicht ansatzweise zu erkennen. Die Zeugen schilderten den Architekten als den fachlichen und organisatorischen Ansprechpartner des Generalunternehmers, und Bauprotokolle sowie ein umfangreicher E-Mail-Verkehr belegten seine laufende Anweisungs- und Kontrolltätigkeit.

Dazu passte der Generalunternehmervertrag. Dort hatte der Generalunternehmer gegenüber der Bauherrin ausdrücklich die Qualitätsüberwachung, die interne technische Oberleitung und die Termineinhaltung übernommen – und genau diese Aufgaben erfüllte für ihn der Architekt, der in dem Vertrag sogar als sein bevollmächtigter Vertreter für die gesamte Abwicklung des Bauvorhabens benannt war. Wer aber Qualität überwachen, Leistungen abnehmen und Gewerke koordinieren soll, der muss die Ausführung zwangsläufig auch inhaltlich kontrollieren. Das ist Objektüberwachung – nicht bloß Bauleitung im Sinne der Landesbauordnung.

Bemerkenswert ist, welche Rolle das Honorar spielt. 10.000 Euro im Monat, insgesamt rund 190.000 Euro – das passt nach Auffassung des Senats nicht zu einer bloßen Bauleitung nach Landesbauordnung. Der Bundesgerichtshof bewertet diese Tätigkeit nämlich so gering, dass ein Architekt, der ohnehin die Leistungsphase 8 erbringt, für eine daneben übernommene LBO-Bauleitung nicht einmal eine gesonderte Vergütung verlangen kann. Wer umgekehrt

eine stattliche Monatspauschale erhält, kann schwerlich behaupten, nur diese Nebenrolle geschuldet zu haben. Die Höhe der Vergütung wird damit zum Indiz für den Umfang des Auftrags.

Schließlich blieb noch der Einwand des Architekten, dass die Objektüberwachung nach Leistungsphase 8 nach dem Generalunternehmervertrag bei der Bauherrin und ihrem Büro lag. Auch damit kam er nicht durch. Denn dieser Vertrag regelt nur das Verhältnis zwischen Bauherrin und Generalunternehmer – er sagt nichts darüber aus, wen der Generalunternehmer seinerseits beauftragt. Und hier fand der Senat deutliche Worte: Bei einem großen Bauprojekt sei es für den Generalunternehmer fast zwingend, sich nicht allein auf den Architekten der Bauherrin zu verlassen, sondern einen eigenen Architekten zu beauftragen. Gegenüber seinen Nachunternehmern ist der Generalunternehmer nämlich quasi selbst Bauherr – und der Architekt der Bauherrin fühlt sich für dieses Verhältnis nicht verantwortlich. Die beiden Überwacher schützen also unterschiedliche Interessen. Hinter dem Büro der Bauherrin konnte sich der Architekt deshalb nicht verstecken. Seine erst in der Berufung angekündigte Aufrechnung mit angeblichen Honorarforderungen half ihm ebenfalls nicht weiter – sie war verspätet und zudem nicht substantiiert.

Praxishinweis

Was heißt das nun für Sie und Ihre Praxis? Wenn Sie als Architekt oder Ingenieur für einen Generalunternehmer tätig werden, dann legen Sie schriftlich fest, welche Rolle Sie übernehmen und welche Leistungen Sie in dieser Rolle konkret erbringen. „Bauleitung“ ist kein eindeutig definierter Leistungsumfang – im Streitfall zählt nicht das Etikett, sondern das tatsächlich übernommene und gelebte Leistungsbild. Wer Leistungsverzeichnisse erstellt, Gewerke koordiniert und anweist, die Qualität der Ausführung prüft und Abnahmen durchführt, erbringt der Sache nach Objektüberwachung – mit dem vollen Haftungsrisiko der Leistungsphase 8 für übersehene Ausführungsfehler. Prüfen Sie außerdem, ob Ihre Berufshaftpflichtversicherung dieses Tätigkeitsbild abdeckt. Und denken Sie auch an die Kehrseite: Haftung und Honorar folgen demselben Maßstab. Wer tatsächlich Grundleistungen der Leistungsphase 8 erbringt, kann dafür grundsätzlich auch das entsprechende Honorar beanspruchen.

