

A large, stylized, light gray graphic of a crane's lattice structure dominates the background of the page. The crane is oriented vertically, with its jib extending towards the top right corner. The structure is composed of various beams and cross-braces, creating a complex geometric pattern.

# Der baubetriebliche Sachverständige – Lösungshilfe oder Eskalation?

**Rainer Wanninger**

# IBB

INSTITUT FÜR  
BAUWIRTSCHAFT UND  
BAUBETRIEB



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
BRAUNSCHWEIG

UNIV.-PROF. DR.-ING.  
R. WANNINGER

SCHLEINITZSTR. 23 A  
38106 BRAUNSCHWEIG

FON 0531 391-3174  
FAX 0531 391-5953

[ibb@tu-bs.de](mailto:ibb@tu-bs.de)  
[www.tu-bs.de/ibb](http://www.tu-bs.de/ibb)

**Veröffentlichung**

Braunschweig • Februar 2010

Beim nachfolgenden Dokument handelt es sich um die Einreichungsfassung des Beitrags:

**Wanninger, Rainer: Der baubetriebliche Sachverständige Lösungshilfe oder Eskalation? In: Wanninger (Hrsg.): Entgleitende Projekte - Erkennen und Handeln : Beiträge zum Braunschweiger Baubetriebsseminar vom 12. Februar 2010. Schriftenreihe des IBB. Braunschweig : Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb (2010), Heft 49, S. 45-57**

Auf ggf. bestehende Unterschiede infolge redaktioneller Überarbeitung der Einreichungsfassung wird hingewiesen.

## 1 Das fachliche Selbstverständnis

Der Einsatz von Sachverständigen der unterschiedlichsten Disziplinen ist inzwischen regelmäßiger Bestandteil im Prozess des Bauens und es ist kaum vorstellbar, dass heute noch ein größeres Bauwerk ohne den Einsatz diverser Sachverständiger zu Ende gebracht werden könnte. Dies beginnt mit den Sachverständigen für Erd- und Grundbau oder ähnlicher Denomination, geht über die Spezialisten der unterschiedlichsten fachlichen Disziplinen insbesondere im Bereich des Ausbaus und der Gebäudetechnik einschließlich des Brandschutzes und endet mit dem Sachverständigen für Elektromagnetische Verträglichkeit oder dem Hygieniker in Klinikprojekten.

Diese Sachverständigen sind teilweise in der Phase der Planung (z. B. Brandschutz), in der Phase der Bauvorbereitung und teilweise auch erst während der Herstellung und bei der Abnahme eingebunden. Insbesondere für die Sachverständigen für Schäden an Gebäuden eröffnet sich - bedauerlicherweise - ein breites und auf längere Zeit angelegtes Betätigungsfeld, vor allem im Zusammenhang mit der Abnahme und anschließend während der ganzen Jahre bis zum Ablauf der Verjährung für die Mängelansprüche. Wo ist in diesem Umfeld der baubetriebliche Sachverständige (vulgo "der Baubetriebler") einzuordnen?

Bereits die Wortwahl für den Titel zu diesem Beitrag - einschließlich des Fragezeichens - soll deutlich machen, dass zumindest aus Sicht des Verfassers ein Dilemma, aber auch eine Unzufriedenheit mit der Situation latent vorhanden ist. Es soll nicht in Frage gestellt werden, dass es sich hierbei nicht um eine alleinige Befindlichkeit des baubetrieblichen Sachverständigen handelt; ähnliches dürfte auch für die Bausachverständigen<sup>1</sup> gelten.

Während der typische Bausachverständige meist bei konkreten Fragestellungen herangezogen wird (Mangel ja oder nein? Wie sind spezielle Aspekte zu planen?), ist dies beim Baubetriebler in der Regel anders. Der Einsatz eines baubetrieblichen Sachverständigen kann nur selten zu einer direkten baubetrieblichen Umsetzung führen. Der kompetente Sachverständige verfügt selbstverständlich über die entsprechende Erfahrung im Baumanagement und zwar vorzugsweise vor Ort und in direkter Verantwortung; er kann jedoch nicht das auftraggeber- oder auftragnehmerseitige Management ersetzen.

Einschränkend muss allerdings angemerkt werden, dass inzwischen eine Generation von Baubetrieblern heranwächst (auch öffentlich bestellt und vereidigt), die das Management von Baustellen - also von "Baubetrieb" im engeren Sinne - nicht mehr aus eigener Erfahrung kennt. Das kann im Einzelfall "gut gehen", in den weitaus meisten Fällen ist die fehlende Phase im Lebenslauf allerdings an der gutachterlichen Handschrift dieser Sachverständigen deutlich zu erkennen. Vor allem den Bestellungskörperschaften für die "öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen" wäre eine konsequentere Handhabung ihrer eigenen Bestellungskriterien und Richtlinien anzuraten.

