

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) – unheimlich praktisch

Von Architekt Dipl.-Ing. Roman Pravits, ©2023

Text in Arbeit. Gliederung in Arbeit.

Was die ÖBA nicht ist, läßt sich im stets individuell zu beurteilenden Streitfall mit Gewißheit nachträglich gerichtlich klären, leider aber nur mit etwas Mühe vor Leistungsbeginn – lassen wir es nicht so weit kommen, die Mühe ist, wie sich herausstellt, bares Geld wert und schont Nerven!

Viel zu oft bleibt die wichtigste Festlegung nämlich, was die ÖBA bei einem konkreten Bauvorhaben eigentlich im Detail zu leisten habe, unausgesprochen oder doch zumindest bloß vage formuliert, im besten Fall immerhin mit einem Referenz-Leistungsbild beschrieben, da Bauherrschaft und Dienstleister augenzwinkernd davon ausgehen, die Aufgabenstellung sei hinreichend klar – das ist allerdings in der Regel nicht so: Haben Bauherrschaft und ÖBA klare und übereinstimmende Vorstellungen vom Leistungskatalog, so ist man gut beraten, gerade deshalb den Leistungsinhalt und insbesondere auch die Projektumstände, unter denen die Leistung zu erbringen sein wird, zu verschriftlichen. Weicht die Vorstellung des einen von den Vorstellungen des anderen ab, so ist eine Verschriftlichung dringend geboten!

Gerne verweisen Bauherrenschaft und ÖBA auch auf bereits früher gemeinsam und erfolgreich abgewickelte Bauvorhaben, wenn aber die Klärung einer nicht zuvor bedachten Situation ansteht – man daher einvernehmlich vereinbart, es „so wie das letzte Mal“ zu lösen, könnte schon deshalb der falsche Beschluß gefaßt worden sein, weil kein Bauvorhaben dem anderen gleicht. Mündliche Vereinbarungen sind selbstverständlich möglich und zulässig, gerne auch praktisch geübt, zumindest für die Klärung des Grundverständnisses über die Natur der ÖBA muß aber zunächst eine weitgehend legal brauchbare Definition gesucht werden.

Der Begriff ÖBA verleitet bereits dazu, eine gänzlich halbseitige **Definition** abzulesen: die Örtliche Bauaufsicht ist keine ausschließlich vor Ort zu erfüllende Tätigkeit, wie manche tatsächlich meinen und leider auch praktizieren, dh. die Örtliche Bauaufsicht überwacht nicht bloß nur die Ausführungen vor Ort auf einer Baustelle oder in einer Werkshalle, am Erfüllungsort eines (Bau-)Werks, nein, sie sieht nicht bloß teilnahmslos oder interessiert oder gar eingreifend zu, wie Werkunternehmer versuchen, Aufträge zu erfüllen, sondern sie nimmt das Interesse (neben anderen Funktionen) einer Bauherrschaft, die Werkherstellung zu beaufsichtigen (neben anderen Interessen), eben auch (!) und zwar intensiv, aktiv und mit viel Umsicht vor Ort wahr. Vieles kann und muß darüber hinaus auch abseits eines Erfüllungsortes geschehen, um das Leistungsbild einer ÖBA ordnungsgemäß erfüllen zu können.

Wer nach einem erschöpfenden „**Leistungsbild**“ für die ÖBA sucht, der wird verwundert feststellen: es gibt keines. Widerspruch? Ja, verstehe und zugegeben, „Grundleistungen“ und „optionale Leistungen“ sind stichwortartig im Leistungsbild des LM.OA¹ (Leistungsmodell Objektplanung – Architektur) sowie in anderen Katalogen (z.B. Honorarordnung, Honorarinformation) aufgelistet und übersichtlich sowie sprachlich zwischen technisch bemüht und juristisch berührt verfaßt – was steckt aber tatsächlich hinter der Grundleistung: „Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen/Mengen, Nachträgen“? Was hat die Bauherrschaft gewonnen, wenn die ÖBA feststellt: Schlußrechnungswert 135 Prozent des Auftragswertes? Hat die Bauherrenschaft gar schon etwas verloren? Dazu später mehr.

Das heute allgemein anerkannte und meist herangezogene Leistungsbild einer „örtl. Bauaufsicht“ (öBA/ÖBA) folgt dem Phasenmodell im Projektmanagement und bettet dieses gemäß LM.OA zwischen *Ausschreibung (LVs)* [sic!] und der *Objektbetreuung*, begleitet vom Leistungsbild einer *Begleitung der Bauausführung* durch an der Planung Beteiligte. Dies dient einer sehr klaren und gut gewählten Abgrenzung gegenüber Planern, Ausführenden und Nutzern. In der Praxis werden die Funktionen „Planung“ und „ÖBA“, gerade bei „kleineren“ und „wenig komplexen“ Bauvorhaben im Bereich von etwa unter 3 Mio. EUR Netto-Baukosten durch einen einzigen Dienstleister erbracht oder gar

„mitgemacht“, was gerade bei diesen Bauvorhaben zu besonderen Schwierigkeiten führt. Hierzu auch später mehr.

