

Bestellung einer Koordinatorin, eines Koordinators nach Baustellenverordnung § 3

Koordinierung, Vertrag und Haftung

RA Sebastian Büchner,
Böck Oppler Hering, Rechtsanwälte, München
Homepage: www.bohlaw.de

Fachforum Baustellenverordnung 15.03.2013 Bauzentrum München
München, 13.03.2013

Inhaltsverzeichnis:

I. Adressat der in der Baustellenverordnung enthaltenen Verpflichtungen

1. Bauherr
2. Person des Dritten/Koordinators
3. Fachliche Qualifikation des Koordinators
4. Zeitpunkt der Beauftragung
5. Umfang der Beauftragung des Koordinators
6. Keine umfassende Entlastung durch Beauftragung des Koordinators

II. Zivilrechtliche Haftung

1. Gesetzliche/vertragliche Anspruchsgrundlagen
2. Möglicher Anspruchsinhaber
3. Anspruchsvoraussetzungen
 - a) Allgemeines
 - b) Exkurs: Aufklärungspflicht des Architekten
 - c) Kausalität
 - d) Unterbliebene Abhilfe trotz Hinweis des Koordinators
4. Vorrangige Verantwortlichkeit der ausführenden Firma?
5. Mitverantwortlichkeit des Geschädigten/sonstiger Personen

III. Ordnungswidrigkeiten

IV. Strafrechtliche Haftung

1. Einschlägige Strafvorschriften
2. Strafraumen
3. „Regelfall“: Erlass eines Strafbefehls
4. Folgen der Verurteilung für die zivilrechtlichen Ansprüche

V. Berufshaftpflichtversicherung

VI. Honorarfragen

1. Tätigkeit als Koordinator ist keine in der HOAI geregelte Leistung
2. Höhe der Vergütung

VII. Vertragsgestaltung

I. Adressat der in der Baustellenverordnung enthaltenen Verpflichtungen

1. Bauherr

Gemäß § 4 BaustellV sind die bei der Planung und Bauausführung (gemäß §§ 2, 3 BaustellV) vorgesehenen Maßnahmen vom Bauherrn selbst durchzuführen.

Der Bauherr hat allerdings die Möglichkeit, durch vertragliche Vereinbarungen seine Verpflichtungen auf einen Dritten zu übertragen.

Diese Übertragung führt zu einer Verlagerung der Pflichten auf den Dritten. Umstritten ist, ob der Bauherr von den Verpflichtungen selbst umfassend frei wird¹.

Insoweit gibt es zumindest die folgenden Einschränkungen:

- Zum einen darf der Bauherr die Aufgaben nicht an einen Dritten übertragen, der erkennbar nicht geeignet oder gewillt ist, die Aufgaben gemäß BaustellV ordnungsgemäß wahrzunehmen.
- Ob der Bauherr im Übrigen von seinen Verpflichtungen und der hieraus resultierenden Haftung ohne weiteres frei wird oder sich bei Unfällen, insbesondere bezüglich der deliktischen Haftung nach § 831 BGB exkulpieren muss, ist umstritten².
- Der Bauherr wird nur in dem Umfang frei, in dem er dem Dritten die Pflichten vertraglich übertragen hat. Nicht übertragene Aufgaben und die Haftung hierfür verbleibt beim Bauherrn.

¹ vgl. Hebel, Haftung von Architekten und Ingenieuren aufgrund der Baustellenverordnung in: Praxis-handbuch Architektenrecht Thode/Wirth/Kuffer § 4 BaustellV RN 84 f.

² dafür: Berchem, Die neue Baustellenverordnung, Seite 54 f – dagegen: Hebel a. a. O. RN 17, 20

- Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht auf der Baustelle wird nicht mitübertragen, soweit sie sich nicht aus typischen Koordinatorenpflichten ergibt.