## 2 Normalfall: der baubetriebliche Sachverständige als Pathologe

In den weitaus meisten Fällen wird erst dann nach dem baubetrieblichen Sachverständigen gerufen, wenn das baubetriebliche Problem bereits massiv eingetreten ist. Dies gilt analog durchaus auch für den Einsatz anderer Bausachverständiger, insbesondere auch für den Sachverständigen für Schäden an Gebäuden. Auch

---

<sup>1</sup> Zu der aus juristischer Sicht kurzweiligen Frage, ob sich der „Sachverständige für Schäden an Gebäuden“ eigentlich eher mit „Schäden“ oder mit „Mängeln“ befasst, soll hier nicht Stellung genommen werden. Der Verfasser beugt sich dem bauüblichen undifferenzierten Sprachgebrauch.

dieser wird nur allzu selten in der Vorphase vor der Ausführung qualitätskritischer Leistungen herangezogen; der Schaden (oder Mangel) ist meist bereits eingetreten oder es geht darum, zu beurteilen, ob es sich um einen solchen handelt oder nicht.

Gerade beim baubetrieblichen Sachverständigen hat dieser Einsatz “ex post”, also deutlich im Nachhinein zum tatsächlichen Baugeschehen, sowohl eine besondere Dimension als auch einen besonders großen Umfang. Es kommt durchaus nicht selten vor, dass eine Baumaßnahme bereits seit 10 oder 15 Jahren abgeschlossen ist und erst dann die Rechtsstreitigkeiten in eine Phase kommen, in der der Einsatz eines Sachverständigen - hier meist eines vom Gericht bestellten Sachverständigen - geboten ist. Diese Fälle sollen hier nicht weiter betrachtet werden. Die Tätigkeit als gerichtlich bestellter Sachverständiger ist ohnehin nicht mehr geeignet, das Baugeschehen zu beeinflussen. Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, die Vertragsparteien als nunmehrige Parteien eines Rechtsstreits haben ihre Positionen bezogen und es geht “nur noch” darum, wer wieviel zu zahlen hat.

Allerdings erfolgt auch bei noch laufenden Projekten der Ruf nach dem baubetrieblichen Sachverständigen eher selten zu dem Zweck, einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien das Baugeschehen wirklich zu beeinflussen bzw. Probleme zu beseitigen. In den meisten Fällen wird der Sachverständige hinzugezogen, um folgende Aspekte zu bewerten:

- Interpretation einer vertraglichen Regelung bzw. vertragskonforme Vorgehensweise bei nicht explizit erfolgter Regelung;
- Feststellung eines Bauzustands bzw. eines Leistungs- und Terminstandes;
- Prognose einer zukünftigen Kosten- und/oder Terminentwicklung.

Nur im ersteren Fall kann es noch darum gehen, für zukünftige Schritte den rechten Weg zu finden. Häufiger ist allerdings auch bei dieser Fragestellung eine Ausgangssituation, worin der Baufortschritt bereits eine Vertragspartei zu einer eigenen Interpretation veranlasst hat, die dann von der anderen Vertragspartei nicht akzeptiert wird. Somit wäre man schon wieder bei der Situation “ex post” angelangt: Das Problem hat sich bereits manifestiert; die Stellungnahme des Sachverständigen kommt für den realen Bauablauf bereits zu spät.

In den beiden anderen oben aufgeführten Fällen - Leistungs- bzw. Terminstand und Kosten-/Terminentwicklung - kann der baubetriebliche Sachverständige durchaus eine Lösungshilfe in einem Konflikt sein. Allerdings besteht die Hilfe regelmäßig nur darin, festzustellen, wie bei objektiver Betrachtung eine vorgefundene Situation zu bewerten ist; gegebenenfalls können auch noch Empfehlungen für zu ergreifende Maßnahmen gegeben werden. Die Durchsetzung dieser Maßnahmen ist dann allerdings nicht mehr Sache des Sachverständigen, sondern des jeweiligen Projektmanagements auf Seiten des Auftraggebers einschließlich seiner Erfüllungsgehilfen oder des Auftragnehmers. Dies kann beim baubetrieblichen Sachverständigen je nach persönlicher Veranlagung zu Gefühlen der Ohnmacht und Verzweiflung führen. Schließlich hat er so deutlich wie möglich dargelegt, wie die Situation aussieht, und zudem konkrete Hinweise gegeben; ja, auch das Herzblut des Sachverständigen hängt am Projekt. Allein, es geschieht nichts.

Allzu häufig ist festzustellen, dass es dem Selbstverständnis der Projektbeteiligten widerspricht, überhaupt an externe Hilfestellung zu denken. Schließlich sind alle Profis und wissen am besten, was in der jeweiligen Situation zu tun ist. Den Sachverständigen möchte man nur als neutralen Dokumentar sehen, der entweder

eine Hochrechnung in Kosten und Zeit verantworten soll oder Unterlagen für eine spätere Auseinandersetzung aufbereitet.

Und so sieht sich dann der baubetriebliche Sachverständige in der Rolle des Pathologen: Der Patient ist tot (zumindest nicht mehr heilbar); durch pathologische Untersuchungen wurde sehr zuverlässig festgestellt, woran er gestorben ist; aber lebendig wird er jedenfalls nicht mehr. Mag dieses Fazit vielleicht deprimierend klingen, so könnte es aber auch verstanden werden als Aufforderung, die notwendigen Untersuchungen des Patienten "Bauprojekt" etwas früher vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Dann bekommt allerdings auch die Wahl des richtigen "Arztes" eine besondere Bedeutung.

