

## ARTIKEL AUS DER ÖSTERREICHISCHEN BAUZEITUNG

### DIE DOKUMENTATION DER BAULEISTUNG

*Im komplexen Baugeschehen wird die Dokumentation des Bauablaufes immer wichtiger. Damit die Vertragspartner ihre Position absichern und damit im nachhinein über vorgefundene Umstände nicht der Streit ausbricht sind gewisse Regeln bei der Aufzeichnung der Geschehnisse zu beachten. Die ÖNORM B 2110 gibt vertragliche Vorgaben zur Führung von Baubuch bzw Bautagesbericht. Das Österreichische Normungsinstitut hat nun mit „Der Baudokumentation“ eine Formularserie aufgelegt welche aufeinander abgestimmte Formulare entsprechend den Regelungen der ÖNORM enthält. Im vorliegenden Artikel werden die wichtigsten Regelungen erläutert und erklärt.*

*von Dipl.Ing. Dr. Andreas Kropik*

## 1 DIE BESTIMMUNGEN IN DER ÖNORM B 2110

---

### **5.22 Aufzeichnungen über wichtige Vorkommnisse**

#### **5.22.1 Allgemeines**

*Vorkommnisse am Erfüllungsort, welche die Ausführung der Leistung wesentlich beeinflussen können, sowie Feststellungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht oder nicht mehr zielführend vorgenommen werden können, sind schriftlich festzuhalten. Von einem Vertragspartner allein vorgenommene derartige Aufzeichnungen sind dem anderen umgehend zur Kenntnis zu bringen.*

#### **5.22.2 Baubuch und Bautagesberichte**

*Die schriftliche Festhaltung von Vorkommnissen und Feststellungen kann erfolgen:*

**5.22.2.1** *in einem Baubuch, in das vom AG die von ihm getroffenen Anordnungen und alle für die Vertragsabwicklung wichtigen Tatsachen und Feststellungen fortlaufend eingetragen werden, oder*

**5.22.2.2** *in Bautagesberichten, in denen vom AN alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen, sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden.*

#### **5.22.3 Führung des Baubuches**

*Führt der AG gemäß vertraglicher Vereinbarung ein Baubuch, ist dem AN die Einsicht in dasselbe am Erfüllungsort (auf der Baustelle) in der Regel an jedem*

*Arbeitstag, zumindest jedoch einmal wöchentlich, zu ermöglichen. Der AN ist berechtigt, auch seinerseits Eintragungen über wichtige Vorkommnisse in das Baubuch vorzunehmen.*

*Diese Eintragungen gelten als vom Vertragspartner bestätigt, wenn er nicht innerhalb von 2 Wochen ab dem Tag der Eintragung, falls ihm an diesem Tag die Einsichtnahme ermöglicht wurde, andernfalls ab dem Tag, an dem ihm die Einsichtnahme erstmals ermöglicht wurde, schriftlich Einspruch erhoben hat. Im Falle eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Eintragungen anzustreben.*

**ANMERKUNG:**

*Bei Verbrauchergeschäften hat der AN den AG auf die Rechtsfolgen der Unterlassung eines Einspruches nachweislich aufmerksam zu machen und darauf hinzuweisen, dass der Einspruch innerhalb von 2 Wochen ab dem Tag der Eintragung schriftlich zu erheben ist (§ 6 Abs. 1 Z. 2 KSchG).*

**5.22.4 Führung der Bautagesberichte**

**5.22.4.1** *Führt der AN gemäß vertraglicher Vereinbarungen Bautagesberichte, sind diese dem AG ehestens, zumindest jedoch innerhalb von 2 Wochen, nachweislich zu übergeben. Wird kein Baubuch geführt, ist der AG berechtigt, in die Bautagesberichte auch seinerseits Eintragungen gemäß 5.22.2.1 vorzunehmen, die dem AN nachweislich zur Kenntnis zu bringen sind. Eintragungen gelten als vom Vertragspartner bestätigt, wenn er nicht innerhalb von 2 Wochen (bei Eintragungen durch den AN ab dem Datum der Übergabe, bei Eintragung durch den AG ab dem Datum der Verständigung) schriftlich Einspruch erhoben hat. Im Falle des Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Eintragung anzustreben.*

**ANMERKUNG:**

*Bei Verbrauchergeschäften hat der AN den AG auf die Rechtsfolgen der Unterlassung eines Einspruches nachweislich aufmerksam zu machen und darauf hinzuweisen, dass der Einspruch innerhalb von 2 Wochen ab dem Tag der Übergabe des Bautagesberichtes schriftlich zu erheben ist (§ 6 Abs. 1 Z. 2 KSchG).*