Ein letzter Hinweis noch dazu: Ganz aus der Haftung ist auch der reine LBO-Bauleiter nicht. Gegenüber Dritten bleibt es bei seiner Verkehrssicherungspflicht für den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle – verletzt er sie, haftet er für Personen- und Sachschäden.

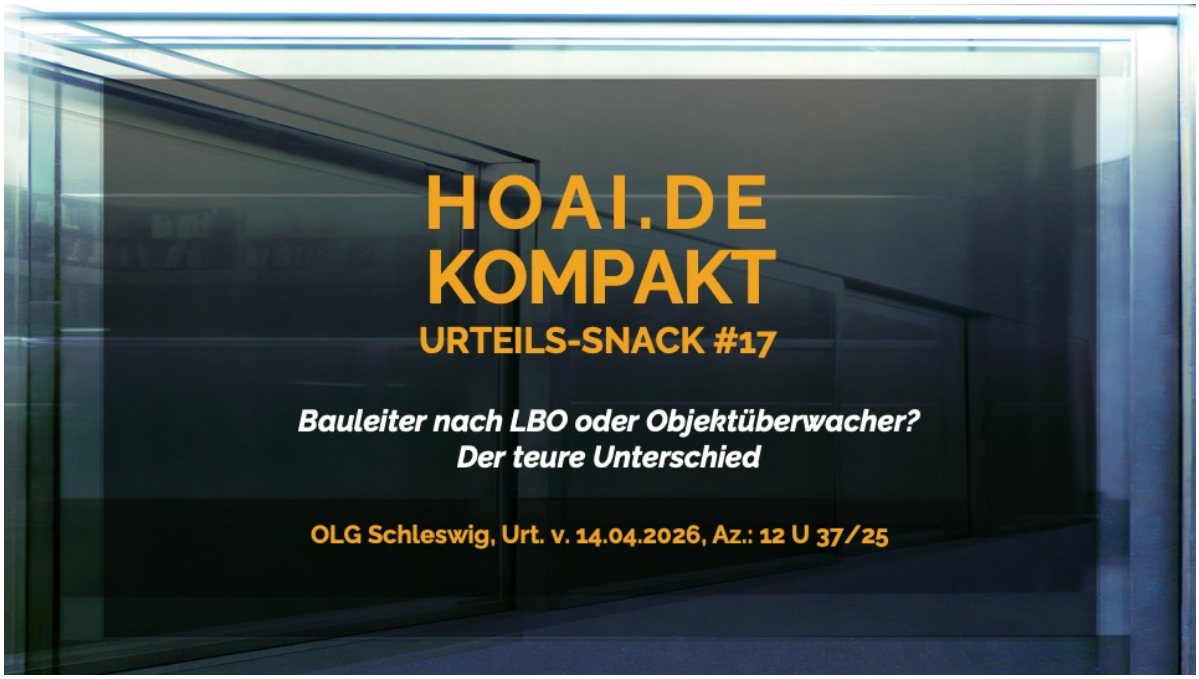
Und wenn Sie auf der Seite eines Generalunternehmers stehen: Die Entscheidung bestätigt, dass der eigene Architekt neben dem Architekten des Bauherrn sinnvoll und üblich ist – der Senat hält ihn bei großen Projekten sogar für fast zwingend. Legen Sie seinen Pflichtenkreis aber vertraglich fest, dann haben Sie im Mängelfall einen klaren Regressweg. Über die Berufshaftpflichtversicherung ist dieser Regressweg auch abgesichert. Achten Sie darauf, dass der von Ihnen beauftragte Architekt über einen ausreichenden Versicherungsschutz verfügt. Der vorliegende Fall zeigt zwar, dass sich der Auftragsumfang notfalls auch ohne schriftlichen Vertrag beweisen lässt. Verlassen sollten Sie sich darauf allerdings nicht: Hier