Wer außerhalb Österreichs nach einer Örtlichen Bauaufsicht Ausschau hält, der wird nicht einmal in Deutschland fündig! Als Synonyme werden Objekt- oder Bauüberwachung verwendet – auch diese Begrifflichkeiten tragen nicht dazu bei, das gemeinsame Verständnis von den Pflichten und Rechten dieser Funktion zu schärfen. Was sind also die **Kernaufgaben** einer ÖBA?

Von welchen Projektarten/-größen/-konstellationen ist die Rede? In Arbeit.

In einem für den Projekterfolg sehr entscheidenden Ausmaß trägt die ÖBA insbesondere durch die Wahrnehmung von Koordinationsaufgaben, strategisch wie operativ, dazu bei, daß Ziele erreicht werden, indem sie bspw. Werkunternehmer hinsichtlich konkreter Einsatzzeitpunkte/-räume organisiert – niemand unter den beauftragten Werkunternehmern würde ansonsten im Interesse der Bauherrschaft für einen zielgerichteten Bauablauf sorgen.² **In Arbeit.**

Abgrenzung zum Bauführer iSd BO für Wien. In Arbeit.

Die ÖBA vermittelt daher insbesondere durch persönliche Präsenz und federführende Koordination, insbesondere den tatsächlich am Werk arbeitenden Menschen, die **Strukturiertheit und die Organisiertheit des Werkbestellers**. Eine der zentralsten Aufgaben einer Interessenvertretung. **In Arbeit.** Oder eben auch nicht! Daß die Werkunternehmer, jene Geschäftspartner der Bauherrschaft also, deren Beziehung ein gesundes Mißtrauen bestimmt, an einem nicht strukturierten und nicht zielgerichtet organisierten Projekt mitwirken, ist jenes unausgesprochene Kalkül, welches über Erfolg und Mißerfolg mit entscheidet. Konsequenterweise werden Leistung und Entgelt mit der ÖBA idR nicht von Werk- sondern im Rahmen von Bevollmächtigungsverträgen geregelt. Was für die ÖBA gilt, das gilt im Übrigen gleichermaßen für die FBA (Fachbauaufsicht), zB. auf Anlagen- und Gebäudetechnik spezialisierte ÖBA. **In Arbeit.**

Die praktische Tätigkeit einer Bauaufsicht erfährt sehr häufig ein für spätere Auseinandersetzungen bei Bauprojekten ursächliches Selbstverständnis: während am einen Ende dieses fehlerhaften Interpretationsspektrums die bloße körperliche Präsenz am Erfüllungsort steht (die praktische Betätigung also genau dorthin den Fokus legt, wo sie am wenigsten ausrichten kann), wird am anderen Ende die ÖBA zuweilen mit der substituierenden Funktion einer Bauherrschaft gleichgesetzt – beide Extreme können sich, konsequent verfolgt, äußerst fatal auswirken, sowohl auf die Geschäftspartnerschaften der Beteiligten als auch auf das Projektergebnis selbst!

Der Kardinalfehler: **ÖBA kennt ihre Rolle nicht.** Die Örtliche Bauaufsicht ist weder Projektleitung noch Projektsteuerung – die ÖBA hat keinerlei „Managementkompetenz“ im Sinne eines Projektmanagements, sehr wohl aber hat sie „Managementfunktionen“, dh. auch unausgesprochen klar und präzise formulierbare Aufgaben und die damit verbundene Verantwortung!

Noch einmal ein Blick auf die klassischen Funktionen eines Projektmanagements im Gegensatz zur ÖBA: das Projektmanagement hat ein Projekt zu leiten, zu steuern und schlußendlich in seiner Gesamtheit zu verantworten. Nun könnte man sofort erwidern: Das muß die ÖBA doch auch! Ja, kein Widerspruch meinerseits – auch eine ÖBA hat zu leiten, zu steuern und zu verantworten und noch mehr, gelegentlich werden ihr sogar sämtliche Managementfunktionen ausdrücklich anvertraut, sie leitet, steuert oder entscheidet als ÖBA allerdings in der Regel niemals ohne ausdrückliche Vollmacht bezogen auf das Gesamtprojekt und tunlichst nicht ohne ausdrückliche Vollmacht bezogen auf das ihr anvertraute Werk. **In Arbeit.**

Freilich trifft die ÖBA Entscheidungen und freilich steuert die ÖBA das Projekt mit, aber die ÖBA hat weder die Kompetenz über den Umfang, über die Qualität, über die Termin- und Kostenziele oder über die Projektorganisation zu entscheiden noch diese abweichend von den Zielvorgaben zu steuern. Schwerwiegende Folgen kann es haben, wenn die ÖBA plötzlich im Namen (und ohne spezielle Vollmacht) der

¹ Teil der Sammlung von Leistungsmodellen und Vergütungsmodellen, Prof. Arch. Lechner, LM.VM. 2014, Technische Universität Graz (Hrsg.), 2014

