

BAUBEHINDERUNG

Was ist eine Baubehinderung und was muss ich beachten und tun?

In Bauverträgen wird oft zu wenig in Bezug auf den bei der Kalkulation des Handwerkers vorausgesetzten Bauablaufes eindeutig schriftlich vereinbart. Dann kommen die Arbeiten ins Stocken und es steht die große Frage, ab wann ist es angemessen eine Behinderung der Leistungen anzuzeigen.

Wenn ich also im Erdgeschoß des viergeschossigen Baus, für den ich beauftragt bin, Fußbodenfließen legen möchte und dort der Putzer gerade mit Gerüsten meine Leistung unmöglich macht, bin ich zunächst in dem Bereich behindert. Wenn ich jetzt den Bauleiter des Auftraggebers diese Behinderung anzeige, kommt oft die Reaktion „Ihr könnt ja in anderen Bereiche arbeiten, da seid ihr nicht behindert.“. Das stimmt grundsätzlich. Aber jetzt kommen Rüstzeiten und andere Mehraufwendungen zustande, die nur schwer geltend gemacht werden können.

Hiergegen hilft schon bei Auftragsverhandlung einen terminlichen bereichsbezogenen Bauablaufplan, meist als Teilterminplan mit dem Auftraggeber zu vereinbaren. Zum Beispiel wie folgt:

Gebäude	Ebene	Bereich/Raum	Leistungsbeginn	Leistungsende
Haus 4	EG	Flur	01.02.2018	01.03.2018
Haus 4	1.OG	Flur	02.03.2018	01.04.2018
Haus 4	2.OG	Flur	02.04.2018	01.05.2018
Haus 4	KG	Flur	02.05.2018	01.06.2018

Wenn der Auftraggeber einen solchen Teilterminplan nicht erstellen kann oder will, kann man sich alternativ den Hauptterminplan für das Gesamtobjekt geben lassen und dann die Teiltermine des eigenen Gewerkes herausfiltern und ins Angebot oder den Vertrag einbinden.

Oft haben Auftragnehmer Angst davor Terminpläne zu unterschreiben, weil in der Regel viele Unwägbarkeiten im Bauablauf Termine in Gefahr bringen und damit Vertragsstrafen riskiert werden. Aber genau das Gegenteil ist aus unserer Erfahrung der Fall: wenn ich klare Teiltermine im Bauablauf vereinbare, verpflichte ich den Auftraggeber für meine Leistungen in dem vereinbarten Zeitfenster Baufreiheit für mich zu gewährleisten. Und wenn diese Bereiche in diesen vereinbarten Zeitfenstern durch andere Gewerke „versperrt“ sind, habe ich zum einen eine klare Grundlage für eine Baubehinderungsanzeige und zum anderen die bessere Chance Mehraufwendungen für Rüstzeiten etc. zum Wechseln des Leistungs-bereiches geltend zu machen.

Oft endet eine solche Situation in dem Kompromiss, dass ich trotzdem in dem behinderten Bereich arbeite und durch die „Reibung“ mit den anderen Gewerken nicht wirklich effektiv bin. Auch diese Mehraufwendungen aufgrund von Ineffizienzen kann ich geltend machen.

All diese vorgenannten Geltendmachungen sind, wie immer, im Bau aber nur dann möglich, wenn vom ersten Moment an richtig dokumentiert wird.

Deshalb hier in extremer Straffung ein paar wichtige LETUSWORK europe -TIBBS dazu:

Wann bin ich in der Ausführung meiner Leistungen behindert?

Wenn ich meine mit dem Auftraggeber vereinbarte Leistung in dem vereinbarten Zeitraum, in dem betreffenden Bereich, nicht oder nur teilweise oder nur gehindert ausführen kann.

Alle in diesem Dokument gemachten Erklärungen und Hinweise sind lediglich Erfahrungsberichte aus unserer baukaufmännischen Praxis und stellen keine rechtliche oder anderweitige Beratung oder ähnliches dar. Alle diese Hinweise und Tipps sind durch Sie selbst rechtlich und kaufmännisch zu prüfen und nach eigenem Ermessen zu beurteilen.

Was muss ich tun, wenn ich in meiner Leistung behindert bin?