2. Person des Dritten/Koordinators

„Dritter“ ist jede Person, der der Bauherr die Aufgaben überträgt. Es ist zulässig, dass der Bauherr zunächst einen Vertrag mit einer zwischengeschalteten Person (natürliche oder juristische Person) schließt und diese erst einen geeigneten Koordinator beauftragt.

Koordinator kann auch eine der beauftragten Firmen, insbesondere der Generalunternehmer sein. Bei größeren Bauprojekten ist es derzeit üblich, dass der Generalunternehmer die Aufgaben im Verhältnis zum Bauherrn mitübernimmt und hiermit ein externes Planungsbüro beauftragt.

3. Fachliche Qualifikation des Koordinators

Die BaustellV selbst definiert nicht die fachlichen Anforderungen an den Koordinator.

Je nach Umständen des Einzelfalls muss dieser

- aufgrund seiner Ausbildung bautechnische Kenntnisse besitzen sowie
- praktische Tätigkeiten auf Baustellen über einen angemessenen Zeitraum ausgeübt haben
- Kenntnisse über Sicherheit und Gesundheitsschutz besitzen.

Die Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen 30 (RAB 30) enthalten hierzu konkretere Vorgaben.

Die RAB sind allerdings gesetzlich nicht legitimiert, fachliche Anforderungen an den Koordinator verbindlich festzuschreiben. Es fehlt den RAB insoweit die Ermächtigung durch den verfassungsrechtlich zuständigen Gesetzgeber.

Die verbindliche Auslegung der Rechtsbegriffe der BaustellV obliegt daher den Gerichten. Die RAB sind lediglich Verwaltungsvorschriften, die staatlichen Bediensteten die Auslegung im Sinne einer Verwaltungspraxis vorgeben können, nicht jedoch zwingend gegenüber Dritten³ sind.

4. Zeitpunkt der Beauftragung

Die Beauftragung des Koordinators muss so rechtzeitig erfolgen, dass dieser im Vorfeld der Beauftragung der ausführenden Firmen (Ausschreibung) die Planung der Ausführung und ggf. Erstellung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes vornehmen kann.

Es genügt also nicht, die Tätigkeit des Koordinators im Rahmen der Ausschreibung einer der beauftragten Firmen mitaufzugeben. Zu diesem Zeitpunkt muss der Koordinator bereits tätig geworden sein.

5. Umfang der Beauftragung des Koordinators

Wie bereits oben dargelegt, sind hierfür ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen maßgebend. Beispielsweise kann der Bauherrn den Koordinator lediglich

³ Meyer, Stellung der RAB im deutschen Rechtssystem Bedeutung und Wirkung; Der Koordinator September 2002, 3, 6

mit der Erstellung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes beauftragen oder nur mit der Tätigkeit während der Bauausführungsphase oder sonstigen Teilleistungen.

Dies ändert aber nichts daran, dass die nicht mitübertragenen Verpflichtungen erfüllt werden müssen, wobei die Verantwortung hierfür beim Bauherrn verbleibt.

Dies entlastet den Koordinator gegenüber Dritten allerdings nicht, wenn er beispielsweise zu einem späten Zeitpunkt beauftragt wird und feststellen muss, dass die vorangegangenen Verpflichtungen nicht oder unzureichend erfüllt worden sind. Der Koordinator muss dann auf die nachträgliche Erfüllung dieser Verpflichtungen drängen.

Er hat auch einen Anspruch darauf, dass der Bauherr die nicht mitübertragenen Verpflichtungen selbst oder durch einen Dritten erfüllt. Geschieht dies nicht und bestehen deshalb Sicherheitsrisiken, so ist dem Koordinator dringend zu raten, nachweislich kurzfristig geeignete Maßnahmen zu ergreifen und für den Fall, dass Abhilfe nicht geschaffen werden kann, eine Nachfrist zu setzen und anschließend seinen Koordinatorenvertrag zu kündigen.