### **3 Projekte ohne Terminplan – der sichere Weg zum Entgleiten**

Es gibt eine Vielzahl von Gründen, die zum Entgleiten von Bauprojekten führen können, und es ist nicht Gegenstand dieses Beitrags, diese verschiedenen Möglichkeiten darzulegen. Andere Beiträge dieses Braunschweiger Baubetriebsseminars nehmen sich dieses Themas an.

Eine überaus „zuverlässige“ Methode, Bauprojekte vom Wege abzubringen, ist das Bauen ohne Terminplan – zumindest ohne hinreichend detaillierten und aktualisierten Terminplan. Diese Erkenntnis ist nicht neu, sie zählt eigentlich zum gesicherten Erfahrungstatbestand aller Baubeteiligten. Umso verwunderlicher ist aber dennoch, dass immer wieder Bauprojekte existieren, bei denen entweder eine abgestimmte Terminplanung gar nicht erst zustande kommt oder aber eine vorhandene Terminplanung nicht kommuniziert wird. Dies kann eine Vertragspartei in große Schwierigkeiten bringen.

In einer derartigen Situation kann diese Vertragspartei sich gezwungen sehen, die fehlende Terminklarheit, die ihr vom Vertragspartner verweigert wird, sich von dritter Seite zu beschaffen. Diese dritte Seite kann z. B. ein baubetrieblicher Sachverständiger sein, der dann beauftragt wird, einen Fertigstellungsstand einzuschätzen und eine Terminprognose für die Endfertigstellung zu geben. Dies ist für den Sachverständigen mit einigen Unwägbarkeiten verbunden, denn er kann als Außenstehender den tatsächlich beabsichtigten Ressourceneinsatz eines Auftragnehmers, aber auch z. B. das Planlieferungs- und Bemusterungsverhalten eines Auftraggebers terminlich niemals verlässlich einschätzen.

Nachfolgend wird vom Verfasser auf drei Fälle eingegangen, bei denen das Bauprojekt terminlich deutlich entglitten ist und bei denen er als baubetrieblicher Sachverständiger beauftragt war, zu terminlichen Fragen Stellung zu beziehen. Die drei Fälle unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung des Objekts als auch hinsichtlich des Auslösemechanismus für die gutachterliche Fragestellung.

Allen drei Fällen ist gemeinsam, dass die Fragen nicht „ex post“ zu beantworten waren. Der Verfasser wurde als Sachverständiger noch während der Zeit der Bauausführung beauftragt.

#### **3.1 Ein Beispiel für eine misslungene Streitbeilegung**

In einem Generalunternehmervertrag zum Bau eines größeren Hotel- und Bürogebäudes war an mehreren Stellen die Einschaltung eines unabhängigen Sachverständigen vorgesehen [WANNINGER 2007]. Wohlgermerkt, der Sachverständige sollte nicht abschließend und verbindlich als Schiedsgutachter wirken. Seine Stellungnahme sollte nur bis zu einer eventuellen abschließenden gerichtlichen Klärung verbindlich sein. Die gewollte Funktion des Sachverständigengutachtens war somit, zumindest für die Dauer der Bauzeit friedentiftend zu wirken. Diese Wirkung konnte jedoch nicht erreicht werden. Die Gründe hierfür sollen nachfolgend dargelegt werden.

Ein erster Ansatzpunkt für die Einschaltung eines Sachverständigen war die vom Generalunternehmer zu erbringende Koordination des Mieterausbaus und weiterer ausgewählter Leistungen, die vom Auftraggeber außerhalb des GU-Vertrags direkt vergeben worden waren:

*„Können die Parteien sich nicht auf einen angemessenen und sachgerechten Koordinationsplan einigen, entscheidet über den Terminablauf ein Sachverständiger. Wird eine Einigung über die Person des Sachverständigen nicht erzielt, ist dieser auf Antrag einer Partei durch die Industrie- und Handelskammer xxxxx zu benennen. Die Kosten des Sachverständigen werden hälftig geteilt.“*

Ein weiterer Einsatz eines Sachverständigen war für den Fall vorgesehen, dass sich die Parteien nicht auf einen „angemessenen und sachgerechten“ Zahlungsplan einigen konnten. Die vertragliche Regelung war wortidentisch zur oben zitierten. Man darf sich natürlich fragen, warum ein Zahlungsplan nicht bereits vor Vertragsschluss fertig gestellt werden kann.

Auch für einen dritten Fall war vertraglich bereits ein Sachverständiger vorgesehen. Der Auftraggeber war berechtigt, bis zum Datum der Fertigstellung des Rohbaus des 10. Obergeschosses eine Aufstockung der Baumaßnahme um weitere fünf Geschosse anzuordnen. Die Vergütung hierfür sollte anhand einer Aufgliederung des Pauschalpreises nach vorgegebenem Schema erfolgen. Für den Streitfall zu Fragen der Preisbildung war ein Schiedsgutachterverfahren vorgesehen. Hierzu kam es jedoch nicht.