² „Die Grenzen dieser Tätigkeit liegen in den Ebenen der Projektsteuerung und der Planung, die die vertraglichen Vorgaben bearbeiten [...]. Insofern müssen sich die Leistungen der Projektsteuerung, der Planung und der

Bauherrschaft entscheidet, andere Ziele zu verfolgen, z.B. ein anderes Produkt verbauen zu lassen als das ausbedungene. Haftungsfälle vorprogrammiert. **In Arbeit.**

In der Regel hatte die ÖBA keinen Einfluß auf das Projekt bis zu dem Zeitpunkt, an dem ihr mit hörbarer Begleitmusik „das Projekt“ übergeben wird. Sogleich macht sich die ÖBA an die Arbeit, die übergebenen Unterlagen – im Idealfall Bauverträge mit konsistenten Anhängen – zu prüfen, die Projektziele zu exzerpieren und Kontakt mit den Geschäftsführern und Bauleitern der Werkunternehmer aufzunehmen. **In Arbeit.**

Anforderungsprofil. Das Leistungsbild einer ÖBA ist bei aller Komplexität der Materie also denkbar einfach umrissen, es umfaßt sämtliche Leistungen mit sachverständiger Sorgfalt, die notwendig sind, um folgenden Auftrag erfüllen zu können: „Nimm‘ diese Verträge und Sorge dafür, daß diese eingehalten werden!“³

Kaum jemand in meiner Kollegen-/innenschaft wird mir bei dieser Verkürzung vorbehaltlos zustimmen und damit haben sie auch recht, aber: wer diese verkürzte Version nicht in jeder Sekunde seiner ÖBA-Tätigkeit beherzigt, wird sich früher oder später mit einer Güteverhandlung auseinandersetzen müssen.

Der wichtigste und sicher auch gerechtfertigte Einwand ist die Feststellung, daß zum Zeitpunkt der Beauftragung einer ÖBA – von Ausnahmen abgesehen – das konkrete Projekt, d.h. das Bauvorhaben, und damit „diese Verträge“ nicht vollständig vorliegen. Wie denn auch? Das LM.OA nimmt für sich selbst und seine Anwender nicht in Anspruch, Pläne und „LVs“ vollständig anbieten zu können und geht im Idealfall von einer Planungstiefe von ca. 95% zur Ausschreibung aus, welche als „vernünftige Grenzen“ angenommen werden dürfen, um eine „ausführungsreife Durcharbeitung“ erzielen zu können.⁴

Tatsächlich, und hier möchte ich auf die eingangs angesprochenen Schwierigkeiten zurückkommen, die mit einer Dienstleistungs-Union aus Planung und ÖBA einhergehen, werden diese „vernünftigen Grenzen“ besonders bei kleineren und weniger komplexen Bauvorhaben nur im Ausnahmefall erreicht und so Leistungspflichten zeitlich in die Ausführungsphase verschoben, in der entweder Ausführende mit höheren Werkplanungskosten oder die ÖBA zu Lasten der eigentlichen Kernaufgaben einer Bauaufsicht, die Planung quasi „am offenen Herzen“ zu vervollständigen gezwungen sind. Gerade die ÖBA gerät bei nicht ausreichender Planungstiefe, dh. bei nicht ausreichend zielsicherer Vertragslage (!), in das gespannte Falleisen, Planungsfragen vor Ort beantworten zu müssen und zwar jetzt sofort, um oft zeitgleich angedrohte Terminverzögerungen zu vermeiden zu können. Freilich ist das dem Planer in Personalunion mit der ÖBA bewußt, er spannt sich daher oft selbst das Falleisen, das ihn in zweierlei Hinsicht einem Haftungsfall näher bringt: zum einen nimmt er in Kauf, durch seine unvollständige Planung – besser gesagt durch seine nicht ausreichend ausführungsreife Durcharbeitung der Planung – in nicht behebbaren Verzug zu geraten sowie Folgeverzögerungen (Mangelfolgeschäden) zu provozieren, da er in verkürzter Zeit (meist ad hoc) seine Planungsergebnisse in gehöriger Qualität nachzuliefern hat, zum anderen, weil er die ÖBA der latenten Gefahr aussetzt, geschaffene und nur aufwendig reversible Fakten auf der Baustelle „abzunehmen“, die am Ziel vorbei hergestellt sind und damit auch im Widerspruch zu den Zielen seiner Bauherrschaft stehen. Bauherrschaften spüren diese negativen Auswirkungen oftmals erst, wenn es bereits zu spät ist, erst, wenn die Ausführung nach Herstellung „nicht gefällt“ oder der Fertigstellungstermin „verschoben werden muß“ oder die Kosten „aus dem Ruder laufen“. Spätestens jetzt erhält die gut beratene Bauherrschaft den Rat, die ÖBA in die Solidarhaftungskette mit aufzufedeln. Was also tun, um als ÖBA nicht unter die Räder zu geraten? Ein klarer Blick auf das Anforderungsprofil hilft:

Das Anforderungsprofil einer ÖBA, korrekterweise „die geschuldete Leistung“ umfaßt jedenfalls:

- ➔ **Interessenvertretung**
- ➔ **Ausführungskontrolle**
- ➔ **Koordination des Bauablaufs**

Diese drei Kernaufgaben, verbunden mit umfassenden **Prüf- und Warnpflichten**, sind in einem umfassenden Sinn wahrzunehmen, stets mit Blick auf die seitens Bauherrenschaft klar zu formulierenden und durch die ÖBA von dieser stets einzufordernden **Projektziele** (der klassische Dreiklang aus 1) qualitatives und quantitatives „**Werkziel**“, 2) „**Terminziel**“, 3) „**Kostenziel**“ und darüber hinaus reichende „**Interessensziele**“ der Bauherrschaft wie bspw. Imageziele, Umfangsformen, Networkingziele, Wahrung eines Eigenbildes gegenüber Geschäftspartnern, Corporate Identity, Sustainability-Objectives etc.).

Mit dem Auftrag „*sorge dafür*“ ist bereits das wichtigste Merkmal der ÖBA-Tätigkeit erwähnt und der wichtigste Maßstab für die Qualität von ÖBA-Leistungen: **Sorgfalt** – mangelnde Sorgfalt gemäß oder fehlendes Bewußtsein für das o.a. Anforderungsprofil sind Schlüssel zum Scheitern. Hinsichtlich Sorgfalt und Sorgfaldmaßstab seien die Bestimmungen der §§ 1295, 1299 und 1300 ABGB ans Herz gelegt. Der bloße Auftrag, dafür zu sorgen, daß Verträge eingehalten werden, scheint vergleichsweise eine denkbar einfache und dankbare Aufgabe, weshalb sie auch gerne „mit dazu angeboten und angenommen“ wird, hält man sich aber vor Augen, welche Haftungsrisiken mit der Verletzung von Sorgfaltspflichten einhergehen können, kann nicht laut genug darauf hingewiesen werden: Hände weg von der ÖBA, wenn der hierzu nötige Sachverstand objektiv nicht vorhanden ist! **In Arbeit.**

Daß sich ein allgemein anerkanntes „Leistungsbild“ für die ÖBA bis dato nicht etablieren konnte, belegt die Tatsache, daß ein solcher Begriff beispielsweise in der Werkvertragsnorm für Bauleistungen ÖNORM B 2110:2013 überhaupt nicht vorkommt, stattdessen wird die Verpflichtung der Vertragsparteien aufgezeigt, dem jeweiligen Partner „[...] eine oder mehrere Personen namhaft zu machen, die alle Erklärungen abgeben und entgegennehmen sowie alle Entscheidungen treffen können, die zur Abwicklung des Vertrages erforderlich sind. Gegebenenfalls sind Art und Umfang der jeweiligen Vollmacht bekannt zu geben. Die namhaft gemachten Personen haben fachkundig, der Vertragssprache mächtig und kurzfristig erreichbar zu sein.“ Ein deutlicher Hinweis darauf, daß sich die Örtliche Bauaufsicht zunächst selbst über die Art und den Umfang ihrer **Vollmacht** ein klares Bild zu machen hat. Leider wird zu häufig in der Erwartung darauf, das Leistungsbild einer ÖBA sei ohnehin klar, auf eine schriftliche Formulierung einer solchen Vollmacht verzichtet, wovon – wie bereits eingangs ausgeführt – rate ich dringend ab.

Der Ernst und der hohe Anspruch, der mit der Tätigkeit einer ÖBA verbunden sind, sind in den allermeisten Fällen den Beteiligten bewußt – mit ebenso großem Engagement geht die ÖBA daher „ans Werk“ und arbeitet routiniert alle Aufgaben ab. Sie ist dabei selbstverständlich auch täglich mit Entscheidungsfragen konfrontiert und entscheidet (!) im Interesse seiner Bauherrenschaft, soweit es die Vollmacht zuläßt. Was aber entscheidet die ÖBA ohne Vollmacht?

Der ÖBA fehlt ohne eine entsprechende Vollmacht jede Kompetenz, dh. es fehlt ihr jedes Pouvoir, über die ihr mit den Bauverträgen vorgelegten Vereinbarungen, insbesondere über die damit verbundenen Planungsentscheidungen in qualitativer wie quantitativer Hinsicht zu befinden, es fehlt ihr zugleich jedes Pouvoir die vereinbarten Fristen und Preise abweichend zu exekutieren oder gar auszuverhandeln. Es wird ohne anderweitige Vereinbarung von einer ÖBA nicht erwartet, das Projekt anders ausführen zu lassen, als in den Verträgen und deren Vertragsbeilagen beschrieben – daraus ergibt sich aber selbstverständlich wiederum, daß die ÖBA eben für nichts anderes zu sorgen hat als für eine fristgerechte Herstellung eines bestimmten Werks zu bestimmten Kosten und unter Wahrung sonstiger Interessensziele ihres Auftraggebers – nicht mehr aber auch nicht weniger. Das spiegelt sich in dieser Klarheit leider in keinem Leistungsbild wider – eine ÖBA hat damit, Sie sehen mir das Wortspiel nach, im wahrsten Sinn des Wortes **eine Zeit lang** die Sorgen seiner Bauherrschaften zu tragen.