Im Falle einer derartigen Kündigung ist ihm zusätzlich anzuraten, die zuständigen Behörden über die Sicherheitsrisiken auf der Baustelle in Kenntnis zu setzen.

6. Keine umfassende Entlastung durch Beauftragung des Koordinators

Die Beauftragung eines Koordinators entbindet den Bauherrn sowie die von ihm beauftragten Dritten nicht von seiner eigenen Verantwortung gemäß Baustellenverordnung.

Dies stellt der mit Wirkung zum 01.01.2005 in die Baustellenverordnung eingefügte § 3 Abs. 1 a ausdrücklich klar.

Erst recht nicht entbunden werden derartige Dritte von ihrer eigenen unternehmerischen Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherheit.

Dies wurde obergerichtlich⁴ vor kurzem erneut bestätigt.

Im konkreten Fall war eine Mitarbeiterin des Auftraggebers von einer Leiter gestürzt, die mit einem verrotteten Hanfseil angebunden war. Das OLG Celle verurteilte sowohl den Bauunternehmer als auch den Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zum Schadenersatz mit der Begründung, beiden hätte auffallen müssen, dass das Seil verrottet und durchgescheutert war.

II. Zivilrechtliche Haftung

1. Gesetzliche/vertragliche Anspruchsgrundlagen

Als Anspruchsgrundlagen kommen in Betracht

- Haftung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen
- Haftung aufgrund vertraglicher Vereinbarung die Schutzwirkung gegenüber dem Geschädigten entfaltet (Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, wobei zuletzt das OLG Hamm durch Urteil vom 09.11.2012, AZ 9 U 7/11 die Schutzwirkung eines Koordinatorenvertrages zugunsten Dritter verneint hat).

⁴ OLG Celle, Urteil vom 03.03.2004, 9 U 208/03 – BGH, Beschluss vom 21.07.2005, VII ZR 67/04 = Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen, IBR 2005, 558

- deliktische Haftung für die fahrlässige Verletzung von Leben oder Gesundheit Dritter (§ 823 Abs. 1 BGB)
- Verletzung von Verpflichtungen der BaustellV als Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB. Es entspricht einhelliger Auffassung, dass die BaustellV Schutzgesetz im Sinne dieser Vorschrift ist⁵.

Für die Frage, ob eine Haftung in Betracht kommt, kommt es auf die Einzelfallbewertungen des zuständigen Gerichtes unter den nachfolgend genannten Gesichtspunkten an. Insbesondere bei erstinstanzlichen Urteilen muss damit gerechnet werden, dass das zuständige Gericht erstmals einen einschlägigen Fall zu entscheiden hat. Es kommt daher gelegentlich zu „Ausreißern“, also der unberechtigten pauschalen Zuweisung von Verantwortlichkeiten gegenüber dem Koordinator und umgekehrt⁶.

2. Möglicher Anspruchsinhaber

Typischerweise ist Geschädigter ein auf der Baustelle tätiger Arbeitnehmer, möglicherweise aber auch ein vor Ort tätiger Bauunternehmer ohne Beschäftigte (der genauso dem Schutzzweck der BaustellV unterfällt⁷).

Häufig erhält der Geschädigte zunächst Leistungen eines Sozialträgers, auf den die Ansprüche des Geschädigten übergehen und der dann den Rückgriff gegen den Koordinator betreibt.

In der bisher einzigen bekannten obergerichtlichen Entscheidung des OLG Bamberg⁸ hatte ein Arbeitgeber den Verdienstaufschlag aufgrund des Arbeitsausfalles seines Arbeitnehmers eingeklagt.