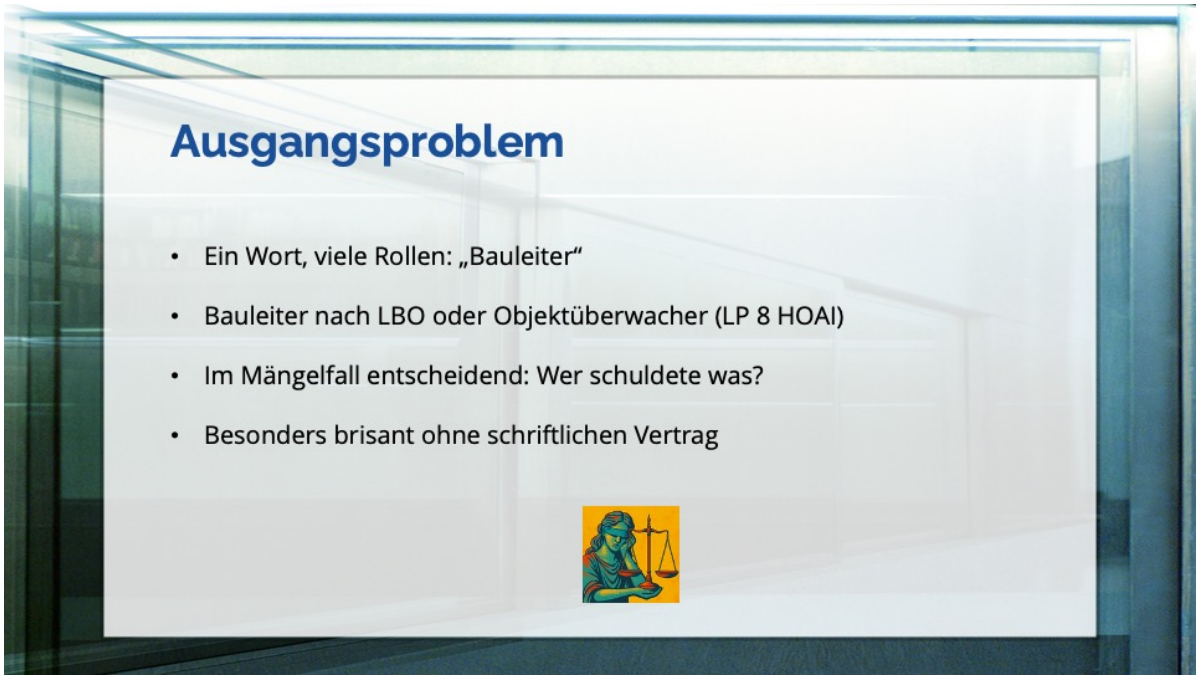
brauchte es dafür eine Beweisaufnahme, zwei Instanzen und mehrere Jahre. Ein solcher Marathon kann durch klare Vereinbarungen vermieden werden.

