

# Die Baustellensteuerung, Problemfeld Zeit

Eines der schwierigsten Themen in der Auftragsabwicklung selbst stellt die Baustellensteuerung dar. Der „übliche Weg“ zumindest bei Großaufträgen ist die Übergabe des Auftrages an den Baustellenleiter in Form eines Blanketts. Hier sind dann alle Leistungen beschrieben, im Idealfall sogar versehen mit Zeitvorgaben für die Abarbeitung einzelner Leistungspositionen. Die Zeitvorgaben selbst, auch idealerweise, sind durch Erfahrungen aufgrund von Nachkalkulationen entstanden. Abgesehen von dem Problem, dass eine Nachkalkulation der Baustellen noch nicht durchgängig den Normalfall darstellt und in den meisten Betrieben der eigene Kostensatz nicht gesichert bekannt ist, treffen jetzt diese Zeitvorgaben auf meine Mitarbeiter. Insbesondere in Betrieben, in denen die Zeitvorgabe bisher lautete: „So schnell wie möglich“, die dann konkrete Werte vorgeben, sind nicht selten konfrontiert mit Mitarbeiteraussagen wie „ich kann nicht mehr wie arbeiten“ oder „das ist in dieser Zeit nicht zu schaffen“. Zeitvorgaben sind aus Mitarbeitersicht im Regelfall negativ besetzt. Diese Wahrnehmung ist auch einer der wesentlichen Gründe, warum Zeitvorgaben in der Praxis nur schwer umgesetzt werden können.

Ein weiterer Grund, warum es schwierig ist, ist das Phänomen, dass selbst langjährige Mitarbeiter häufig Probleme damit haben, einschätzen zu können, wie lange sie für eine Leistungsausführung benötigen. Und wir reden hier nicht von Sonder-, sondern Standardarbeiten. So kommt der Mitarbeiter, der zusammen mit einem Kollegen am Montag für eine Baustelle eingeteilt ist, die bis zum Freitagnachmittag fertig sein muss, aufgeregt am Dienstagabend zum Chef um ihm mitzuteilen, dass er und sein Kollege es unmöglich in dieser Zeit schaffen können und weitere Unterstützung dringend benötigt wird. Dieser Wunsch muss aber aufgrund der vollen Auslastung abgelehnt werden.



Der gleiche Mitarbeiter kommt dann am Donnerstag ins Büro zum Chef und sagt: „Chef, wir sind durch“.

Ein weiteres Phänomen im Handwerk besteht darin, dass Arbeiten, die am Freitag fertig werden müssen, exakt zu der Uhrzeit enden, wie die Arbeitszeit endet. Egal ob die Arbeitsanweisung an den Mitarbeiter eine Zeitvorgabe enthält oder nicht, in dem Moment, wo wir einen verbindlichen Preis abgegeben haben, der letztlich sich aus den Faktoren Materialkosten und Lohn zusammensetzt, fängt beim Baustellenbeginn im Hintergrund eine Uhr an zu ticken. Nach dem einfachen „betriebswirtschaftlichen“ Prinzip:

#### **Angebotssumme**

- **Materialkosten/Sonderkosten**
- : **Stundenverrechnungssatz**
- = **Verfügbarer Zeitrahen**

Selbstverständlich muss der Zeitrahen auch realistisch und handwerklich machbar sein. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass wenn man die Mitarbeiter selbst ihre benötigte Zeit schätzen lässt, sie in den meisten Fällen sogar einen niedrigeren Zeitansatz schätzen, als die Kalkulation es vorgeben würde. Im Wesentlichen sind in der Praxis bei Zeitvorgaben, zwei Ansätze zu finden.

- **Ansatz 1**, die Zeitvorgabe je Leistungsposition in Minute und Gesamtzeit und
- **Ansatz 2**, die Vorgabe der Gesamtzeit für die Abarbeitung des Gesamtauftrages.

Beide Ansätze, so rechnerisch richtig sie auch sein mögen, werden in der praktischen Umsetzung nicht selten durch zwei Problembereiche ausgebremst.

Im Falle des Ansatzes 1, wenn bspw. der Auftrag über eine Ausschreibung generiert wurde, dass die Massen nicht stimmen, Positionen hinzukommen, dafür andere entfallen.

Und im Falle 2, dass ab einer bestimmten Auftragsgröße die Zeitvorgabe als Summe zu komplex ist und nicht mehr richtig eingeschätzt werden kann.

Das Problemfeld „Zeit“ spielt auch bei der juristischen Betrachtung eine große Rolle. So können Leistungserweiterungen und neue Aufträge auch zu einer Verlängerung der Bauzeit führen. Gerade wenn eine feste vertragliche Vereinbarung vorliegt und eventuell ein Vertragsstrafenversprechen abgegeben wurde, kann eine Verzögerung der Fertigstellung den Auftragnehmer viel Geld kosten. Deshalb ist bei der Erweiterung der Leistung, z. B. bei einer Erhöhung der Massen oder zusätzlicher Aufträge, dem Auftraggeber immer anzuzeigen, dass sich die Ausführungsdauer verlängern kann. Dies geschieht mit einer sog. Behinderungsanzeige. Sollte der Vertrag auf Basis der VOB/B abgeschlossen worden sein, so finden sich Regelungen in § 6 Abs. 1 VOB/B. Dort heißt es: „glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.“ Für die Eingehung einer Behinderungsanzeige reicht es aus, wenn der Auftragnehmer „glaubt“, dass eine zeitliche Verzögerung eintreten kann. Es muss nicht feststehen, dass ein zeitlicher Verzug eintritt. Weiterhin ist es entschei-