⁵ Hebel a. a. O. RN 49

⁶ vgl. Meyer, Obergerichtliche Rechtsprechung zur Baustellenverordnung, BauR 2006, 597, 607

⁷ vgl. Hebel a. a. O. RN 2

⁸ Urteil vom 11.09.2002, 8 U 29/02, NZBau 2003, 615

Es ist äußerst fraglich, ob diesem Auftraggeber eine der oben genannten Anspruchsgrundlagen zur Verfügung stand: er selbst hatte keinen Vertrag mit dem Koordinator und gehörte weder zum eng zu definierenden Personenkreis, zugunsten dessen der Vertrag Schutzwirkungen entfalten kann, noch stellt die Baustellenverordnung ein Schutzgesetz zugunsten derartiger Vermögensinteressen dar⁹.

3. Anspruchsvoraussetzungen

a) Allgemeines

Die Haftung des Bauherren / des Koordinators setzt voraus, dass

- dieser eine ihm obliegende Pflicht verletzt hat
- dass dies schuldhaft, also vorsätzlich oder fahrlässig erfolgte sowie
- dass dies ursächlich für den Eintritt eines konkret bezifferbaren Schadens war
- im Falle des § 823 Abs. 1 BGB zusätzlich, dass eines der dort angesprochenen Rechtsgüter, insbesondere Eigentum, Leben oder Gesundheit verletzt wurde.

b) Exkurs: unterlassene Aufklärung über die Erforderlichkeit der Bestellung eines Koordinators.

⁹ vgl. Meyer, Die Haftung des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators nach der Baustellenverordnung, NZBau 2003, 607, 609

Je nach eigenen Fachkenntnissen des Bauherrn ist es erforderlich, dass der bau-
betreuende Architekt/Ingenieur den Bauherrn – nachweislich! – auf die Erforder-
lichkeit der Bestellung eines Koordinators hinweist. Unterbleibt ein derartiger
Hinweis und kommt es hierdurch zu Schäden beim Bauherrn, so kann auch dies
eine Haftung des Architekten/Ingenieurs wegen Aufklärungspflichtverletzung be-
gründen.

Soweit der Koordinator gleichzeitig Planungs- bzw. insbesondere Bauüberwa-
chungsleistungen erbringt, muss er den Bauherrn auch auf dessen allgemeine Ver-
sicherungspflicht hinweisen, wobei dieser Hinweis konkret und rechtzeitig zu er-
folgen hat (Beispiel: fehlendes oder unzureichend gesichertes Gerüst).

c) Kausalität

Problematisch ist hierbei insbesondere die Kausalitätsthematik: ursächlich für den
Unfall ist zumeist eine Unzulänglichkeit der Bauausführung (in dem oben ange-
sprochenen Urteil des OLG Bamberg eine fehlende Sicherung über der Öffnung
der Geschoßdecke über dem Keller).

Der Koordinator errichtet derartige Sicherungen nicht selbst, er kann lediglich die
entsprechenden Gefahrenquellen erkennen, aufzeigen und auf ihre Beseitigung
hinwirken.

Bereits in der Frage des Erkennens der Gefahrenquellen gibt es Einschränkungen.
Der Koordinator kann nicht zu allen Zeiten überall an der Baustelle gleichzeitig
anwesend sein. Baustellensicherungen, die Arbeitsabläufe verlangsamen, werden
häufig durch ausführende Personen wieder beseitigt.

Soweit der Koordinator häufig – und insbesondere während der relevanten Zeit-
punkte des zeitlichen Überschneidens der Tätigkeit verschiedener Firmen – anwe-

send war, liegt bereits keine Pflichtverletzung des Koordinators vor, wenn durch sonstige Personen Sicherheitsmaßnahmen nachträglich wieder entfernt werden.

d) Unterbliebene Abhilfe trotz Hinweis des Koordinators

Problematisch ist es, wenn der Koordinator (der Bauherr, soweit er selbst als Koordinator tätig ist) Verstöße feststellt und rügt, jedoch keine Abhilfe geschaffen wird. Der Koordinator hat sich hier zunächst an die ausführende Firma zu halten, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Koordinator aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen zumeist kein ausdrückliches Weisungsrecht gegenüber dieser Firma besitzt (und in seinem eigenen Interesse möglicherweise auch nicht besitzen sollte).