Streitig war vielmehr die Frage der Bauzeit. Welche zusätzliche Bauzeit war für die Aufstockung erforderlich? Die hierzu notwendigen Festlegungen sollte ein Sachverständiger treffen, sofern die Parteien sich nicht einigen würden. Die vertragliche Regelung hierzu entsprach sinngemäß der oben zitierten, jedoch mit dem Zusatz:

*„Die Entscheidung des Sachverständigen ist bis zu einer abweichenden Einigung oder gerichtlichen Entscheidung maßgeblich.“*

Damit war klar, dass der Auftraggeber auf der Basis der (wenn auch vorläufigen bzw. gerichtlich überprüfbaren) Festlegung des Sachverständigen zur Bauzeit eine Vertragsstrafe ziehen und darüber hinaus Schadenersatz geltend machen konnte, wenn die vom Sachverständigen ermittelte Bauzeit überschritten werden würde. Es wäre ausschließlich einem späteren Rechtsstreit vorbehalten gewesen, dies zu korrigieren. Angesichts der Höhe der Vertragsstrafe und insbesondere des Schadenersatzes bestand hier für den Auftragnehmer ein beträchtliches Liquiditätsrisiko.

Diese Ausgangssituation war den Vertragsparteien durchaus bewusst. Auf beiden Seiten herrschte eine gewisse Nervosität, was die Auswahl des Sachverständigen betraf.

Da sich die Vertragsparteien über die erforderliche Verlängerung der Bauzeit nicht einigen konnten, wurde vertragsgemäß das Verfahren zur Beauftragung eines Sachverständigen eingeleitet. Da sich die Parteien über die Person des Sachverständigen ebenfalls nicht einigen konnten, wurde dieser von der Industrie- und Handelskammer benannt.

Es kam zu einer ersten und zweiten gemeinsamen Sitzung, in der der Gutachterauftrag formuliert werden sollte. Die Ausgangssituation war bereits äußerst kritisch: Die Baustelle hatte bereits einen Terminverzug, der zu einer vollen Ausschöpfung der auf 5 % der Auftragssumme begrenzten Vertragsstrafe geführt hätte - und zwar unabhängig von der im Rohbau bereits fertig gestellten Aufstockung. Seitens des Auftragnehmers

bestand zweifellos ein gewisses Interesse, sich unter Berufung auf die zusätzlichen Leistungen infolge Aufstockung terminlich „Luft zu verschaffen“. Hieran konnte dem Auftraggeber nicht gelegen sein, denn er war an Miet- und Betreiberverträge zu festen Terminen gebunden und von entsprechenden Schadenersatzforderungen bzw. Rücktrittsrechten von Mietern bedroht.

Der Auftraggeber formulierte eine vom Sachverständigen zu bearbeitende Aufgabenstellung in der Art, dass eine Fortschreibung des ursprünglichen Terminplans um die für die Aufstockung benötigte Zeit erfolgen sollte; dies unter Berücksichtigung der vertraglichen Bauzeit und unter Außerachtlassung bisheriger Bauablaufstörungen. Es sollte also (in der Terminologie der Baubetriebe) ein neuer SOLL-Terminplan erstellt werden, kein SOLL'-Terminplan.

Der Auftragnehmer hingegen formulierte eine Aufgabenstellung, wonach der bisherige Bauablauf fortgeschrieben werden sollte. In den vom Sachverständigen zu erstellenden Terminplan sollten die bisherigen (dem Grunde nach, nicht jedoch von der Auswirkung her vom Bauherrn akzeptierten) Bauablaufstörungen eingearbeitet werden. Es hätte sich also um einen störungsmodifizierten und um Zusatzleistungen erweiterten Terminplan SOLL' gehandelt.

Es gelang Auftraggeber und Auftragnehmer nicht, sich auf eine gemeinsame vom Sachverständigen zu bearbeitende Aufgabenstellung zu einigen. Zu konträr waren die Interessenlagen:

Der **Auftraggeber** war ausschließlich daran interessiert, einen fortgeschriebenen SOLL-Terminplan zu erhalten, der seine Rechtsposition stützt. Es war keinesfalls sein Interesse, dass der Sachverständige die Hausaufgaben des Generalunternehmers am Rande mit erledigen sollte. Für die behaupteten Bauablaufstörungen sollte der Generalunternehmer weiterhin alleine nachweispflichtig bleiben.

Der **Generalunternehmer** seinerseits hatte kein Interesse daran, vom Auftraggeber unter Bezugnahme auf ein gemeinsam beauftragtes Sachverständigengutachten mit Vertragsstrafe und Schadenersatz belegt zu werden, wogegen er nur auf dem Klageweg hätte reagieren können.

Angesichts dieser Interessenlagen und im Hinblick auf ein nach Vertrag bereits eingeleitetes Sachverständigenverfahren blieb einer Partei nur eine Lösung: Obstruktion.

