



DOKUMENTATIONSPFLICHTEN DES ARCHITEKTEN

**Merkblatt zum
Architektenrecht
Stand 03/2016**

Eine Grundleistung der Objektüberwachung - Leistungsphase 8 nach Anlage 10 Pkt. 1 zu § 34 HOAI – ist die Dokumentation:

m. Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts

Der Architekt verantwortet die Gliederung und Zusammenstellung der Dokumentationen für die von ihm erstellten Planungsunterlagen und die von ihm betreuten Gewerke. Die Zusammenstellung der Dokumentationen für die sonstigen technischen Gewerke obliegt den Fachbauleitungen. Der Architekt gibt nur im Zuge der erforderlichen Koordination die Rahmenbedingungen wie z.B. Inhaltsverzeichnis und Ordnerbezeichnungen für eine einheitliche Dokumentation vor.

Sinn und Zweck einer Dokumentation ist die Übergabe von Unterlagen, die zur ordnungsgemäßen Nutzung sowie Pflege und Wartung des Gebäudes notwendig sind. Der Umfang dieser Dokumentation hängt von der Art und Größe des Objektes ab.

Der Zeitpunkt der Übergabe der Baudokumentation ist mit dem Auftraggeber abzustimmen, sollte spätestens bis zur Übergabe der Baumaßnahme erfolgt sein.

Im Regelfall werden Dokumente wie z.B. Abschluss der Entwurfsplanung, Vergabeunterlagen oder Abrechnungs- und Aufmaßunterlagen zu einem früheren Zeitpunkt dem Auftraggeber übergeben. Deshalb ist zu empfehlen, die Systematik für alle Dokumente zu Beginn der Planung mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Vervollständigung der Dokumente kann im Zuge der Projektbearbeitung sukzessive oder mit dem Abschluss der Objektüberwachung erfolgen.

Erfolgt eine getrennte Beauftragung nach Leistungsphasen, dann sind der Objektüberwachung die Unterlagen aus den vorherigen Leistungsphasen durch den Auftraggeber für die systematische Zusammenstellung zur Verfügung zu stellen.

Eine Vielzahl von institutionellen und professionellen Auftraggebern schreibt mittlerweile vertraglich den Umfang dieser Dokumentation vor. Dies erfolgt über eine Auflistung der abzugebenden Unterlagen bis hin zum Datenaufbau der einzelnen Teile. Hier liegt das Augenmerk darauf, möglichst alle für den späteren Betrieb notwendigen Daten durch die Planer sammeln und aufbereiten zu lassen. Dies verursacht in den Planungsbüros einen erheblichen personellen und organisatorischen Aufwand, der nicht mehr über die Grundleistungen der HOAI abgedeckt ist.

Bei Vertragsabschluss ist deshalb eine Präzisierung des Dokumentationsumfangs festzulegen und im Falle von Mehrleistungen die Honorierung zu vereinbaren. Die Erstellung und das Zusammenführen solcher Unterlagen stellen eine besondere Leistung dar.

Als allgemein üblich lassen sich folgende Dokumente aus den Planungsphasen bezeichnen:

- Zeichnerische Darstellung wie z.B. fortgeschriebene Ausführungspläne in Form von Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Flächenberechnungen
- Öffentlich-rechtliche Abnahmebescheinigungen
- Weitere gesetzlich erforderliche Erlaubnis- und Genehmigungsbescheide
- Bautechnische Nachweise gemäß Landesbauordnung
- Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung

Aus dem Bereich der Objektüberwachung sind folgende Unterlagen zu benennen:

- Qualitätsnachweise und Überwachungsprotokolle
- Prüfprotokolle, Abnahmebescheinigungen
- Technische Unterlagen zu Baustoffen, Bauteilen
- Pflege- und Bedienungsanleitungen
- Ggf. Wartungsanleitungen
- Auflistung der Gewährleistungsfristen
- Bautagebuch oder andere Dokumentationen zum Bauablauf
- Kostenfeststellungen

Die von den weiteren fachlich Beteiligten und von diesen direkt an den Auftraggeber zu übergabenden Dokumentationen können folgende Unterlagen beinhalten:

- Berechnungen und Dimensionierungen
- Auflistung aller Technischen Anlagen mit den Überwachungs- und Wartungsfristen
- Prüfbücher mit dem Ergebnis der vor der Inbetriebnahme durchgeführten Abnahmeprüfungen

- Betriebsanweisungen, einschließlich Bedienungs- und Instandhaltungsanleitungen der Anlagenhersteller
- Anlagen- und Funktionsbeschreibungen
- Montage- oder Bestandspläne der Auftragnehmer.

Die Dokumentation ist unbedingt zur Baubestandsdokumentation oder zu Bestandsplänen abzugrenzen, deren Erstellung eine besondere Leistung nach (LPh1) darstellt.