Der Koordinator hat sich nach der ausführenden Firma gegebenenfalls an den Bauherrn selbst und – soweit dies nicht hilft – an die zuständige Behörde zu wenden. Soweit ausführende Firmen und Bauherrn gegen Sicherheitsbedenken „resistent“ sind, kann nur empfohlen werden, nach entsprechendem Schriftverkehr (Nachfristen) den Koordinatorenvertrag außerordentlich zu kündigen.

4. Vorrangige Verantwortlichkeit der ausführenden Firma?

Bei der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht auf der Baustelle ist anerkannt, dass die primäre Verkehrssicherungspflicht der ausführenden Firma bzw. dem Bauherren obliegt. Der bauleitende Architekt haftet insoweit nachrangig.

Diese Rechtsprechung lässt sich auf die Haftung wegen Koordinatorenpflichtverletzungen nicht übertragen. Der Koordinator haftet gegenüber einem Geschädigten Arbeitnehmer auch dann, wenn gleichzeitig dessen Arbeitgeber die Arbeitsschutzvorschriften verletzt hat.

Welches Haftungsrisiko beim Bauherren selbst verbleibt, wenn er einen Koordinator bestellt hat, muss im Einzelfall geprüft werden. Im Ergebnis gibt es für den Bauherren aber eher ein Risiko, aufgrund seiner (trotz Einschaltung von Fachfirmen verbliebenen) Verkehrssicherungspflicht schadenersatzpflichtig zu werden als aufgrund von Risiken im Zusammenhang mit der Baustellenverordnung.

5. Mitverantwortlichkeit des Geschädigten/sonstiger Personen

Für den Fall, dass der Geschädigte selbst fahrlässig versäumt hat, Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, führt sein Mitverschulden gemäß § 254 BGB dazu, dass die Haftung um den Mitverantwortlichkeitsanteil quotal gekürzt wird.

Dies kann zu einem vollständigen Haftungsausschluss führen, wenn beispielsweise ein Arbeitnehmer in für ihn erkennbarer Weise leichtfertig riskante Arbeiten durchgeführt hat.

III. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- eine Vorankündigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übermittelt
- nicht dafür sorgt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein (nach den Vorschriften der BaustellV erforderlicher) Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird.

Ein Verstoß hiergegen kann mit Geldbuße bis zu € 5000,00 geahndet werden.

Ein vorsätzlicher Verstoß, der zur konkreten Gefährdung von Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten führt, ist gemäß § 7 Abs. 2 BaustellV in Verbindung mit § 26 Nr. 2 des Arbeitsschutzgesetzes sogar strafbar (Freiheitsstrafe bis zu 1 Jahr oder Geldstrafe).

IV. Strafrechtliche Haftung

1. Einschlägige Strafvorschriften

Außer dem soeben angesprochenen § 7 Abs. 2 BaustellV kommen in Betracht

- §§ 229, 13 StGB fahrlässige Körperverletzung durch Unterlassen
- §§ 222, 13 StGB fahrlässige Tötung durch Unterlassen
- § 319 StGB Baugefährdung.

2. Strafraumen

Der Strafraumen reicht bis zu einer Freiheitsstrafe von 5 Jahren.

Die tatsächlich verhängte Strafe richtet sich in erster Linie nach der Schwere der Verletzung des Opfers, daneben nach dem Grad, Dauer und Nachhaltigkeit sowie Vorwerfbarkeit der Pflichtverletzung sowie etwaigen einschlägigen Vorstrafen.

3. „Regelfall“: Erlass eines Strafbefehls

Häufig wird nach Abschluss der Ermittlungen (durch Staatsanwaltschaft unter Beiziehung der Polizei und Berufsgenossenschaft) ein Strafbefehl (durch das örtlich zuständige Amtsgericht) verhängt, d. h. eine Bestrafung des/der Beschuldigten ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung ausgesprochen.