Eine gemeinsame Aufgabenstellung für ein Sachverständigengutachten kam nicht zustande. Der Sachverständige musste sich unverrichteter Dinge wieder zurückziehen.

Mehrere Monate später - nach weiterer Eskalation in der Auseinandersetzung - wurde der Sachverständige dennoch beauftragt, und zwar von nur einer Partei. Dies führte dazu, dass die andere Partei sofort erklärte, das Gutachten des Sachverständigen in keinem Fall anerkennen zu wollen.

Die Baustelle nahm kurz darauf durch unerwartete technische Probleme eine interessante Wendung, die zu einer weiteren Verzögerung von 6 Monaten und Inanspruchnahme weiterer Parteien und Produkthaftpflichtversicherer führte.

Dennoch: Das Bauwerk wurde fertig, wird allgemein als architektonisch gelungen gelobt und stellt ein städtebauliches Highlight dar.

Aus Sicht des Sachverständigen ist anzumerken, dass Streitbeilegung durch einen Dritten von den Parteien wirklich gewollt sein muss. Wenn es Gründe gibt, dass ein vereinbartes Schiedsgutachten - und sei es auch

nur eines mit vorläufiger Wirkung - von vorneherein erkennbar gegen die Interessen einer Partei verlaufen wird, dann wird diese Partei den Ablauf zu blockieren versuchen. Insofern ist die Situation nicht anders als bei einem Rechtsstreit vor einem ordentlichen Gericht.

### **3.2 Der skeptische Bauherr mit Terminsorgen**

Der Neubau eines Klinikums mit umfangreichen An- und Umbauarbeiten wurde von einem Generalplaner geplant und gewerkeweise ausgeschrieben. Die Objektüberwachung oblag ebenfalls dem Generalplaner. Vom Bauherrn war zusätzlich ein Projektsteuerer eingeschaltet.

Eine Fertigstellung war mit dem Generalplaner für Mitte 2007 vertraglich vereinbart. Dieser hatte auch - in durchaus ungewöhnlichen und rechtlich sehr deutlichen Klauseln - weitgehende Verpflichtungen übernommen, um die Termineinhaltung sicher zu stellen. Während der Baudurchführung wurde bereits eine Verschiebung des Fertigstellungstermins auf den Herbst des Jahres vereinbart. Dies war dem Bauherrn schadlos möglich, da er sich entsprechend einrichten konnte.

Im Sommer des Jahres 2007 kamen dem Bauherrn ernsthafte Bedenken, dass die Fertigstellung nicht zu dem vom Generalplaner zugesagten Termin Anfang September möglich sein könnte. Der Generalplaner kommunizierte diesen Termin unbeirrt weiter. Inzwischen hatte der Bauherr auch den Verdacht, dass der Generalplaner unter "Fertigstellung" etwas verstand, das sich mit den Vorstellungen des Bauherrn nicht deckte.

In dieser Situation beauftragte der Bauherr einen baubetrieblichen Sachverständigen, um die terminlichen Koordinationsleistungen des Generalplaners zu analysieren und zu bewerten. Zusätzlich sollte der Sachverständige eine Prognose abgeben, ob tatsächlich mit einer Fertigstellung zu dem vom Generalplaner weiter aufrechterhaltenen Termin zu rechnen sei.

Was macht ein Sachverständiger, dem ein Projekt bis zu diesem Zeitpunkt völlig fremd ist? Er besorgt sich die weitestmöglich detaillierten Terminpläne (abschnitts- oder gewerkeweise aufgebaut) und lässt vor seinem geistigen Auge die Baumaßnahme entstehen - so wie sie sich nach Terminplan darstellen müsste. In diesem ersten Schritt bleibt noch unberücksichtigt, ob der Terminplan für die Restfertigstellung überhaupt realistisch ist. Anschließend begibt er sich zu einer Baustellenbegehung.

Diese Baustellenbegehung fand unter Teilnahme aller Beteiligten statt (Bauherr, Generalplaner, Fachplaner, Projektsteuerer). Das gab dem unbefangenen Beobachter Gelegenheit, die Stimmungslage im Projekt und das Kommunikationsverhalten der Beteiligten zu beobachten.

Im vorliegenden Fall wurde für eine Vielzahl von Einzelleistungen festgestellt, dass der Leistungsstand selbst gegenüber einem nur ein bis zwei Wochen vorher erstellten Terminplan bereits wieder deutlich zurücklag. Dies führte zu folgenden Fragen an den Objektüberwacher:

- Mit welcher Detailkenntnis vom tatsächlichen Baugeschehen wurde der Terminplan erstellt?
- Ist der Terminplan den ausführenden Unternehmen einschließlich deren Leitungspersonal vor Ort überhaupt bekannt?



Es stellte sich heraus, dass wesentliche Abhängigkeiten in den Aktivitäten zur Fertigstellung nicht berücksichtigt waren (d. h. mangelnde Kompetenz des Erstellers bzw. nicht erfolgte Abstimmung mit den Fachgewerken) und dass den Ausführenden der Terminplan nicht bekannt war. Mit anderen Worten: Der sogenannte "Detailterminplan" war nicht zur Steuerung der Baustelle erstellt worden, sondern nur zur Ruhigstellung des Bauherren.

