

1. Einführung

Das vorliegende Buch „Rechtspraxis für Bauleiter“ wendet sich an alle Bauleiter sowie alle bauleitenden Unternehmer.

Rechtliche Sachverhalte mögen für den Bauleiter ungewohnt sein. Er sollte jedoch bedenken, dass eine funktionierende Bauleitung nur möglich ist, wenn hierbei die wesentlichen rechtlichen Vorschriften beachtet werden.

Die Tätigkeit im rechtlichen Bereich kann der Bauleiter auch kaum delegieren, da meist kurzfristig reagiert werden muss.

Deshalb kann es keine Lösung sein, ständig den Rat eines Baujuristen einzuholen.

Dieser müsste hierzu praktisch ständig bereitstehen.

Der Bauleiter muss die rechtlichen Grundregeln also selbst beherrschen.

Hierzu ist es aber nicht etwa erforderlich, dass der Bauleiter selbst zum Baujuristen wird. Für seine Tätigkeit reicht es aus, wenn er die **für ihn wesentlichen Probleme** erkennt und seine Maßnahmen auf dieser Grundlage trifft.

Diese Kenntnisse will „Rechtspraxis für Bauleiter“ vermitteln.

Schon an dieser Stelle muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass alles dies nichts nutzt, wenn der Bauleiter seinen Schriftverkehr und die von ihm getroffenen Maßnahmen nicht ordnungsgemäß dokumentiert.

Konflikte vermeiden durch guten Schriftverkehr.

Nur was beweisbar ist, kann bei einer späteren Auseinandersetzung mit dem Vertragspartner herangezogen werden. Nur wenn der Bauleiter „schwarz auf weiß“ Nachweise wichtiger Ereignisse, Erklärungen und Vereinbarungen vorlegen kann, hat er seine Tätigkeit ordnungsgemäß erbracht.

Zwar sind die meisten erforderlichen Mitteilungen und Vereinbarungen rechtlich auch in mündlicher Form wirksam.

Letztlich nützt dies im Falle des Bestreitens durch die Gegenseite jedoch nichts, wenn der Bauleiter keinen Nachweis durch die Vorlage schriftlicher Unterlagen führen kann.

Darüber hinaus ist es für Bauleiter des Auftragnehmers als Grundlage möglicher späterer eigener Ansprüche des Auftragnehmers oder zur Abwehr von Ansprüchen des Auftraggebers

unverzichtbar, detaillierte Aufzeichnungen über den Baustellenablauf, insbesondere ein **Baustellentagebuch**, zu erstellen. Und zwar auch dann, wenn dies nicht ausdrücklich im Vertrag vereinbart worden ist.

Gerade bei späteren Mehrforderungen aufgrund von Behinderungen, die aus dem Verantwortungsbereich des Auftraggebers herrühren, sind solche Aufzeichnungen praktisch unverzichtbar.

Die Erfahrung im Zusammenhang mit der Führung von Bauprozessen zeigt, dass in diesem Bereich häufig große Defizite vorhanden sind.

Wer sich nur auf mündliche Aussagen und Vereinbarungen stützt, die er nur durch Zeugenaussagen beweisen will, hat vor Gericht meist recht „schlechte Karten“.

Die vorliegende 5. Auflage wurde auf den aktuellen Stand des Jahres 2022 gebracht. Grundlage ist die VOB/B 2016, sowie das BGB in der im Jahr 2022 geltenden Fassung. Die Änderungen, die sich durch das neue Bauvertragsrecht im BGB ergeben, wurden eingearbeitet. Da die überwiegende Zahl der in der Praxis verwendeten Bauverträge aber weiterhin in der Systematik der VOB/B aufgebaut sind, wurde dieses System übernommen, wobei auf die Besonderheiten des BGB-Vertrages im Einzelfall hingewiesen wird. Darüber hinaus berücksichtigt die 5. Auflage alle einschlägigen wichtigen Gerichtsentscheidungen bis zum Sommer 2022.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Buch das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Buch verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis:

Der Bauvertrag ist ein Kooperationsvertrag.

1

Rechtzeitige Information des Vertragspartners vermeidet Streit.

Beide Vertragspartner sind während der Vertragsdurchführung zu gegenseitiger Kooperation verpflichtet.

Aus diesem Kooperationsverhältnis ergibt sich beispielsweise die Pflicht zu partnerschaftlicher Vertragsdurchführung und zu gegenseitiger Information.

Kommt es zu Änderungen oder Störungen in der Vertragsabwicklung, die ein Anpassen des Vertrages erforderlich machen, sind die Vertragspartner dazu verpflichtet, die **Konflikte nach**

Möglichkeit zuvor einvernehmlich beizulegen, ehe sie „streitige“ Maßnahmen ergreifen (BGH vom 28. 10. 1999, Az.: VII ZR 393/98).

Erst wenn ein ernsthafter Einigungsversuch an der fehlenden Einigungsbereitschaft des anderen Vertragspartners scheitert, sollte der Bauleiter rechtliche Maßnahmen ergreifen.

Auch dieser Einigungsversuch sollte nicht nur in mündlicher Form geschehen, sondern ebenfalls schriftlich dokumentiert werden.