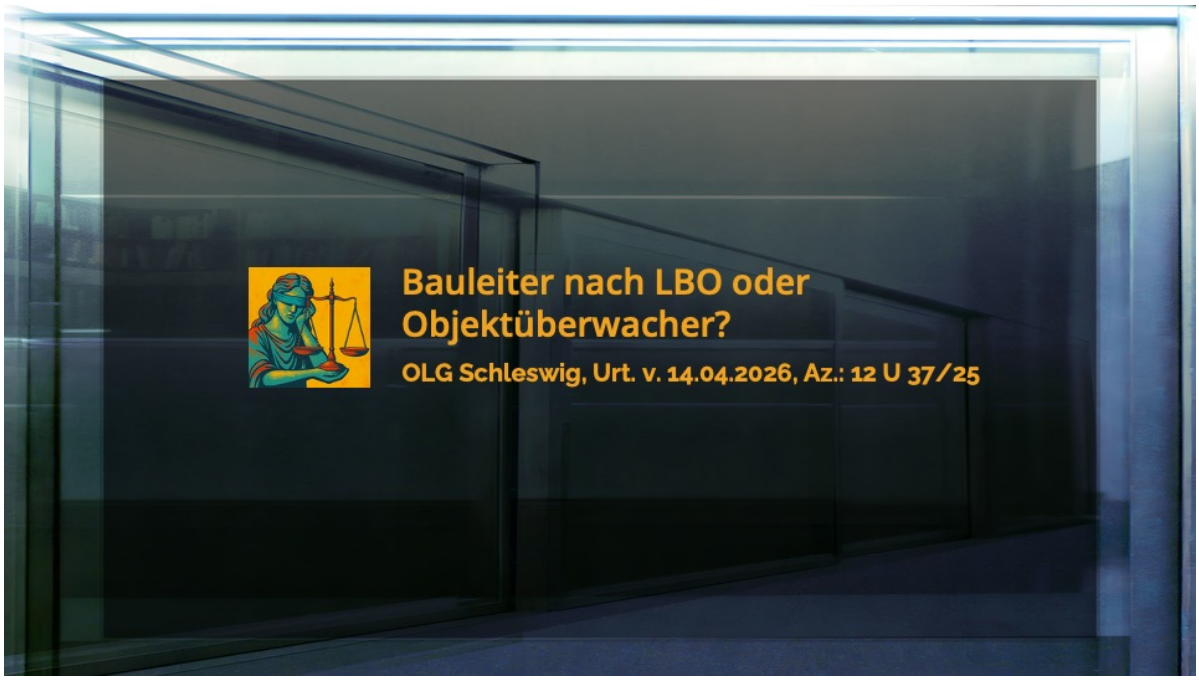
Kommen wir zum Fazit: Der Bauleiter nach Landesbauordnung und der Objektüberwacher nach Leistungsphase 8 sind zwei verschiedene Paar Schuhe. Für Pflichten, Haftung und Honorar kommt es nicht darauf an, wie die Beteiligten eine Rolle nennen, sondern darauf, was tatsächlich vereinbart und gelebt wird.

Bleiben Sie rollensicher!

Präsentation







Sachverhalt (1/2)

- Mehrgenerationenhaus (27 Wohnungen)
  GU-Vertrag 2011, schlüsselfertig
- Bauherrin: eigenes Büro für Planung + Objektüberwachung (LP 8)
- GU beauftragt „eigenen" Architekten – ohne schriftlichen Vertrag
- Architekt erhält 10.000 €/Monat, insgesamt rund 190.000 € Honorar

Sachverhalt (1/2)

- Mehrgenerationenhaus (27 Wohnungen)
  GU-Vertrag 2011, schlüsselfertig
- Bauherrin: eigenes Büro für Planung + Objektüberwachung (LP 8)
- GU beauftragt „eigenen" Architekten – ohne schriftlichen Vertrag
- Architekt erhält 10.000 €/Monat, insgesamt rund 190.000 € Honorar

Sachverhalt (1/2)

- Mehrgenerationenhaus (27 Wohnungen)
  GU-Vertrag 2011, schlüsselfertig
- Bauherrin: eigenes Büro für Planung + Objektüberwachung (LP 8)
- GU beauftragt „eigenen" Architekten – ohne schriftlichen Vertrag
- Architekt erhält 10.000 €/Monat, insgesamt rund 190.000 € Honorar

Sachverhalt (1/2)

- Mehrgenerationenhaus (27 Wohnungen)
  GU-Vertrag 2011, schlüsselfertig
- Bauherrin: eigenes Büro für Planung + Objektüberwachung (LP 8)
- GU beauftragt „eigenen" Architekten – ohne schriftlichen Vertrag
- Architekt erhält 10.000 €/Monat, insgesamt rund 190.000 € Honorar

Sachverhalt (2/2)

- Tätigkeiten Architekt: LVs, Koordination, Anweisungen, Qualitätskontrolle, Abnahmen, Rechnungsprüfung
- Mängel: WDVS, Flachdach, Verbundabdichtung – über 360.000 €
- Sachverständiger: Ausführungsfehler, Koordinierungs- und Kontrollpflichten verletzt
- GU verlangt Freistellung – Architekt: „nur Projektleitung + Bauleiter nach LBO"

Sachverhalt (2/2)