Wann endet die Leistungspflicht einer ÖBA? In Arbeit.

Im nächsten Abschnitt möchte ich auf die drei zuvor identifizierten „Hauptsorgen“ einer ÖBA eingehen:

³ Grundsätzlich hat die ÖBA im Sinne ihres Bevollmächtigungsvertrags „eine sorgfältige Besorgung des ihr aufgetragenen Geschäfts und sohin eine sorgfältige Durchführung der geschuldeten Aufsichts- und Koordinationspflicht“ zu gewährleisten. *Ufertinger*, Handbuch Örtliche Bauaufsicht, 2019, S. 32.

⁴ Vgl. Kommentar zum Leistungsbild Architektur, Prof. Lechner, Prof. Heck, TU Graz (Hrsg.), 3. erweiterte Auflage, S. 157: „Die in überzogenen Anforderungen angestrebte hundertprozentige Vollständigkeit von Plänen und LVs ist jedoch eine Illusion, die vor allem durch unverhältnismäßige Vertragsformulierungen und Urteile in die Architektenarbeit eingebracht wurde.“

Interessenvertretung. In Arbeit. Organisatorisch, Qualitativ/Quantitativ, Terminlich, Kostenmäßig.

Ausführungskontrolle. In Arbeit.

Koordination des Bauablaufs. In Arbeit.

Prüf- und Warnpflichten einer ÖBA. Die Aufgabe einer ÖBA, eine dankbare Aufgabe wie es scheint! Wie bereits erwähnt, bedarf es einer ausdrücklichen Vollmacht, denn die ÖBA darf ohne einer solchen gegenüber den Werkunternehmern keine verbindlichen Erklärungen abgeben. Auch hat sie nicht darüber zu urteilen, ob ein geschlossener Bauvertrag in rechtlicher Hinsicht zufriedenstellend oder verbesserungsbedürftig sei, nein, das kann von der ÖBA alleine niemand verlangen oder erwarten – somit bleibt alleine die sklavische Verfolgung jener Vereinbarungen, die sich aus der Fülle von Bauvertragsbestimmungen und -beilagen ergibt, als primärer Maßstab für das redliche Bemühen einer ÖBA. Nein, so einfach stellt sich die Sache auch wieder nicht da! In Arbeit.

Abgesehen von einem meist lückenhaft formulierten und unprofessionell zusammengestellten Vertragskonvolut, mit ausführlichen Bestimmungen für Fälle, von denen – wie man sich gerne zuneigend wechselseitig versichert – niemand hofft, daß sie jemals eintreten würden, fehlt es Bauverträgen zuweilen an ausreichend klaren und widerspruchsfreien Kalkulationsgrundlagen. In Arbeit.

Nun aber frisch ans Werk und ab ins Abenteuer! Läuft alles gut, läuft der Schmah bei jeder Baubesprechung, Bauleitungen und ÖBA freuen sich über das schöne Wetter und lästern neckend ein wenig über die Planqualität beim Architekten, sollte etwas nicht passen, so kann es nur an der Planung oder eben doch am Projektmanagement liegen, denn das gemeinsame „Freund-/Feindbild“ von Werkunternehmer und ÖBA sind Architekt, Fachplaner und Projektsteuerung. Geht alles gut, trifft man sich zum Sommer-, Richt- oder Eröffnungsfest, hat der Bauherrschaft als ÖBA wenigstens einmal den Allerwertesten gerettet und verweist auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit, die nach einer Fortsetzung verlangt. In Arbeit.

Projekterfolg. Trifft man auch am Ende eines Projekts oder gar nach Ablauf der Gewährleistungsfristen die Bauherrschaft zufrieden und vom tollen Projekt schwärmend, so hatte man womöglich zum Projekterfolg, den man zwar nicht schuldet, für den man allerdings zu sorgen hatte, als ÖBA einen Beitrag geleistet. Im Ernst: Erfolg ist bloß die erfolgreiche Abwehr eines latent drohenden Mißerfolgs – die Gefahren für einen erfolgreichen Projektverlauf sind vielfältig und können projektbegleitend mit stets volatiler Wahrscheinlichkeit eintreten: Liefer- und/oder Leistungsstörungen, Insolvenzen samt Ersatzvornahmen, Bauschäden und Ausführungsmängel, Höhere Gewalt bis hin zum plötzlichen Scheitern des Projekts, weil die Bauherrschaft nicht mehr kann oder will. Nicht allen diesen Risiken kann die ÖBA entgegenreten! Welchen muß die ÖBA entgegenreten?