Vom Sachverständigen wurden nach der ersten Begehung u. a. folgende schriftliche Anmerkungen gemacht:

*"Es erscheint insbesondere fraglich, inwieweit die im Terminplan ausgewiesenen Ausführungsfristen mit den ausführenden Unternehmen vertraglich, im Nachhinein schriftlich oder zumindest mündlich verbindlich abgestimmt sind."*

*„Es besteht der Eindruck, dass die ausführenden Unternehmen nicht über die tatsächliche Baufreiheit für ihr Gewerk in den unterschiedlichen Bauteilen informiert sind. Möglicherweise konnten in der Vergangenheit geplante Termine für die Baufreiheit zu oft nicht eingehalten werden. Hieraus resultierend kann sich ggf. eine Eigendynamik bei den Unternehmen entwickeln, so dass diese nur noch schwer zu steuern sind. Dem ist nur durch ständige Präsenz auf der Baustelle und ständiges Nachhaken bei den Auftragnehmern entgegenzusteuern.“*

*„Es ist keine klare Reihenfolge bei der Abwicklung der ausstehenden Bauleistungen zu erkennen. Beim Rundgang wurde eine Vielzahl an Stellen festgestellt, bei der noch kleinere Restleistungen offen waren. Auf diese Weise kann nichts endgültig fertig gestellt werden.“*

*„Es ist anzumerken, dass die Baustelle insgesamt einen hohen Verschmutzungsgrad aufweist [...] Die Verschmutzungsproblematik ist im Übrigen auch vor dem Hintergrund der anstehenden Hygieneprüfung zu sehen.“*

Eine Aussage zu einem realistischen Fertigstellungstermin konnte nach dieser ersten Begehung nicht gemacht werden.

Hierzu fand drei Wochen später ein weiterer Termin statt. Bei diesem Termin konnte überprüft werden, wie die vom Generalplaner selbstgesteckten Ziele eingehalten worden waren. Dabei sollte dem Bauherrn auch eine Handlungsempfehlung gegeben werden, wie er im Hinblick auf die bereits erkennbar verzögerte Fertigstellung disponieren sollte.

Es wurde bauteil- und gewerkeweise festgehalten, wieviel von dem für die letzten drei Wochen geplanten Baufortschritt tatsächlich erreicht worden war: Die Abweichungen betragen zwischen 0 und -100 %; d. h. einzelne geplante Leistungen waren noch nicht einmal begonnen worden.

Aus dem Begehungsbericht seien auszugsweise noch folgende Anmerkungen zitiert:

*„Die Detaillierung der Terminpläne ist unzureichend.“*

*„Es fehlen die zur Fertigstellung notwendigen und ggf. terminkritischen Aktivitäten.“*

*„Abhängigkeitsbeziehungen werden im Terminplan nicht dargestellt, so dass Auswirkungen von Störungen nicht überblickt werden und auch Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Gewerken unberücksichtigt bleiben.“*

*„Eine laufende Überwachung der terminkritischen Aktivitäten findet nicht im notwendigen Maße statt.“*

*„Es fehlen jegliche terminliche Planungen zur Abnahme, zur Mängelbeseitigung und zum Probetrieb.“*

Auf entsprechende Vorhaltungen wurde vom Objektüberwacher geäußert, zu einer Erstellung derart vieler Detailterminpläne und deren laufender Überwachung personell nicht in der Lage zu sein; hierzu würde man ja wohl eine eigene Arbeitskraft benötigen.

Es bedarf wohl keiner besonderen Hervorhebung, dass parallel zum Terminproblem eine extreme Häufung von Fertigungs- und Überwachungsmängeln festzustellen war.

Das Projekt wurde mit sechsmonatiger Verspätung fertig gestellt. Zwischen Bauherrn und Generalplaner ist ein Rechtsstreit anhängig.

Aus Sicht des baubetrieblichen Sachverständigen ist mit Bedauern festzustellen, dass seine Anregungen nicht genutzt wurden, um den Bauablauf konkret zu verbessern. Der verantwortliche Generalplaner hat - möglicherweise mangels personeller Alternativen - vor dem Problem kapituliert. Die an ihn gestellten Schadenersatzforderungen sind beträchtlich.

### **3.3 Mieter eines Neubaus - ohne Bezugstermin**

Bei einem typischen Investorenprojekt in einer deutschen Großstadt wurde der größte Teil eines Bürogebäudes an einen Nutzer vermietet, der teilweise sehr spezielle Anforderungen an die Zugangssicherung, die IT-Technik und in Teilen auch an die bauliche Innenausstattung hat. Der Nutzer benötigt daher etwa zwei Monate vor Einzug, um seine speziellen Anforderungen herstellen zu lassen. Ziel des Nutzers ist es, seine bislang über mehrere Standorte verteilten Büros in einem repräsentativen Gebäude mit günstiger Verkehrsanbindung zusammen zu fassen.