- Tätigkeiten Architekt: LVs, Koordination, Anweisungen, Qualitätskontrolle, Abnahmen, Rechnungsprüfung
- Mängel: WDVS, Flachdach, Verbundabdichtung – über 360.000 €
- Sachverständiger: Ausführungsfehler, Koordinierungs- und Kontrollpflichten verletzt
- GU verlangt Freistellung – Architekt: „nur Projektleitung + Bauleiter nach LBO“

Sachverhalt (2/2)

- Tätigkeiten Architekt: LVs, Koordination, Anweisungen, Qualitätskontrolle, Abnahmen, Rechnungsprüfung
- Mängel: WDVS, Flachdach, Verbundabdichtung – über 360.000 €
- Sachverständiger: Ausführungsfehler, Koordinierungs- und Kontrollpflichten verletzt
- GU verlangt Freistellung – Architekt: „nur Projektleitung + Bauleiter nach LBO“

Sachverhalt (2/2)

- Tätigkeiten Architekt: LVs, Koordination, Anweisungen, Qualitätskontrolle, Abnahmen, Rechnungsprüfung
- Mängel: WDVS, Flachdach, Verbundabdichtung – über 360.000 €
- Sachverständiger: Ausführungsfehler, Koordinierungs- und Kontrollpflichten verletzt
- GU verlangt Freistellung – Architekt: „nur Projektleitung + Bauleiter nach LBO“



OLG Schleswig

Urt. v. 14.04.2026, Az.: 12 U 37/25

Berufung zurückgewiesen:
Der Architekt muss den GU von den Mängelansprüchen freistellen!

Der „Rollen-Kompass“ am Bau 1/2

- **LBO-Bauleiter:**

  Öffentlich-rechtliche Anforderungen, Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde
  § 56 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

- **Objektüberwacher (LP 8):**

  Überwachung gemäß den zivilrechtlichen Vereinbarungen mit dem Auftraggeber
  BGH, Beschluss vom 15. Mai 2024 – VII ZR 118/23

Der „Rollen-Kompass“ am Bau 2/2

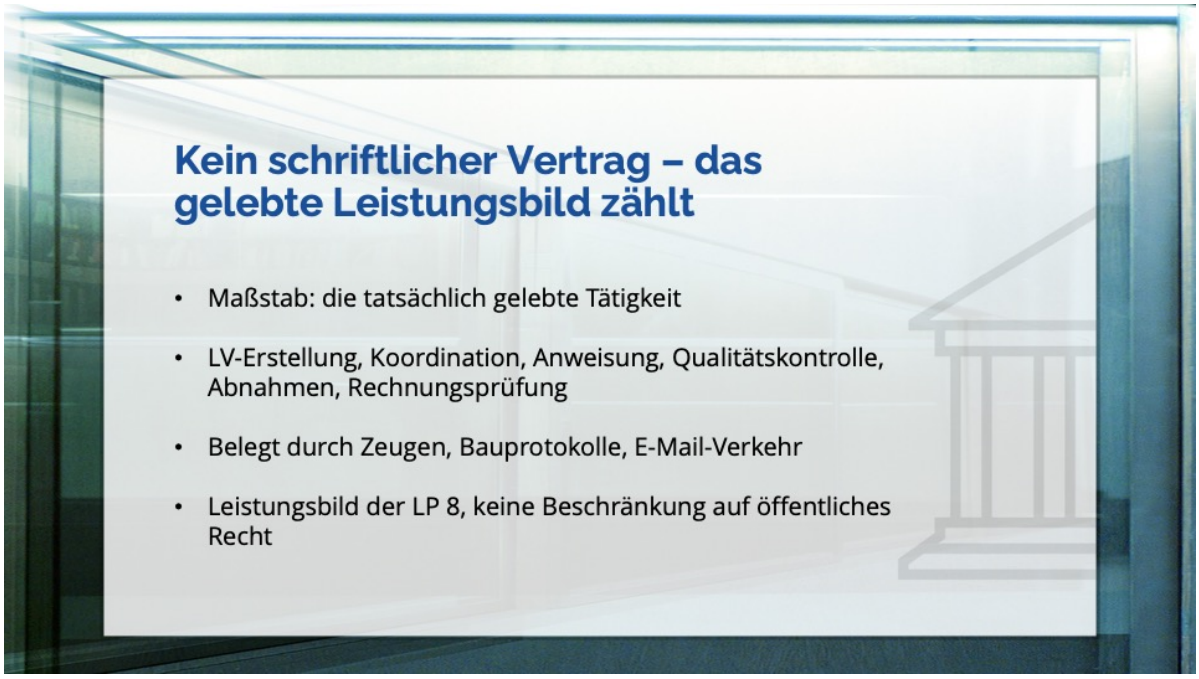
- **Örtliche Bauüberwachung (Ingenieurbauwerke/Verkehrsanlagen):**

