

Kann die Projektsteuerung Nachträge freigeben, wenn die Bauüberwachung ablehnt?

Analyse der Rollenverteilung, Befugnisse und Handlungsentscheidungen nach HOAI, AHO und VOB/B

Kompaktantwort vorab: Ja, die Projektsteuerung (PS) kann einen Nachtrag dem Grunde oder der Höhe nach positiv bewerten und dem Bauherrn zur Freigabe empfehlen – selbst wenn die Bauüberwachung (BÜ / Objektüberwachung, LPH 8) diesen fachlich abgelehnt hat. Die **rechtsverbindliche Freigabe** obliegt jedoch stets exklusiv dem **Bauherrn (Auftraggeber)**, sofern keine ausdrückliche rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilt wurde.

1. DIFFERENZIERTE ROLLENVERTEILUNG IM PROJEKT

In Bauprojekten kommt es regelmäßig zu Schnittstellenkonflikten zwischen der Bauüberwachung vor Ort und der übergeordneten Projektsteuerung. Um Konflikte rechtssicher zu lösen, müssen die jeweiligen Aufgabenbereiche klar abgegrenzt werden:

Die Bauüberwachung (Objektüberwachung – LPH 8 nach HOAI)

Die Bauüberwachung befindet sich direkt am Baufeld. Ihre Aufgabe beim Nachtragsmanagement ist primär **technisch und bollsollbezogen**:

- **Soll-Ist-Abgleich:** Prüft, ob die geforderte Leistung bereits im ursprünglichen Vertrag (Leistungsverzeichnis/ Bausoll) enthalten ist.
- **Mengen- & Fachprüfung:** Überprüft die Plausibilität der angesetzten Mengen, Stundensätze und Baustoffansätze sowie die fachliche Notwendigkeit.
- **Ergebnis:** Reine Fach- und Votumsabgabe (Empfehlung: Annahme oder Ablehnung aus technischer Sicht).

Die Projektsteuerung (Leistungsbilder nach AHO Handlungsbereich 3 & 4)

Die Projektsteuerung agiert als verlängerter Arm des Bauherrn auf der Steuerungsebene und betrachtet das Projekt in seiner **Gesamtheit (Kosten, Termine, Qualitäten, Risiken)**:

- **Gesamtwirtschaftliche Abwägung:** Bewertet nicht nur das lokale Bausoll, sondern auch Folgekosten von Bauzeitverzögerungen, Stillstandszeiten und etwaigen Rechtsstreitigkeiten.
- **Vergaberechtliche & strategische Prüfung:** Prüft die Auswirkungen auf den Gesamtablauf und verhandelt im Sinne der Gesamtwirtschaftlichkeit.
- **Beschlussvorbereitung:** Erstellt eine Entscheidungs- und Handlungsempfehlung an den Bauherrn.

2. WARUM DIE PROJEKTSTEUERUNG DIE BÜ ÜBERSTIMMEN KANN

Ein negatives Votum der Bauüberwachung basiert meist rein auf dem starren Leistungsverzeichnis. Die Projektsteuerung zieht jedoch zusätzliche strategische Faktoren heran:

Typische Gründe für ein übersteuerndes Positiv-Votum der Projektsteuerung:

- 1. Vermeidung von Bauzeitverlängerungsansprüchen:** Ein wochenlanger Streit über einen Nachtrag von 15.000 € kann zu einer Behinderung führen. Der daraus resultierende Verzug im Gesamtterminplan und Nachfolgeansprüche anderer Gewerke kosten den Bauherrn oft ein Vielfaches.
- 2. Risikoabwägung bei unsicherer Rechtslage:** Ist das Bausoll unklar oder widersprüchlich formuliert (Auslegungsrisiko zu Lasten des Bauherrn), empfiehlt die PS eine gütliche Einigung, um langwierige Bauprozesse zu vermeiden.
- 3. Partnerschaftliches Nachtragsmanagement:** Freigabe eines streitigen Nachtrags als Gegenleistung für das Entgegenkommen des Unternehmers an kritischer Stelle im Bauablauf.

3. DER RECHTSSICHERE PROZESSABLAUF IM KONFLIKTFALL

Damit weder BÜ noch PS ihre Befugnisse überschreiten und der Bauherr vor Regressansprüchen oder unberechtigten Zahlungen geschützt ist, muss folgender Prozess eingehalten werden:

Schritt	Akteur	Aufgabe & Prozessverantwortung
1. Nachtragseingang	Bauunternehmen	Einreichung der Nachtragsforderung inkl. Urkalkulation und Begründung.
2. Techn. Prüfung	Bauüberwachung (BÜ)	Prüfung auf Bausoll & Technik. Ergibt die Prüfung eine Ablehnung, wird diese schriftlich und substantiiert begründet.
3. Strat. Bewertung	Projektsteuerung (PS)	Bewertung der BÜ-Ablehnung unter Berücksichtigung von Terminplan, Risiken, Gesamtkosten und Rechtsauslegung.
4. Beschlussvorlage	Projektsteuerung (PS)	Erstellung einer transparenten Synopse an den Bauherrn mit Gegenüberstellung der BÜ-Argumente und der PS-Empfehlung.
5. Freigabe	Bauherr / AG	Finale und rechtsverbindliche Unterzeichnung der Nachtragsvereinbarung.

Achtung – Haftung & Vollmachtsgrenzen:

Weder die Bauüberwachung noch die Projektsteuerung besitzen ohne explizite, schriftliche Vollmacht (z. B. Vertretungsvollmacht bis 10.000 €) das Recht, rechtsverbindlich Verträge oder Nachträge für den Bauherrn zu unterzeichnen. Eine vorschnelle "Freigabe" per E-Mail durch die PS ohne Einbindung des Bauherrn stellt eine Vertretungsverletzung dar und kann Schadensersatzansprüche auslösen.

4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

- **Eindeutige Vollmachtsregelung:** Im Projektvertrag sollte exakt festgelegt sein, bis zu welchen Beträgen die PS Vorab-Freigaben erteilen darf und ab wann die Zustimmung des Bauherrn zwingend erforderlich ist.
- **Lückenlose Dokumentation:** Setzt sich die PS über die Empfehlung der BÜ hinweg, muss die betriebswirtschaftliche oder terminliche Notwendigkeit in der Beschlussvorlage transparent und nachvollziehbar dokumentiert werden.
- **Fristenwahrung nach VOB/B & BGB:** Das neue Bauvertragsrecht (§ 650b/c BGB) setzt kurze Fristen für Anordnungen und Vergütungsanpassungen. PS und BÜ müssen hier eng abgestimmt agieren, um ungewollte Anordnungen durch Zeitablauf zu verhindern.

BBU GmbH – Ihr Partner für professionelles Projekt- & Baumanagement

Ein reibungsloses Nachtragsmanagement erfordert technische Expertise, kaufmännischen Weitblick und juristisches Gespür. Wir unterstützen Sie bei der Strukturierung Ihrer Bauprojekte und sichern Ihre Ansprüche rechtssicher ab.

BBU GmbH | Beratung & Steuerung im Bauwesen

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

Praxis-Informationen für Bauherren, Projektleiter und Planungsbeteiligte.