In einem noch vor Baubeginn abgeschlossenen Mietvertrag über etwa 9.000 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde mit dem Mieter ein Übergabetermin zum Ende des Jahres 2008 vereinbart. Damals war vom Investor beabsichtigt, die Baumaßnahme durch einen GU errichten zu lassen. Von dieser Absicht nahm der Investor anschließend wieder Abstand. Er vergab die Leistungen an einen Rohbauer, an einen GU Technik, einen GU Ausbau und die Fassadenfirma.

Bereits Ende 2007, zu einem Zeitpunkt, zu dem teilweise noch an der Erstellung der durchaus komplizierten Baugrube gearbeitet wurde, war absehbar, dass an eine Fertigstellung wie im Mietvertrag vereinbart nicht mehr zu denken war. Der Investor war allerdings nicht bereit, seinem Ankermieter einen verbindlichen Übergabetermin zu benennen. Völlig unverbindlich wurde von ihm ein Termin für eine *“Übergabe nicht später als zum 1. April 2009”* genannt.

Dies war für den Mieter seinerseits Anlass, einen baubetrieblichen Sachverständigen zu beauftragen. Dieser sollte mit Stand Januar 2008 die damalige Terminalsituation bewerten und einen realistischen Termin für die Übergabe abschätzen. Diese Abschätzung sollte dem Mieter erlauben, rechtzeitig die notwendigen Dispositionen wie z. B. Kündigung von frei werdenden Räumen zu veranlassen.

Es war nicht Aufgabe des Sachverständigen, eine vollständige Bauablaufplanung zu erstellen. Dies wäre ohnehin sinnlos gewesen, da das Geschehen auf der Baustelle ausschließlich in den Händen des Investors und der von ihm beauftragten Firmen lag. Vielmehr war es das Ziel, einen aus baubetrieblicher Sicht

realistischen Fertigstellungs- und Übergabetermin abzuschätzen. Ein derart abgeschätzter Termin muss selbstverständlich von einer stringenten Arbeitsvorbereitung und Baustellenorganisation ausgehen. Desweiteren ist Voraussetzung, dass es zu keinen planungsbedingten Behinderungen kommt.

Von diesen Prämissen ausgehend wurden vom Sachverständigen Meilensteine wie z. B. *Fertigstellung Rohbau* oder *Fassade dicht* abgeschätzt. Dies führte ihn dann zu einem Übergabetermin an den Mieter im Mai 2009. Zur Erinnerung: Der Investor hatte (siehe oben) eine Übergabe nicht später als 1. April 2009 – unverbindlich – signalisiert. Betont werden muss auch noch, dass der Sachverständige die Notwendigkeit einer Kontrolle der Meilensteine besonders hervorhob.

In der Folgezeit kam es dann zu Ereignissen, die möglichst nicht vorkommen sollten. Der Generalplaner wurde abgelöst; ein neuer Generalplaner wurde nicht eingesetzt. Dies hatte Folgen, nämlich das spektakuläre Entgleiten des Projekts.

Im Juni 2009 - also zu einem Zeitpunkt, zu dem das Gebäude eigentlich bereits hätte bezogen sein sollen - wurde der Sachverständige nochmals gebeten, eine erneute Bestandsaufnahme der Terminsituation vorzunehmen.

Er kam dann, nach eingehender Besichtigung einschließlich einer Aufnahme der tatsächlich eingesetzten Arbeitskräfte, zu dem Ergebnis, dass eine Übergabe erst zum 1. Oktober 2009 wahrscheinlich sei, also fünf Monate später als noch Anfang des Jahres von ihm prognostiziert. Und selbst zu dieser Aussage sah er sich genötigt, einen deutlichen Vorbehalt anzubringen:

*“Der punktuelle Eindruck bei der Begehung am ..., insbesondere die geringe Zahl von Arbeitskräften in den Mietbereichen und die nicht vorhandene Aktivität im ... OG, dort insbesondere der völlig im Dunkeln liegende Planungsstand, geben jedoch Anlass zu der Sorge, dass auch diese hier genannten Termine wiederum überschritten werden könnten. Eine weitere Überschreitung der Termine um nochmals etwa 2 Monate erscheint nicht ausgeschlossen.”*

Und so kam es dann auch. In höchster Not wurde der Sachverständige im November 2009 nochmals auf die Baustelle zitiert – einen Tag, bevor vom Investor bzw. Vermieter die Freigabe zur Möbelanlieferung des Mieters erfolgt war. Insbesondere der Eingangsbereich und die Aufzugsvorräume sowie die Treppenhäuser hatten deutlichen Baustellen-Charme. Zum Zeitpunkt der Niederschrift dieses Beitrags im Januar 2010 ist der Mieter eingezogen und genießt immer noch das Flair einer Baustelle – zumindest im Eingangsbereich.

