

Bezeichnung für Auftragnehmer

Auftragnehmer sind alle Personen außerhalb der Baubehörden und Baudienststellen, die durch Vertrag zur Erbringung von Leistungen verpflichtet sind.

1. Man unterscheidet:

*Nummer 1.1.1
AV § 24 LHO*

- a) Hauptunternehmer ist, wer als der Unternehmer, mit dem Bauherrn in einem Vertragsverhältnis steht, Teile der vertraglich übernommenen Leistung aber an andere weitergibt (Nach- oder Subunternehmer).

Nur der Hauptunternehmer ist Vertragspartner des Bauherrn; der Nachunternehmer steht zum Bauherrn in keinem Vertragsverhältnis.

- b) Bietergemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Unternehmern auf vertraglicher Grundlage mit dem Zweck, Aufträge für gleiche oder verschiedene Fachgebiete oder Gewerbezweige gemeinsam auszuführen. Bietergemeinschaften stehen in einem gemeinschaftlichen Vertragsverhältnis zum Bauherrn. Bei Bietergemeinschaften haftet jedes Mitglied einzeln für die vertragsgemäße Erbringung der gesamten vertraglich vereinbarten Leistung.

2. Auftragnehmer werden auch nach Art und Umfang der übertragenen Leistungen und dem Grad der Ausführung im eigenen Betrieb unterschieden:

*Nummer 1.1.1
AV § 24 LHO*

- a) Unternehmer ist der allgemeine Begriff für den Auftragnehmer, der die Bauleistung oder Teile der Bauleistung überwiegend im eigenen Betrieb ausführt.
- b) Übernehmer ist der allgemeine Begriff für den Auftragnehmer, der die Bauleistung oder Teile der Bauleistung überwiegend nicht selbst ausführt, sondern anderen überträgt.
- c) Fachunternehmer ist der Auftragnehmer der nur Bauleistungen für einzelne Ausführungsteilbereiche (Gewerke) übernimmt.
- d) Generalunternehmer ist der Hauptunternehmer, der sämtliche für die Herstellung einer baulichen Anlage erforderlichen Bauleistungen zu erbringen hat und wesentliche Teile hiervon selbst ausführt. Die Vergabe aller Fachlose an einen Generalunternehmer darf - ebenso wie zusammengefasste Vergabe mehrerer Fachlose - nur unter den Voraussetzungen des § 4 Nr. 3 Satz 2 VOB/A erfolgen. Die erforderlichen Planungsunterlagen und die eindeutige und vollständige Beschreibung aller Leistungen müssen vor der Abgabe der Vergabeunterlagen an die Bewerber vorliegen. Der Generalunternehmer übernimmt den gesamten Komplex der Ausführungsleistungen einschließlich der Koordinierung sämtlicher für die Erstellung des Bauwerks notwendiger Teilleistungen, mit der Möglichkeit der Beteiligung von Nachunternehmern. Die Verantwortung für die Ausführung liegt gegenüber dem Nachfrager in einer Hand. Wesentliche Teile der Planung verbleiben in der Regel beim Bauherrn.

Für die regelmäßig praktizierte Zusammenfassung mehrerer – aber nicht aller – Handwerks- oder Gewerbezweige zu einem Auftrag, bei dem der Auftragnehmer die Hauptarbeiten im eigenen Betrieb ausführt, Teile der Leistung aber an Fachfirmen als Nachunternehmer weitervergift, ist der Begriff Generalunternehmer nicht anzuwenden. Nur dann, wenn der Auftrag alle Gewerbezweige umfasst, die zur Fertigstellung des Bauwerkes erforderlich sind („Schlüsselfertige Vergabe“), wird der bauausführende Auftragnehmer zum Generalunternehmer.

- e) Der Generalübernehmer übernimmt Aufgaben wie ein Generalunternehmer, ohne selbst Bauleistungen zu erbringen, d. h. Delegation der Ausführung bei Übernahme der Koordinierungsfunktion und der Verantwortung gegenüber dem Bauherrn. Alleiniger Vertragspartner des Bauherrn ist der Generalübernehmer.

- f) Der Totalunternehmer übernimmt Planungs- und Bauleistungen, d. h. Aufgaben des Generalplaners und Generalunternehmers in einer Hand. Häufig wird auch Auswahl, Kauf und Vorbereitung des Grundstücks, die Einholung aller Genehmigungen usw. erledigt. Das Bauwerk wird zum vereinbarten (garantierten) Preis erstellt und nach Vollendung schlüsselfertig an den Auftraggeber übergeben.
- g) Der Totalübernehmer übernimmt Aufgaben wie ein Totalunternehmer, aber bei vollständiger Delegation der Planungs- und Ausführungsleistungen an Nachunternehmer, d. h. nur Gesamtverantwortung gegenüber dem Bauherrn.
- h) Der Bauträger erbringt – wie der Generalübernehmer – keine eigenen Bauleistungen. Das Vorhaben wird aber auf seinem eigenen Grundstück erbracht, aber vom Auftraggeber finanziert.
- i) Freischaffende Architekten und Ingenieure übernehmen Leistungen für die Planung, für die Vorbereitung und Mitwirkung an der Vergabe für die Objekt-(Bau-)überwachung, Bauoberleitung von Objekten wie Gebäuden, sonstigen Bauwerken, Anlagen, Freianlagen und von raumbildenden Ausbauten.
- j) Fachplaner ist der Auftragnehmer, der die Planungsleistungen für bestimmte Planungsfächer (z. B. Gestaltung, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, Thermische Bauphysik, Schallschutz, Raumakustik, Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Vermessungstechnische Leistungen, gegebenenfalls auch die Überwachung) übernimmt.
- k) Der Generalplaner übernimmt im Rahmen eines Werkvertrages die Leistungsverpflichtung über alle für die Projektrealisierung erforderlichen Planungs- und Überwachungsleistungen sowie die Generalleistung für den gesamten Leistungsumfang. Er tritt gegenüber dem Bauherrn als alleiniger kompetenter Ansprechpartner für alle fachlichen und vertragsbezogenen Belange auf und vertritt als Treuhändler dessen Interessen gegenüber den ausführenden Unternehmen. Intern organisiert und koordiniert er die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller fachlich Beteiligten, wobei er die in seinem Büro vorhandenen Kompetenz durch Unterbeauftragung von Fachplanern ergänzt bzw. federführend einem Planungsteam, gebildet aus Architekt und Fachplaner, vorsteht. Dabei kann es sich um eine projektbezogene ARGE handeln oder um eine auf Dauer eingerichtete interdisziplinär ausgerichtete Partnerschaft oder Planungsgesellschaft

Im Falle einer Beauftragung einer Arbeitsgemeinschaft haftet diese gegenüber dem Bauherrn gesamtschuldnerisch. Bei einer Beauftragung an eine Partnergesellschaft bzw. Planungs-GmbH haftet diese als eingetragene Planungsfirma.

Neben den originären Architektenleistungen bietet ein Architekt als Generalplaner alle erforderlichen Fachingenieurleistungen an. Hinzu können z. B. Leistungen des raumbildenden Ausbaus und der Freiflächengestaltung kommen.

- l) Projektsteuerer übernehmen die übertragbaren Leistungen des Bauherrn zur Steuerung von Projekten mit mehreren (i. d. R. mehr als drei) Planungsbeteiligten bei funktional oder technisch komplexen Bauvorhaben, die nicht schon an einen Generalplaner beauftragt wurden.