**5.22.4.2** *Führt der AN Bautagesberichte, ohne hiezu vertraglich verpflichtet zu sein, gelten für die Übergabe und die Übernahme der Bautagesberichte sowie für die Bestätigung und für den Einspruch der Vertragspartner die Bestimmungen gemäß 5.22.4.1.*

---

## **2 WARUM DOKUMENTATION?**

Die Notwendigkeit einer Dokumentation ergibt sich dann, wenn Feststellungen getroffen werden, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr nachvollzogen werden können oder wenn Vorkommnisse am Erfüllungsort auftreten, die die Ausführung der Leistung

beeinflussen. Die Dokumentation wichtiger Umständen und Ereignisse führt jeder Vertragspartner im Eigeninteresse durch. Die Dokumentation dient der späteren Lösung von Beweisfragen. Grundsätzlich gilt, dass derjenige, der etwas behauptet, diese Behauptung auch zu beweisen hat.

Behauptet der Auftragnehmer beispielsweise, in einem Hohlraum 15 Kubikmeter Magerbeton gepumpt zu haben, so hat er diese Leistung zu belegen. Behauptet der Auftraggeber, die Lage einer Zwischenwand während der Bauausführung anders als im Plan dargestellt angeordnet zu haben, so kann er nur dann einen Mangel einwenden, wenn er diese angeordnete Leistungsänderung auch beweisen kann. Auch Umstände bei der Bauausführung, die zu Erschwernissen oder Behinderungen führen, sind zu dokumentieren. Ihr Vorhandensein und die Begleitumstände können im Nachhinein, sieht man vom Personalbeweis (Zeugen) ab, nur schwer belegt werden.

Ein schriftliches Beweisstück, welches in einem Bauprozess vorgelegt werden kann, ist eine Urkunde. Glaubhaft sind solche Urkunden dann, wenn sie nachweislich im Zuge des Bauablaufes angefertigt wurden und der andere Vertragspartner auch die Möglichkeit der Stellungnahme zu dieser Ausfertigung hatte. Baubuch und Bautagesbericht, zwei in der ÖNORM normierte Dokumentationsarten, erfüllen dann, wenn sie normgemäß geführt werden, diese Voraussetzungen.

Neben Baubuch und Bautagesberichten kommen auch Protokolle, Sachverhaltsdarstellungen, Fotos, usw. als Dokumentationsunterlagen in Frage. Um die Beweiskraft zu erhöhen, ist es wichtig, dass derartige Aufzeichnungen auch dem anderen Vertragspartner zur Kenntnis gebracht werden. Im Streitfall schützt das davor, dass Ausführungen als unrichtig dargestellt werden. Nimmt der andere Vertragspartner Feststellungen unwidersprochen zur Kenntnis, geht in der Folge die Beweislast auf ihn über. Er hat dann das Gegenteil der in der Dokumentation festgehaltenen Tatsachen zu beweisen.

An Standarddokumentationsformen kennt die ÖNORM B 2110 das Baubuch und die Bautagesberichte. Das Baubuch wird vom Auftraggeber geführt, die Bautagesberichte vom Auftragnehmer.

Die Führung eines Baubuches muss vertraglich vereinbart sein (5.22.2). Die Führung von Bautagesberichten ist auch ohne vertragliche Vereinbarung mit den in der ÖNORM B 2110 angegebenen Rechten und Pflichten möglich (5.22.3.2). Baubuch und Bautagesberichte haben im allgemeinen **nicht die Aufgabe, Änderungen des Bauvertrages** festzuhalten<sup>1</sup>.

### 3 DAS BAUBUCH

Die Führung eines **Baubuches** mit den daraus ableitbaren Rechten und Pflichten ist nur nach **vertraglicher Vereinbarung** möglich. Das Baubuch führt der Auftraggeber. Es sind alle getroffenen Anordnungen festzuhalten und wichtige Tatsachen und Feststellungen zu dokumentieren. Der Auftraggeber wird gegebenenfalls folgende Eintragungen im Baubuch vornehmen:

- Planübergaben
- Anordnungen
- Feststellungen aus der Überwachungstätigkeit gemäß Abschnitt 5.21
- Leistungsfortschritt, soweit er speziell dokumentationsbedürftig ist
- Baubesichtigungen und Besuche
- usw.