Hat die ÖBA zu warnen, wenn der Buchhalter eines Werkunternehmers äußerst zudringlich die Begleichung noch nicht fälliger Rechnungen fordert? Was läßt sich daraus schließen? In solchen Fällen bewähren sich Erfahrung und Fingerspitzengefühl ganz außerordentlich – eine routinierte ÖBA nimmt Liquiditätsprobleme bei Ausführenden sehr viel rascher wahr und bekommt diese mitunter sogar „gebeichtet“. Welches Interesse hat nun die ÖBA zu vertreten? In Arbeit.

Die größte Gefahr. Das größte Risiko für die ÖBA und damit für den Projekterfolg, für den sie „zu sorgen“ hat, ist die Bauherrschaft selbst. Das verwundert womöglich. Tatsächlich sind die Weichenstellungen des eigentlichen Projektmanagements und das fehlende Verständnis für „unverhandelbare“ Naturereignisse oder „zwingende“ Bauabläufe auf dieser Ebene Sand im Getriebe eines Bauvorhabens. In Arbeit.

Freilich schweben über dem sorgfältigen Bemühen der ÖBA latent dieselben gefährlichen Damoklesschwertspitzen wie jene, welche neben dem Bauchgefühl hängend die Bauherrschaft als „Bauherrnrisiken“ nicht abwälzen kann. Besonders heikle Fragen berühren in diesem Zusammenhang oft Bauherrnrisiken, die der Bauherrschaft zu Beginn des

Projekts gar nicht bewußt waren, viel öfter ignoriert werden und in den allermeisten Fällen wenig überraschend erst im Zuge der Bauausführung zum Thema werden, dann aber mit voller Wucht einschlagen und Bauzeitplan wie Kostenplanung strapazieren: archäologische Funde, scharfe Kampfmittelrelikte, Kontaminationen, nicht mehr nutzbare Bestandsanschlüsse und fehlende Bodenfestigkeiten, nicht erkannte (weil nicht untersuchte) substantielle Probleme der Standsicherheit, bis dahin nicht berücksichtigte Provisorien, die trügerische Hoffnung ohne Mängel und ohne Schadensfälle auszukommen etc. Was nun? Glücklicherweise hat die ÖBA zu diesem Zeitpunkt bereits darauf hingewiesen, daß... In Arbeit.

Um die Rolle der ÖBA auszufüllen, braucht es daher insbesondere einer persönlichen Eignung! Neben körperlichen Voraussetzungen wie Ausdauer bei Wind- und Wetter, Freiheit von Schwindel- und Platzangstgefühlen, klare Gedanken und dreier (!) klarer Sprachen⁵. Mein eindringlichster Rat sowohl an Bauherren/Baufrauen als auch an ÖBA-Dienstleistungsanbieter: Lernt einander kennen! Prüfen Sie sich selbst: Suchen Sie als Bauherrschaft nach einem verständnisvollen Therapiegesprächspartner oder einer bereitwillig flüssigen Quelle für Finanzierungslücken, so kann nur in den seltensten Fällen ein leistungsfähiges Gespann für die befristete Abwicklungsdauer eines komplexen Bauvorhabens geformt werden. Empfiehlt sich eine ÖBA einzig als verständnisvolle ZuhörerIn, dann treffen Sie sich abends auf ein Bier aber nicht bei einer Baubesprechung! In Arbeit.

Bauherrschaften verzichten gelegentlich dennoch überaus überzeugt auf die Dienste einer ÖBA, wenn diese keinen Vorteil in einer solchen baubegleitend wirksamen und als teuer (entbehrlich) empfundenen Investition erkennen oder bereits verbrannte Finger vorzuweisen haben, dabei liegt der hellste Vorteil klar auf der Hand: Solidarhaftung⁶. Soweit die Voraussetzungen für einen Schadenersatz gegeben sind, kann der Geschädigte frei entscheiden, wen er in Anspruch nehmen will. Ein ungeheuer schwerwiegender Vorteil, welcher den Besteller im Zweifel doch eher ermutigen sollte, sich einer professionellen Bauaufsicht zu bedienen. Keinesfalls sollten sich professionelle Anbieter von Bauaufsichtsleistungen zugleich wegen dem Risiko einer Solidarhaftung abschrecken lassen! In Arbeit.

Bauablauf. Von der ÖBA wird erwartet, daß sie zu jeder Zeit über das aktuelle Geschehen rund um das Bauvorhaben informiert ist, und es liegt in ihrem Interesse, über den Stand des Leistungsfortschritts genauestens Bescheid zu wissen. Ausführende Werkunternehmer legen Rechnungen, die sie vertragsgemäß oder auch nur aus einer routinierten Selbstverständlichkeit, zuweilen entgegen vertraglicher Vereinbarungen wie z.B. Zahlungsplänen aus einer Not heraus legen müssen. In Arbeit.

ÖBA holt sich vor Ort das konkrete Wissen, eigene Wahrnehmungen, Kollaudierungen etc., um ihre Aufgabe erfüllen zu können. In Arbeit.