  Besondere Leistung neben der Bauoberleitung
  Ständige Präsenz vor Ort, Bautagebuch etc.
  Gesondert beauftragt und vergütet

- **Künstlerische Oberleitung:**

  Gestalterische Aufsicht des Entwurfsverfassers
  Keine technische Überwachung


Vier Rollen, ein Prinzip:
Das übernommene und gelebte
Leistungsbild entscheidet


Kein schriftlicher Vertrag – das gelebte Leistungsbild zählt
• Maßstab: die tatsächlich gelebte Tätigkeit
• LV-Erstellung, Koordination, Anweisung, Qualitätskontrolle, Abnahmen, Rechnungsprüfung
• Belegt durch Zeugen, Bauprotokolle, E-Mail-Verkehr
• Leistungsbild der LP 8, keine Beschränkung auf öffentliches Recht

Das Honorar als Indiz

- 10.000 €/Monat – rund 190.000 € insgesamt
- LBO-Bauleitung: vom BGH so gering bewertet, dass neben LP 8 keine gesonderte Vergütung
- Stattliche Pauschale ist keine behauptete Nebenrolle
- Vergütungshöhe = Indiz für den Auftragsumfang

„Die Bauherrin hatte doch schon einen Überwacher!“

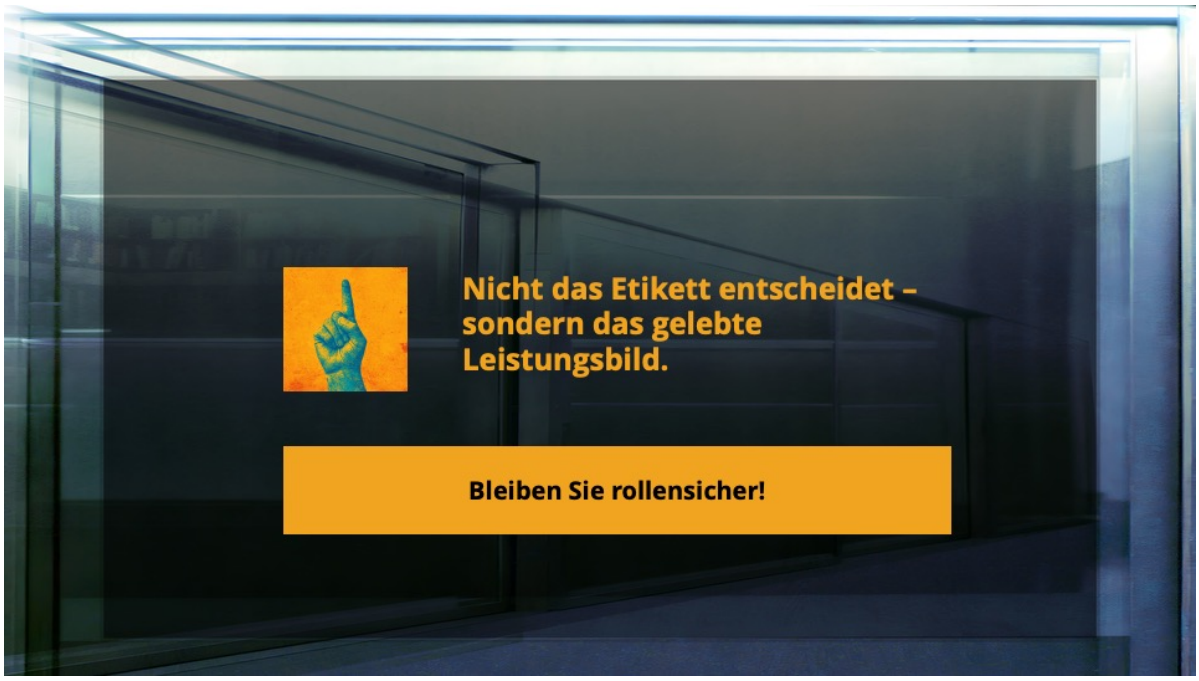
- GU-Vertrag regelt nur das Verhältnis Bauherrin und GU
- GU ist gegenüber Nachunternehmern „quasi selbst Bauherr“
- Eigener Architekt: weder unüblich noch überflüssig – fast zwingend
- Zwei Überwacher, zwei geschützte Interessen