Das Baubuch hat am Erfüllungsort, gemäß 5.20.1.2 ist das die Baustelle/Montagestelle, aufzuliegen. Dem Auftragnehmer ist die Einsicht in das Baubuch in der Regel an jedem Arbeitstag zu ermöglichen. Die Einsichtnahme ist zumindest einmal wöchentlich zu gewähren. Das trifft dann zu, wenn der Auftraggeber oder sein Vertreter nicht täglich auf der Baustelle anwesend sind und daher auch nicht täglich Eintragungen vornehmen können. Als Grundsatz gilt, dass der Auftraggeber die Möglichkeit schaffen muss, dem Auftragnehmer täglich in das Baubuch Einsicht nehmen zu lassen.

**Die Einsichtnahme ist eine Holschuld.** Der Auftraggeber muss dem Auftragnehmer das Baubuch nicht übersenden, er muss ihn auch nicht einladen, in das Baubuch Einsicht zu nehmen. Es reicht, dass Möglichkeiten der Einsichtnahme geschaffen werden. Nimmt der Auftragnehmer diese Möglichkeit nicht wahr, sind daraus resultierende Nachteile ihm anzurechnen.

---

<sup>1</sup> OGH vom 22.6.1988, 3 Ob 520/88; RIS Judikatur RS 0062094: Die Bekanntgabe von Terminen erstreckt sich auf die nötige Abstimmung von Leistungsterminen eines Unternehmers mit anderen Unternehmern. Die Nichteinhaltung solcher Termine kann Schadenersatzpflichten auslösen. Mangels einer ausdrücklichen verbindlichen Zusage reicht eine Fristerklärung nicht aus, eine konkludente (schlüssige) Vereinbarung einer neuen Konventionalstrafe (Pönale) anzunehmen.

Der Auftragnehmer hat gegen Eintragungen im Baubuch eine Einspruchsfrist. Die Einspruchsfrist beträgt zwei Wochen. Wenn eine tägliche Einsichtnahme möglich ist, beginnt die Einspruchsfrist mit dem Tag der Eintragung, anderenfalls ab dem Tag, ab dem die Einsichtnahme erstmals ermöglicht wurde. Ein Einspruch ist schriftlich zu erheben. Das kann in der Form geschehen, dass dieser Einspruch im Baubuch niedergeschrieben wird oder dass in einer anderen Form schriftlich Einspruch erhoben wird, z.B. mittels eines Briefes.

Werden Eintragungen beeinsprucht, sollte versucht werden, rasch ein Einvernehmen zu erzielen. Erinnerungen sind noch frisch und es können weitere Feststellungen im Bauzustand oft leichter durchgeführt werden als im Endzustand. Deshalb sollten die Vertragspartner eine einvernehmliche Klarstellung anstreben.

Die ANMERKUNG für Verbrauchergeschäfte ist für den Fall gedacht, wenn der Auftragnehmer seinerseits Eintragungen im Baubuch vornimmt und der Auftraggeber (Konsument) Einsprüche des Auftragnehmers beeinsprucht.

#### **4 DIE BAUTAGESBERICHTE**

Die Führung von Bautagesberichten muss nicht gesondert vertraglich vereinbart werden. Durch die Vereinbarung der ÖNORM B 2110 gelten die Rechte und Pflichten aus der Führung von Bautagesberichten als vereinbart (5.22.3.2).

In Bautagesberichten sind folgende Tatsachen einzutragen: Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen. Weiters sind alle Umstände in den Bautagesberichten zu dokumentieren, die für die Vertragsabwicklung von Bedeutung sind. Die neu erschienenen Bautagesberichte des ON führen den Bauleiter oder Polier welcher die Bautagesberichte führt strukturiert durch die einzelnen Problemkreise.

Kern der Bestimmung des Abschnittes 5.22.3.1 sind die Regelungen zur Übergabe und Übernahme der Bautagesberichte. Bautagesberichte sind dem Auftraggeber ehestens, zumindest jedoch innerhalb von zwei Wochen nachweislich zu übergeben. Der Auftragnehmer wird dann eine kürzere als die Zwei-Wochenfrist wählen, wenn es sich um Feststellungen handelt, die später nicht mehr nachvollzogen werden können, bzw. wenn in den Bautagesberichten Mitteilungen festgehalten sind, die einer ehesten Benachrichtigung des Auftraggebers bedürfen (z.B. Mitteilung auf Grund der Prüf- und Warnpflicht gemäß 5.9.1). Die vom ON herausgegebene Baudokumentation enthält auch Formulare für die Übergabe der Bautagesberichte und der Regieberichte.

Eintragungen des Auftraggebers in die Bautagesberichte sind dann möglich, wenn gemäß vertraglicher Vereinbarung kein Baubuch geführt wird. Dann kann er auch Eintragungen in

den Bautagesberichten vornehmen. Solche Eintragungen sind dem Auftragnehmer nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Das ist insbesondere dann notwendig, wenn der Auftraggeber Eintragungen auf Blättern der Bautagesberichte vornimmt, bei welchen vermutet werden kann, dass diese vom Auftragnehmer nicht mehr durchgesehen werden.

