

Bauüberwachung vs. Fachbauleitung: Wer haftet für was?

Thema: Abgrenzung HOAI LPH 8 vs. Unternehmerbauleiter / BauO

Zielgruppe: Bauherren, Objektüberwacher & Auftragnehmer

Datum: Juli 2026

KOMPAKTÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Im Bauwesen werden die Begriffe **Bauüberwachung** (Objektüberwachung nach HOAI LPH 8) und **Fachbauleitung** häufig fälschlicherweise synonym verwendet. Tatsächlich beschreiben sie jedoch zwei rechtlich, vertraglich und haftungsrechtlich streng voneinander getrennte Funktionen: Die **Bauüberwachung** vertritt ausschließlich den Bauherrn und steuert die Gesamtüberwachung. Die **Fachbauleitung** ist Parteivertreter des ausführenden Bauunternehmens oder nimmt öffentlich-rechtliche Pflichten nach den Landesbauordnungen wahr.

1. Die Bauüberwachung (Objektüberwachung nach HOAI LPH 8)

Die Bauüberwachung ist eine klassische, unabhängige Sachwalterleistung des Planers. Sie wird vom Bauherrn (AG) beauftragt und agiert als dessen „Auge und Ohr“ auf der Baustelle.

- **Überwachung der Ausführung:** Lückenloser Abgleich der Arbeiten vor Ort mit den Baugenehmigungen, den Ausführungsplänen, Leistungsbeschreibungen sowie den anerkannten Regeln der Technik.
- **Koordination & Terminmanagement:** Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen des verbindlichen Bauzeitplans sowie die projektübergreifende Schnittstellenkoordination der Gewerke.
- **Kaufmännische Prüfung & Kostenkontrolle:** Prüfung aller Aufmaße und Unternehmerrechnungen auf Vertragskonformität sowie Soll-Ist-Kostenvergleich.
- **Mängelverfolgung & Abnahmemitwirkung:** Feststellung von Mängeln, Verfolgung der Beseitigung und technische Vorbereitung der VOB-Abnahmen.

Rechtlicher Status & Haftung der Bauüberwachung: Der Bauüberwacher schuldet dem Bauherrn eine fehlerfreie Überwachungsleistung (Erfolg). Entsteht ein Baumangel durch mangelnde Kontrolle, haftet der Bauüberwacher dem Bauherrn gegenüber schadenersatzrechtlich wegen Sekundärhaftung – in der Regel gesamtschuldnerisch neben dem ausführenden Bauunternehmen!

2. Die Fachbauleitung (Unternehmerbauleitung & Öffentliches Baurecht)

Der Begriff Fachbauleitung wird in der Baupraxis in zwei unterschiedlichen Konstellationen verwendet, die von der Bauüberwachung abzugrenzen sind:

- **a) Die Unternehmerbauleitung (Operative Gewerke-Bauleitung):**
Verlängerter Arm des ausführenden Bauunternehmens (AN) oder Generalunternehmers (GU). Sie führt das eigene Handwerkerpersonal und die Subunternehmer an, disponiert Material und Gerätschaften, hält die Arbeitssicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein und erstellt Aufmaße für die eigene Rechnungsstellung.
- **b) Die öffentlich-rechtliche Fachbauleitung (gemäß Landesbauordnung, z. B. § 56 BauO NRW):**
Vom Bauherrn geforderte oder behördlich vorgeschriebene Sonderfunktion für gefahrgeneigte Spezialgewerke (z. B. Standsicherheit, Baugrund, komplexer Brandschutz). Der öffentlich-rechtliche Bauleiter wacht darüber, dass die öffentlichen Vorschriften und Genehmigungen zwingend eingehalten werden.

Direktvergleich: Wer macht was und wer haftet wofür?

3. Direktvergleich im Überblick: Bauüberwachung vs. Fachbauleitung

Kriterium	Bauüberwachung / Objektüberwachung (LPH 8)	Fachbauleitung (Unternehmerbauleiter / BauO)
Auftraggeber / Parteistellung	Bauherr / Investor (Sachwalter des Bauherrn)	Ausführendes Bauunternehmen / GU (bzw. Bauherr bei BauO)
Hauptfokus & Ziel	Übergeordnete Steuerung, Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrolle im Bauherreninteresse	Operative Umsetzung vor Ort, Personalführung, Materiallogistik, Einhaltung der BauO / UVV
Anweisungs- & Weisungsrecht	Erteilt Anordnungen an die Auftragnehmer im Rahmen der Ausführungsüberwachung für den AG	Gibt direkte Arbeitsanweisungen an eigene Handwerker und Nachunternehmer
Abrechnung & Aufmaße	Prüft Aufmaße und Rechnungen der ausführenden Betriebe auf sachliche Richtigkeit	Erstellt Aufmaße und Abrechnungen als Grundlage für die Schlussrechnung an den Kunden
Haftungsrisiko bei Mängeln	Haftet für Überwachungsfehler (Kontroll- und Organisationsverschulden / Sekundärhaftung)	Haftet für Ausführungsfehler und Mängel des Werks (Gewährleistung nach VOB/B bzw. BGB)

4. Besonderheiten & Praxishinweis bei der TGA (Technische Gebäudeausrüstung)

Gerade in der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, MSR, Brandschutz) führt die Begrifflichkeit oft zu Verwirrung. Hier treffen drei Ebenen aufeinander:

- **1. Die TGA-Fachbauüberwachung (Bauherrenseite - LPH 8 Fachplanung TGA):** Der Fachexperte (z. B. TGA-Ingenieurbüro), der im Auftrag des Bauherrn die Messprotokolle, Einregulierungen und technischen Schnittstellen vor Ort ingenieurtechnisch prüft.
- **2. Die übergeordnete Objektüberwachung (BBU GmbH - LPH 8 Gebäude):** Koordinierte Steuerung aller Gewerke, Baufeldkoordination, Mangeldokumentation und Terminüberwachung.
- **3. Die Fachbauleitung des TGA-Auftragnehmers (Unternehmerseite):** Der Meister oder Bauleiter der ausführenden Installationsfirma, der die Arbeitskolonnen leitet und für die mangelfreie Montage sorgt.

Praxistipp für die Baustelle:

TGA-Installationen dürfen von der übergeordneten Bauüberwachung erst dann rechtsgeschäftlich zur Abnahme freigegeben werden, wenn das unterschriebene **Teilabnahmeprotokoll der TGA-Fachbauüberwachung** vorliegt. Nur so bleibt der Schutz des Bauherrn gewahrt und Überwachungsrisiken werden vermieden.

BBU GmbH – Ihr Partner für professionelles Projekt- & Baumanagement

Ein klares Rollen- und Aufgabenverständnis schützt alle Beteiligten vor Regressansprüchen.

Ansprechpartner: Büroleitung | E-Mail: sascha.brungs@bbu-unna.de