In Arbeit. Gedanken und Formulierungen.

Besonders schwer fällt demnach auch die Rollentrennung gerade jenen Konsulenten, die sowohl qualitativ und quantitativ Vorschläge erarbeiten („planen“), und zugleich die Ausführungen dieser freigegebenen Vorschläge (also die Entscheidungen der Bauherrschaft) vor Ort überwachen sollen. Gerade in einer solchen Konstellation wird die Planung bewußt oder unbewußt erst zu einem Zeitpunkt fortgeschrieben und detailliert, nachdem bereits Entscheidungen getroffen und Bauverträge bereits geschlossen worden sind. Viel zu spät stellt sich dann heraus, daß die Bauherrschaft gar nicht bekommen hat, was sie bestellt hat. Die ÖBA löst diese Spannung meist dadurch, indem sie aufzeigt, daß man „im Interesse“ der Bauherrschaft gehandelt habe, und allenfalls beschwichtigt: „Die damit verbundenen Mehrkosten seien keine Mehrkosten sondern Soviesokosten“ – Wozu also die Aufregung?

Apropos „Soviesokosten“! Gerne wird der Hinweis bei der Abwicklung von Mehrkostenforderungen hochgehalten, bei den in Rechnung gestellten Kosten handle es sich um Kosten, mit denen die Bauherrschaft ohnedies konfrontiert gewesen wäre, hätte man die damit verbundenen Leistungen nun geplant bzw. in Ausschreibungen berücksichtigt oder nicht – eine

⁵ Gerade eine ÖBA muß über zumindest drei Sprachkenntnisse verfügen: die Projektsprache (tunlichst als fachlich versierte Hochsprache), eine Fremdsprache (tunlichst die auf der Baustelle meist gesprochene Sprache) und eine Umgangssprache als Sympathieträger!

⁶ „Leistet ein Professionist bei einem Bauvorhaben mangelhaft und verletzt das mit der Bauaufsicht betraute Unternehmen seine Kontrollpflichten, sind die Anteile nach der Rechtsprechung des OGH nicht bestimmbar.“ Hussian, Zeitschrift für Recht des Bauwesens, Band 2016, Heft 1.

solche Argumentation ist aus meiner Sicht eine grobe Verletzung der Interessenvertretung und der gebotenen Sorgfalt. Warum? Die Logik pflichtet freilich gerne bei und läßt die Bauherrschaft zum Schluß kommen: „Ja, stimmt! Hätte man diese nun nachträglich angebotenen/verrechnete Leistung bereits von Anfang an mit berücksichtigt, müßte ich diese nun ja auch begleichen.“ Tatsächlich aber hat aber die Bauherrschaft in den allermeisten Fällen eine vollständige Planung und vollständige Angebotsgrundlage bestellt, die beauftragten Konsulenten haben demnach bestmöglich ein vollständiges Werk auszuarbeiten und nicht bloß ein Projekt, das dem Ziel mehr oder weniger – also ungefähr – gleich kommt. Bloß 75% des Projekts für ein bestimmtes Gewerk/Vergabepaket zu planen/zu beschreiben und schließlich bloß 75% davon wiederum in ein konstruktives Leistungsverzeichnis bzw. eine funktionale Leistungsbeschreibung zu übersetzen (!), würde im Ergebnis beim Konsektivdolmetschen zu schwerwiegenden Mißverständnissen führen, da bloß nur mehr knapp die Hälfte dessen tatsächlich in Bauverträge einfließen würde, was der Bauherrschaft seit Entwurfsfreigabe vorschwebt – die Anzahl der Streitfälle und die Höhe der Streitwerte belegen eindrucksvoll, wie groß der Informationsverlust durch Fehlübertragungen in dieser Projektphase sein kann.

Stellen Sie sich als Bauherr/„Baufrau“ die Frage: „Ist das, was in den Bauverträgen vereinbart wurde, noch das Projekt, das ich wollte?“ und lassen Sie die ÖBA für sich antworten! Der erste wirkliche Test, den man als Bauherrschaft der eigenen ÖBA vorlegen sollte, ist daher nicht die Beistellung von Plänen (Zeichnungen, Termin- und Kostenpläne), Beschreibungen und Verträgen und deren Konsistenzprüfung, sondern die „Plausibilisierung“ der Verträge. Ein ganz entscheidender Moment! Wie bereits erwähnt, hat die ÖBA dafür zu sorgen, daß die Bauherrschaft bekommt, was sie vereinbart hat – sie hat aber nicht dafür zu sorgen, daß das ersetzt und ergänzt wird, was bei der „Konsektivdolmetscharbeit“ zwischen Entwurf/Genehmigung und Bauvertragsunterzeichnung schief und verlornen gegangen ist! Es bietet sich daher an, die ÖBA bereits begleitend mit der Ausführungsplanung, spätestens jedoch begleitend mit der Vorbereitung der Ausschreibungen/Vergaben, mit „ins Boot“ zu holen. Einerseits kann damit eine Einarbeitungszeit entfallen, andererseits kann die ÖBA bereits in dieser Projektphase bei der Optimierung des Projekts mit herangezogen werden.