Der/die Beschuldigten hat/haben es dann selbst in der Hand, den Strafbefehl zu akzeptieren. Soweit sie dies nicht tun, kommt es zur mündlichen Verhandlung. Im Rahmen einer derartigen mündlichen Verhandlung ist eine Entkräftung der Vorwürfe denkbar, aber auch eine Verschärfung der Strafe (zumal Strafverfolgungsbehörden dazu neigen, die Ausschöpfung von Rechtsmitteln als Nachweis für eine besonders uneinsichtige, eine Strafverschärfung rechtfertigende Einstellung des Beschuldigten anzusehen).

Strafbefehle sprechen häufig eine Geldstrafe in einer Größenordnung von 30 bis 90 Tagessätzen aus. Da Geldstrafen bis zu dieser Grenze nicht im Führungszeugnis auftauchen, besteht häufig eine gewisse Neigung, einen Strafbefehl zu akzeptieren.¹⁰

4. Folgen der Verurteilung für die zivilrechtlichen Ansprüche

Gegen das Akzeptieren eines Strafbefehls spricht allerdings, dass im Falle einer strafrechtlichen Verurteilung (auch eines Strafbefehles) der nachfolgende Rückgriff wegen der zivilrechtlichen Ansprüche (die sich im Falle der Invalidität des Opfers schnell in beträchtliche und möglicherweise nicht von der Berufshaftpflichtversicherung gedeckte Höhen bewegen können) erleichtert wird.

¹⁰ Zur strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Koordinators nach der BaustellVO vgl. auch Büchner, Der Koordinator III. Quartal 2007, Seite 10

Die Zivilgerichte sind zwar gehalten, eigene Feststellungen über die Pflichtverletzung und den Verschuldensvorwurf zu treffen und sind an strafrechtliche Entscheidungen nicht gebunden. Von der strafrechtlichen Verurteilung geht allerdings eine hohe „faktische Wirkung“ aus, da ein Zivilrichter davon ausgehen wird, dass das Strafgericht die Verschuldensfrage aufgrund der besonderen Schärfe strafrechtlicher Sanktionen genau überprüft hat.

V. Berufshaftpflichtversicherung

Die Tätigkeit als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator kann entweder gesondert versichert werden oder zählt zu den mitversicherten Tätigkeiten des Architekten/Ingenieurs, soweit sie von diesem im Versicherungsantrag/der Tätigkeitsbeschreibung genannt und im Versicherungsschein aufgeführt worden ist.

Darüber, welche Lösungen hier kostengünstig sind und die erforderlichen Risiken bestmöglich abdecken, beraten fachlich spezialisierte Versicherungsmakler.

Zu beachten sind

- die Auswahl einer ausreichenden Deckungssumme
- die Klärung, wie viel mal pro Versicherungsjahr die Deckungssumme zur Verfügung stehen soll.

In keinem Fall versichert ist der „Erfüllungsschaden“. Dies sind die Kosten, die der Bauherr berechtigterweise für Ersatzvornahmen durch einen anderen Koordinator (im Anschluss an Pflichtverletzungen des ursprünglichen Vertragspartners) tätigt.

Ebenfalls nicht versichert sind

- über die „gesetzliche“ Haftpflicht hinausgehende vertragliche Zusagen (beispielsweise Verlängerung der Gewährleistungsfrist)
- bewusst pflichtwidriges Verhalten
- Beratung des Bauherrn in Rechtsfragen.

Einschränkungen gibt es im Falle des Wechsels des Versicherers (auch insoweit müssen die Policen durch einen Fachmann überprüft werden) sowie bei der Einschaltung von Subkoordinatoren und bei der Verletzung von Obliegenheiten (insbesondere, wenn die Schadensanzeige nicht unverzüglich erfolgt).