dend, dass die Behinderungsanzeige schriftlich eingereicht wird. Schriftlich bedeutet z. B. die Erstellung eines Briefes mit einer eigenhändigen Unterschrift. Eine E-Mail reicht nicht aus, da es sich lediglich um eine sog. Textform handelt. Nur in dem Fall, dass eine schriftliche Behinderungsanzeige vorliegt, kommt der Auftragnehmer von einer eventuellen Haftung aufgrund eines Bauzeitverzuges frei. Dies kann eine Vertragsstrafe sein, aber auch Schadensersatzansprüche, aufgrund einer verlängerten Bauzeit. so z. B. dass eine Familie nicht in das neu errichtete Haus einziehen kann und weiterhin Miete für die bisherige Wohnung zahlen muss.

Sollte die Leistung erweitert werden, so kann dies geschehen, indem eine Mehrleistung notwendig wird, die unbedingt zur Ausführung der Grundleistung gehört. Z. B. kann dies bei Abdichtungsarbeiten die notwendige Ausbesserung des Untergrundes sein. Es kann jedoch auch sein, dass ein zusätzlicher Auftrag erteilt wird, der mit dem Grundauftrag z. B. den Abdichtungsarbeiten nichts zu tun hat, z. B. das Einbauen einer Tür. Derartige zusätzliche Arbeiten sollten immer schriftlich angezeigt bzw. vereinbart werden. Mündliche Vereinbarungen auf der Baustelle geraten, insbesondere bei den Auftraggebern, oft in Vergessenheit. Die Beweislast, dass ein zusätzlicher Auftrag erteilt wurde, liegt beim Auftragnehmer.

Bei einem VOB-Vertrag ist eine Leistung nicht zu vergüten, die ohne einen Auftrag erfolgt. Aus diesem Grunde

müssen Leistungen die notwendig sind, um die beauftragte Leistung auszuführen und sich nicht im Leistungsverzeichnis befinden, zumindest vor der Ausführung angezeigt werden. Hier liegt die Betonung auf „vor“ der Ausführung.

Die Kürzung einer Leistung durch den Auftraggeber, hier z. B. das Streichen von einzelnen Leistungspositionen, führt andersherum zu einer zeitlichen Reduzierung. Eine Kürzung der vereinbarten Leistungspositionen ist in der Regel eine einseitige Vertragskündigung durch den Auftraggeber. Die Rechtsfolgen hieraus sind die, dass dem Auftragnehmer für die gekürzten Positionen eine Entschädigung zusteht. Die Entschädigung berechnet sich grundsätzlich nach den vereinbarten Vertragspreisen, abzüglich dem ersparten Material und abzüglich der ersparten Arbeitsleistung, sofern die Mitarbeiter anderweitig beschäftigt werden konnten. Es gibt noch eine gesetzliche Vermutung, dass dem Auftragnehmer ein sog. entgangener Gewinn in Höhe von 5% zusteht.

Rund um das Thema Bauzeit gibt es sehr viele Probleme, die in diesem Artikel nur angedeutet werden konnten.

**Praxistipp:**

Als Auftragnehmer sollten Sie mit dem Thema „Bauzeit und Vertragsfristen“ immer sehr genau umgehen. In dem Augenblick, in dem der Bauablauf gestört wird, hat dies in der Regel für Sie negative finanzielle Auswirkungen, da Ihre finanzielle Kalkulation in Bezug auf



**Es schreibt für Sie:**  
RA Andreas Becker  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nienburger Str. 14a · 30167 Hannover  
Telefon: (05 11) 123 137 0  
Telefax: (05 11) 123 137 20  
E-Mail: info@becker-baurecht.de  
Internet: www.becker-baurecht.de



**Es schreibt für Sie:**  
Diplom-Betriebswirt  
Wolfgang Krauß  
Seit über 25 Jahren in der betriebswirtschaftlichen Beratung von Handwerksbetrieben tätig

Kolbing 35 · 83556 Griesstätt  
Telefon: (0 80 39) 90 97 220  
Mobil: (01 72) 7 49 91 02  
E-Mail: wolfgangkrauss-beratung@t-online.de  
Internet: www.beratungfuerhandwerk.de  
www.die-erfolgswerker.de

die Arbeitszeit negativ verändert wird. Eine Baustelle, die mit einem Gewinn kalkuliert wurde, kann allein aufgrund dieser zeitlichen Veränderungen, zu einer Verlustbaustelle werden. Rechtlich besteht die Gefahr, dass eine Vertragsstrafe oder Schadensersatzansprüche entstehen. Aus diesem Grunde ist es zwingend notwendig, eine Behinderungsanzeige zur eigenen Absicherung in derartigen Situationen zu stellen. ■



**JORDAN NATURELINE**  
DER GRÜNE SCHUTZ FÜR HOLZ UND UMWELT

Mit der NATURELINE wird JORDAN Lacke grün. Denn JORDANS erstes Holzschutzmittel für die Außenanwendung, schützt nicht nur Ihre Holzoberflächen, sondern auch die Umwelt.

- + wasserbasiert, emissions- und lösemittelfrei
- + rein mineralisch
- + flammhemmend und nicht auswaschbar
- + schützt vor tierischen und pflanzlichen Schädlingen
- + für Bodenkontakt und im Tierbereich geeignet



»BODYGUARD OF WOOD«

Produkte und Lösungen für den Handwerker  
JORDAN Lacke – eine Marke der PLANTAG Coatings GmbH  
www.jordanlacke.de