Was sind nun die harten To-Dos und die weichen Must-Haves bei der Ausübung der Rolle einer ÖBA?

- ➔ Kenne Deine Rolle
- ➔ Kenne die Rollen aller sonstigen Projektbeteiligten
- ➔ Kenne die Verträge der Werkunternehmer
- ➔ Konsequenz und Fakten/objektiv/gut dokumentiert

Somit wird auch klar, was eine Örtliche Bauaufsicht nicht tun darf und welche Eigenschaften hinderlich sind:

- ➔ Rolle nicht ausfüllen oder gar Rolle verlassen („Bauherr spielen“)
- ➔ fehlendes „handwerkliches“ Know-How

Fehlendes Know-How. Damit ist nicht das im Gedächtnis gestapelte Bücher-, Regelwerk- oder Normenwissen gemeint, keines davon schadet und beeindruckt sicher, aber im Dialog mit Werkunternehmern, Geschäftsführern, Bauleitern, Polieren, Vorarbeitern, Facharbeitern, Hilfsarbeitern etc. bzw. mit sonstigen Stakeholdern braucht es zwischenmenschliche Empathie und Fingerspitzengefühl, detektivischen Wissensdurst und Unnachgiebigkeit bei klarem Sachverhalt. Nichts kann die sozialen Stärken einer Person ersetzen! Das Handwerkszeug einer ÖBA umfaßt selbstverständlich eine Grundausrüstung an Erfahrungen und Wissen, ohne den Mut aber einer Drohung in geeigneter Form entgegenzutreten, kollabiert alle graue Theorie im kritischen Moment.

Der größte Feind der ÖBA ist die Zeit. Qualitäten und Quantitäten lassen sich planen, vereinbaren, lassen sich sogar ersetzen, damit verbundene Verträge lassen sich errichten, ändern usw. Kosten lassen sich planen, ermitteln, Fristen lassen sich hemmen, Einbehalte und Sicherstellungen kann man exekutieren – ein projektiertes Fertigstellungs-/Übergabetermin läßt sich zwar auch verschieben, dies hat allerdings sofort Auswirkungen auf Kosten oder auf Qualitäten/Quantitäten oder auf Verträge/Versicherungen bzw. auf die Ablauforganisation eines Projekts.

Fragt man einen Juristen, der mit Streitigkeiten rund um ein Bauvorhaben befaßt ist, so hört man oft: „Gestritten wird immer und über alles!“ – Entscheidungen und Urteile drücken sich allerdings idR in Geld aus. Ein verlorenes Verfahren kostet – von Ärger und Mühsal abgesehen – schließlich Geld, Schäden kosten Geld, Verursacher haben zu zahlen, Unterlegene Parteien fallen um Werklohn oder Honorar um, usw. Tatsächlich ist es daher wichtigste Aufgabe einer Interessenvertretung, Streitigkeiten präventiv zu vermeiden und erst gar nicht Streitigkeiten „heiß“ werden zu lassen.

Ein Beispiel:...

Die ÖBA ist daher insbesondere eines: die voll im Baugeschehen involvierte Interessenvertretung der Bauherrschaft.

Eine ÖBA, die sich zum Ziel macht, für ihre Bauherrschaft, auf möglichst viele „Leichen“ verweisen zu können, die diesem Projekt zum Opfer gefallen sind, hat definitiv die eigene Rolle nicht gelernt, das Stück falsch eingeprobt. Die gebotene Fairneß, welche die ÖBA an den Tag legen muß, gebietet, im Interesse des Auftraggebers Vertragspartner an deren Vertragspflichten zu erinnern und ausbedungene Leistungen einzufordern aber auch jede Eskalation und jede Auseinandersetzung vorausschauend zu umschiffen. Das Bild der mit Volldampf auf einen Eisberg zusteuernenden Titanic sollte jede ÖBA vor Augen haben, wenn sie mit einer kämpferischen Versicherung gegenüber dem Auftraggeber auftritt und postuliert: „Den kriegen wir schon klein.“

Wann brauche ich eine ÖBA?

Vorab vielleicht die Frage: Brauche ich eine ÖBA? Die generelle Antwort kann nur lauten: nein. Für bestimmte Bauvorhaben allerdings ist eine ÖBA unerläßlich: je nach Organisationsstruktur der Bauherrschaft und nach Größe des Bauvorhabens und nach weiteren Gesichtspunkten wie „mache ich solche Bauvorhaben öfter“ oder gibt es besondere Umstände/Schwierigkeiten sollte man auf den Einsatz einer ÖBA zurückgreifen.

- ➔ Planlauf und dafür sorgen, daß es zu jeder Zeit einen Plan gibt!

Architekt Dipl.-Ing. Roman Pravits, ©2023.

Sie haben Fragen, Anregungen und möchten mit dem Autor in Kontakt treten? Bitte schreiben Sie an kanzlei@pravits.wien.