Praxishinweise – Architekten & Ingenieure

- Rolle schriftlich festlegen – „Bauleitung" ist kein definierter Leistungsumfang
- Gelebtes LP-8-Leistungsbild → volle Überwachungshaftung
- Berufshaftpflicht: Tätigkeitsbild prüfen
- Kehrseite: LP-8-Leistungen → LP-8-Honorar (Besondere Leistungen in Textform)

Praxishinweise – Generalunternehmer

- Eigener Architekt neben dem Bauherren-Architekten: sinnvoll und üblich
- Pflichtenkreis vertraglich fixieren → klarer Regressweg (versichert)
- Ohne Vertrag: Beweisaufnahme, zwei Instanzen, jahrelange Unsicherheit


Nicht das Etikett entscheidet –
sondern das gelebte
Leistungsbild.
Bleiben Sie rollensicher!

Weitere Hinweise und Materialien

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB):

§ 280 Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

(1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

(2) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung kann der Gläubiger nur unter der zusätzlichen Voraussetzung des § 286 verlangen.

(3) Schadensersatz statt der Leistung kann der Gläubiger nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 281, des § 282 oder des § 283 verlangen.

§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Auszug aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021):

§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

(1) Das Leistungsbild Gebäude und Innenräume umfasst Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen.

(2) Leistungen für Innenräume sind die Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion.

(3) Die Grundleistungen sind in neun Leistungsphasen unterteilt und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 35 bewertet:

1. für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit je 2 Prozent für Gebäude und Innenräume,
2. für die Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit je 7 Prozent für Gebäude und Innenräume,
3. für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 15 Prozent für Gebäude und Innenräume,
4. für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 3 Prozent für Gebäude und 2 Prozent für Innenräume,
5. für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 25 Prozent für Gebäude und 30 Prozent für Innenräume,
6. für die Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 10 Prozent für Gebäude und 7 Prozent für Innenräume,
7. für die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) mit 4 Prozent für Gebäude und 3 Prozent für Innenräume,
8. für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation) mit 32 Prozent für Gebäude und Innenräume,
9. für die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) mit je 2 Prozent für Gebäude und Innenräume.

(4) Anlage 10 Nummer 10.1 regelt die Grundleistungen jeder Leistungsphase und enthält Beispiele für Besondere Leistungen.

Anlage 10 Nr. 10.1 – Leistungsphase 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

Grundleistungen:

a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)
e) Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)
f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen
h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen
i) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
j) Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276
k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
l) Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
m) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts
n) Übergabe des Objekts

o) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
p) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Besondere Leistungen (Beispiele):

Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht

Auszug aus der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO, Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024):

§ 56 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.

Die Aufgaben- und Kostenaufteilung im Generalunternehmervertrag (Auszug, wiedergegeben im Urteil, Rn. 115 bis 121):

3. Bauleitung, Überwachung, Abnahmen

3.1 Objektüberwachung gemäß § 15 HOAI Phase 8 – AG
3.2 Bauleitung, Fachbauleitung nach LBO (ohne Haustechnik) – AN
3.2.1 Qualitätsüberwachung – AN
3.2.2 interne technische und kaufmännische Oberleitung – AN
3.2.3 Termineinhaltung – AN
3.2.4 Abnahmen, Teilabnahmen – AG + AN