VI. Honorarfragen

1. Tätigkeit als Koordinator ist keine in der HOAI geregelte Leistung

Ob dem Koordinator ein Honorar zusteht sowie, in welcher Höhe, ist eine Frage der individuellen vertraglichen Regelung.

Die HOAI ist insoweit nicht einschlägig. Entsprechend gibt es kein Schriftformerfordernis für die Honorarvereinbarung. Die Honorarvereinbarung kann auch mündlich geschlossen werden.

Die Leistungen des Koordinators sind nicht (auch nicht teilweise) deckungsgleich mit den Grundleistungen der Bauüberwachung. Vielmehr handelt es sich um „isolierte“ besondere Leistungen.

Diese in der Literatur mehrheitlich vertretene Auffassung (vgl. Quack, BauR 2002, 545 – a. A. Wingsch, BauR 2001, 314, 2002, 1168) wurde zuletzt durch einen Beschluss des OLG Celle erstmals auch obergerichtlich bestätigt (Beschluss vom 05.07.2004, Az. 14 W 63/03 – IBR 2004, 431).

2. Höhe der Vergütung

Eine zwingende Bemessungsgrundlage für die Vergütung gibt es nicht. Diese kann nach tatsächlich anfallendem Stundenaufwand, monatlichen Pauschalen oder auf der Basis vereinzelt vorhandener Tabellen, die an die anrechenbaren Kosten anknüpfen, vereinbart werden.

Soweit eine Vereinbarung zwischen den Parteien über die Vergütungshöhe fehlt, gilt § 612 Abs. 2 BGB (soweit ein Dienstvertrag vorliegt – bei Werkverträgen § 632 Abs. 2 BGB).

Dem Koordinator steht dann die „übliche Vergütung“ zu.

Das OLG Celle (a. a. O.) hat (ohne Befragung eines Honorarsachverständigen) eine Vergütung in Höhe von 0,4 % der Nettobausumme als „im Rahmen des Üblichen“ liegend angesehen.

Dieses Urteil ändert aber nichts daran, dass die übliche Vergütung stets im Einzelfall ermittelt werden muss. Üblicherweise geschieht dies, indem das Gericht hierzu einen Sachverständigen befragt¹¹

VII. Vertragsgestaltung

Auf folgende Gesichtspunkte ist im Rahmen der Vertragsgestaltung besonders Wert zu legen

- Leistungsbeschreibung: Welche Aufgaben werden tatsächlich übertragen? Gibt es konkrete Erwartungen an den zeitlichen Umfang der Tätigkeit, Anwesenheitszeiten? Welche Dokumentationen/Informationen erwartet sich der Bauherr vom beauftragten Koordinator?
- Welche Befugnisse soll der Koordinator gegenüber Dritten, insbesondere den baubeteiligten Firmen haben? Ist er weisungsberechtigt? Wie soll er verfahren, wenn Beanstandungen durch die Firmen nicht abgeholfen wird?
- Welche Mitwirkungsobliegenheiten hat der Bauherr?
- Welche Laufzeit soll der Koordinatorenvertrag haben? Welche Mehrvergütung erhält der Koordinator bei Überschreitung?
- Vorlage von Nachweisen über die Berufshaftpflichtversicherung des Koordinators; soweit Subkoordinatoren beauftragt werden: Vorlage der Versicherungsbestätigungen durch die Subkoordinatoren
- Honorarhöhe – Abschlagszahlungen – Regelungen über Nebenkosten, Folgen der Behinderung und Mehrfachbearbeitung.

¹¹ vgl. Kurzaufsatz Zepp, IBR-Werkstattbeitrag, IBR-online Mai 2006

Ein Vertragsmuster des Koordinatorenvertrages findet sich beispielsweise auf Seite 33 bis 37 des vom AHO/Bundesanzeiger Verlag herausgegebenen und dort bestellbaren Heftes Nr. 15 (aktueller Preis wohl: € 14,80).