Eine Eintragung gilt dann als bestätigt, wenn der andere Vertragspartner nicht innerhalb von zwei Wochen schriftlich dagegen Einspruch erhebt. Bei Eintragungen durch den Auftragnehmer beginnt diese Frist mit dem Datum der Übergabe der Bautagesberichte, bei Eintragungen durch den Auftraggeber mit dem Datum der Verständigung, dass eine Eintragung vorgenommen wurde. Eine durch Schweigen bestätigte Eintragung muss als widerrufbar angesehen werden, jedoch obliegt die Beweispflicht dem Vertragspartner, der sich verschwiegen hat<sup>2</sup>.

In manchen individuellen Verträgen findet sich die Klausel, dass Eintragungen in Bautagesberichte ohne rechtliche Relevanz bleiben. Solche Klauseln sind so auszulegen, dass vertragsändernde oder vertragsrelevante Eintragungen in den Bautagesberichten bedeutungslos sind. Zusatzvereinbarungen, Preisänderungen, Regieaufzeichnungen, das Aussprechen einer Warnung, usw. ist dann nicht in den Bautagesberichten aufzunehmen, sondern dem Auftraggeber in gesonderten Unterlagen zu übermitteln. Ihre Dokumentationskraft behalten Bautagesberichte trotz solcher Vereinbarungen.

Bei der Anerkennung von Eintragungen in Bautagesberichten stellt sich häufig die Frage, wer solche Erklärungen empfangen darf. Soweit es sich um vertragsändernde oder vertragsergänzende Mitteilungen handelt oder wenn es sich um Mitteilungen handelt, die direkt dem Auftraggeber zugehen müssen (z.B. Warnung auf Grund der Prüfpflicht, Mehrkostenanmeldung), muss mit den Bautagesberichten direkt der Auftraggeber angesprochen werden. Ist sein Erfüllungsgehilfe auf der Baustelle (z.B. örtliche Bauaufsicht) bevollmächtigt, solche Erklärungen entgegenzunehmen, so reicht die Eintragung in die Bautagesberichte und Abzeichnung bzw. Übermittlung an die örtliche Bauaufsicht aus. Anderenfalls, und bei vertragsändernden Mitteilungen – dies ist jedenfalls dringend anzuraten - sollte mit einem Durchschlag der Bautagesberichte auch der Auftraggeber informiert werden. Besonders relevante Eintragungen sollten besonders gekennzeichnet werden.

Ist der Auftraggeber ein Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so ist auf die Rechtsfolgen der Unterlassung eines Einspruches nachweislich aufmerksam zu machen. Das kann beispielsweise in folgender Form geschehen:

---

<sup>2</sup> OGH vom 10.7.1997, 8 OB 229/97b; RIS Judikatur RS 0108180.

*„Gemäß unserer vertraglichen Vereinbarung (ÖNORM B 2110 Abschnitt 5.22.3.1) sind Einsprüche innerhalb von zwei Wochen ab dem Tag der Übergabe der Bautagesberichte schriftlich zu erheben. Anderenfalls gelten die Eintragungen als anerkannt.“*

Auch wenn der Konsument fachlich durch eine örtliche Bauaufsicht beraten wird, ist auf die Rechtsfolge der Unterlassung eines Einspruches hinzuweisen.

Bautagesberichte müssen so geführt werden, dass der Auftraggeber oder seine Örtliche Bauaufsicht den Angaben auch leicht folgen kann. Es empfiehlt sich ein Berichtsformular zu verwenden, welches strukturiert aufgebaut ist so dass gleichartige Eintragungen immer an der gleichen Stelle zu finden sind. Das dient der Übersichtlichkeit und hindert die Argumentation eine Eintragung übersehen zu haben weil sie versteckt unter anderen und andersartigen Eintragungen vermerkt ist. In der ON Baudokumentation sind in den Bautagesberichten einzelne Felder geschaffen um gleichartige Eintragungen wie

- Witterung
- Beschäftigte
- Geräteeinsatz
- Ausführungsunterlagen
- Erbrachte Leistungen/Lieferungen/Regieleistungen
- Anordnungen/Eigene Eintragungen des Auftraggebers
- Hinweise des Auftragnehmers
- Sonstige Angaben
- Schadensmeldungen/Vorkommnisse

zusammengefasst darzustellen. Durch den strukturierten Aufbau wird die Überprüfung der Angaben in den Bautagesberichten dem Auftraggeber bzw. seiner Bauleitung auch stark vereinfacht.

DI DR Andreas Kropik