Folgende Daten sind maßgeblich und in der schriftlichen Anzeige der Baubehinderung gegenüber dem Auftraggeber anzuzeigen:

- Klare Angabe Bereich
(Gebäude, Ebene, Bereich oder Raum)
- Beschreibung der Behinderung:
(...*“durch das Gewerk Innenputz werden Rollgerüste auf dem Rohfußboden gestellt und bewegt“*) sowie aussagefähige Fotos
- In welcher Leistung (Teilleistung) bin ich behindert?:
(z.B. *Ausgleich und Grundierung des Rohfußbodens*)
- Welche Folgen/Auswirkungen hat diese Behinderung für meine Leistungserbringung?:
(...*die Vorbereitung der Fliesenverlegung kann nicht erfolgen und somit kann auch die Fliesenverlegung nicht erfolgen*)
- Welche Terminliche Auswirkung hat die Behinderung?:
(...*die für diesen Teilbereich vereinbarte Leistungszeit und deren Fertigstellung verschiebt sich um den Zeitraum/die Dauer der Behinderung und verschiebt den Gesamtfertigstellungstermin“*)
- Handlungsaufforderung - Was muss der Kunde tun - mit Terminsetzung:
(...*bitte koordinieren Sie im Bauablauf, dass unverzüglich im o.g. Bereich die Baufreiheit für die beschriebenen Teilleistungen hergestellt wird, in dem z.B. der Rohfußboden unverstellt und frei zugänglich ist, z.B.: die Grundreinigung des Rohfußbodens erfolgt etc... bis zum xx.xx.xxxx. Bei fruchtlosem Verstreichen der Frist sind wir ggf. zur Leistungsunterbrechung gezwungen...*)
- Ankündigung der Geltendmachung der Mehrkosten:
(...*wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass wir sämtliche aus der o.g. Behinderung resultierenden Mehraufwendungen z.B.: für Rüstzeiten, Zwischenlagerung von Material und Werkzeugen, Stillstands- und Wartezeiten von Mitarbeitern etc. Ihnen gegenüber geltend machen werden...*)

Die schriftliche Anzeige sollte in einem formellen Schreiben mit fortlaufender Nummerierung erfolgen und dem Auftraggeber in beweisbarer Form zugestellt werden. (Baubehinderung Nr.: xx/yy vom xx.xx.xxxx)

Reicht es die Behinderung anzuzeigen? – Was ist dann weiter zu tun?

Bitte beachten Sie, dass Sie im Rahmen Ihrer Mitwirkungspflicht zur Schadensminimierung verpflichtet sind, zum Beispiel den behinderten Bereich durch wiederholte Baubegehungen zu prüfen, ob die angezeigte Behinderung weiterhin besteht. Wenn diese nicht mehr besteht, ist diese durch Sie gegenüber dem Auftraggeber schnellstens abzumelden.

Dies ist auch dafür wichtig, dass die durch die Behinderung entstehenden terminlichen Auswirkungen sowie logistischen Mehraufwendungen in ihrem Zeitrahmen dokumentiert werden können.

Alle in diesem Dokument gemachten Erklärungen und Hinweise sind lediglich Erfahrungsberichte aus unserer baukaufmännischen Praxis und stellen keine rechtliche oder anderweitige Beratung oder ähnliches dar. Alle diese Hinweise und Tipps sind durch Sie selbst rechtlich und kaufmännisch zu prüfen und nach eigenem Ermessen zu beurteilen.

Es passiert oft, dass Generalunternehmen/Auftraggeber die Behinderung kommentarlos entgegennehmen und nachdem diese beseitigt wurde, an Sie eine Inverzugsetzung schicken mit Abhilfeverlangen und Sie dann Schwierigkeiten haben, nachzuweisen, dass evtl. bis einen Tag vor der Inverzugsetzung die Behinderung vorlag.

Das kann ganz einfach aber auch wieder in einem formellen Schreiben mit beweisbarem Zugang erfolgen:

(...hiermit zeigen wir Ihnen an, dass die mit unserer Baubehinderung Nr.: xx/yy vom xx.xx.xxxx dokumentierte Baubehinderung zum xx.xx.xxxx endete...)

Wie ermittle ich die terminliche Auswirkung einer Behinderung und bringe sie in den Gesamtterminplan ein? Und wie mache ich die Kosten/Mehraufwendungen einer Baubehinderung geltend?:

Hierauf kommen wir in unserem nächsten TIBB's zurück.