Welches Fazit lässt sich bei diesem Beispiel im Hinblick auf die „entgleitenden Projekte“ ziehen? Zumindest gilt eines: Vertragliche Regelungen, wonach sich Gewerke bzw. parallel tätige Teil-GU untereinander selbst koordinieren sollen, können nicht funktionieren. Dennoch findet man derartige Klauseln immer wieder, und sie werden bei der Vertragsanbahnung von Auftragnehmern auch scheinbar bedenkenlos unterschrieben. Aus Sicht des Verfassers ist das Entgleiten des Projekts damit sichergestellt.

## **4 Woran erkennt der Sachverständige die Eskalation?**

Sachverständige haben bei ihrer Tätigkeit naturgemäß nur eine extrem eingeschränkte Sicht auf das von ihnen zu begutachtende Projekt. Sie sind auch darauf angewiesen, dass ihnen von ihren Auftraggebern die notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, um die Situation korrekt zu bewerten. Vieles bleibt im Nebel.

Bei Schiedsgutachten, die regelmäßig von beiden Vertragsparteien beauftragt werden, ist die Situation einfacher. Beide Parteien achten darauf, dass der Schiedsgutachter jeweils mit denjenigen Informationen ausreichend versorgt wird, die für die jeweilige Partei günstig sind.

Es gibt jedoch untrügliche Anzeichen dafür, dass ein Konflikt weit fortgeschritten ist und eine sachliche Verständigung der Vertragsparteien untereinander, sei es auf “offizieller Ebene” oder auch auf der Arbeitsebene vor Ort, nicht mehr möglich ist.

Immer dann, wenn eine Vertragspartei einen Sachverständigen einschaltet und genau diese Tatsache der anderen Vertragspartei verborgen bleiben soll, bedeutet das, dass eine Position für eine zukünftige rechtliche Auseinandersetzung aufgebaut werden soll. Es geht also nicht mehr darum, ein Problem vor Ort zu lösen - das ginge meist nur im Zusammenwirken mit dem Vertragspartner; nein, der Sachverständige soll “Munition” sammeln.

Selbstverständlich bleibt es das gute Recht einer Vertragspartei, “ihren” Parteigutachter ausschließlich für sich zu nutzen. Die direkte Problemlösung zusammen mit dem Vertragspartner bleibt dabei natürlich auf der Strecke. Aus Sicht eines Sachverständigen, der problemorientiert und friedensstiftend wirken möchte, ist dies wohl zu bedauern.

Natürlich möchte man dem Sachverständigen nicht gerne sagen, dass seine Tätigkeit geheim bleiben soll oder er sozusagen “inkognito” auf der Baustelle erscheinen soll. Es gibt elegantere Lösungen. So wählt man z. B. einen Tag oder eine Tageszeit für seinen Besuch derart, dass der Vertreter der anderen Vertragsseite mit Sicherheit nicht anwesend ist. Der frühe Montagvormittag oder der Freitagnachmittag bieten sich dafür an. Allerdings, moderne Baustellen mit Zugangskontrollen und entsprechender Dokumentation machen derartige Schlupflöcher zunichte.

## **5 Ginge es auch anders?**

Der Verfasser kommt zurück auf das einleitende Kapitel 1. Sind Bauprojekte in Deutschland denkbar, bei denen man mit Sicherheit auf den Einsatz von Sachverständigen einschließlich der Baubetriebler verzichten könnte?

Bei den derzeit üblichen Formen der VOB/A-gerechten und konfrontativen Vertragsabwicklung erscheint dies ausgeschlossen. Sicherlich gilt für Bauvorhaben das gleiche wie beim menschlichen Zusammenleben: Beim nächsten Partner wird alles anders und besser! Spätestens dann, wenn sich die Probleme häufen und der Wille zur Kooperation stark strapaziert wird, verfallen die Beteiligten aber doch wieder in ihre alten Rollen.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt: Es ging einmal anders. Das Berufsbild der Sachverständigen und hier insbesondere der baubetrieblichen Sachverständigen ist noch nicht allzu alt. Es soll noch alte Hasen (inzwischen Pensionäre) geben, die sich an Zeiten erinnern, als man ohne derartige Hilfsdienste auskam.

Allerdings: Allzu weit dürfen wir nicht zurückschauen. Die Vorgänger der VOB [ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN 1900] sahen ganz im Sinne des Obrigkeitsstaates vor, dass bei öffentlichen Bauaufträgen zunächst einmal die Behörde die Entscheidungen nach pflichtgemäßem Ermessen traf. Das wird wohl heute nicht mehr gewollt sein.

## **Literaturverzeichnis**

### **Wanninger (2007)**

Wanninger, Rainer: Vertane Gelegenheiten: Beispiele misslungener Streibeilegungen. In: Altinger ; Heegemann ; Jurecka (Hrsg.): Festschrift anlässlich des 60. Geburtstags von Herrn o. Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Techn. Hans Georg Jodl. Wien : Eigenverlag (2007), S. 329-338

### **Allgemeine Vertragsbedingungen (1900)**

für die Ausführung von Staatsbauten. Nach dem Erlass des Herrn Ministers der öffentl. Arbeiten vom 17. Januar 1900. Zu finden unter <http://www.cemconsultants.de/downloads/downloads.htm>