

# Der Bauleiter

## Recht, Technik und Management in der Bauleitung



### Baurecht

Wie weit geht die Vertretungsvollmacht eines Bauleiters?

### Betonarbeiten

Maßnahmen für rissfreie Bauteile

### Bauablaufstörungen

Wie Sie langsamen Dienstleistern „Beine machen“

### Feuchtemessung

Wann ist ein Baustoff „trocken“?



Anzeige

# Damit nichts schief läuft.

Untergrund-Feuchte **vorher** richtig messen mit **DNS-Denzel.de**



Standard-Baustoffe  
Zement-Estr. univ.  
PVC & Gummi  
Sollwert 1,5 % Istwert 1,79 %  
Rest-Feuchte-Menge in 1 qm/5-cm 330 g  
26.10.13 17:49

Baustoff-Feuchte-Messgerät G-820

OK  
DNS Feuchte-Messteck  
Am Wasserfall 5 D-7310  
Fax 049716199336 www.denzel.de

Feuchte-Sensor G-821

## In die eigene Tasche

Bestechlichkeit in 62 Fällen, Untreue in 16 Fällen und Steuerhinterziehung in fünf Fällen – da hat sich der ehemalige Bauleiter des Gebäudemanagements der Stadt Neuss doch einiges zuschulden kommen lassen. Das Amtsgericht Düsseldorf hat den 61-Jährigen nun wegen Korruption im Amt zu zwei Jahren Haft auf Bewährung verurteilt. Eine relativ milde Strafe. Doch der Angeklagte half, die alltägliche Korruption bei der Stadt aufzudecken.

Von 2006 bis 2012 hat der ehemalige Bauleiter regelmäßig nicht nur Bargeld, sondern auch Elektroartikel wie Wäschetrockner, Weihnachtsbeleuchtung oder Spielekonsolen von Firmen angenommen. Dafür wurden die Unternehmen bei der Auftragsvergabe bevorzugt und konnten überhöhte Rechnungen stellen. Insgesamt entstand so ein Schaden von rund 120.000 €.

Die Grenzen zwischen Recht und Unrecht sind jedoch nicht immer so klar zu erkennen, wie in diesem Fall. Rechtsanwalt Andreas Paessler erklärt daher ab Seite 11, wann ein Bauleiter als rechtsgeschäftlicher Vertreter für einen Vollmachtgeber auftreten darf.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen



Stefanie Ritter, Redaktion „Der Bauleiter“

## Autoren dieser Ausgabe



### Walter Denzel

Geschäftsführer der DNS-Denzel GmbH, Entwicklung und Vertrieb von Feuchtemessgeräten; Schwerpunkte Baustofftrocknungsuntersuchungen und Messgerätekalibrierung

[www.DNS-Denzel.de](http://www.DNS-Denzel.de)



### Andreas Paessler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schwerpunkte Baurecht, gewerbliches Mietrecht sowie Maklerrecht

[www.ra-paessler.de](http://www.ra-paessler.de)



### Dr. Michael Siegart

Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Bauwerksinstandsetzung, zuvor Projektleiter bei internationalen Hoch- und Tiefbauprojekten

[www.ibsiegart.de](http://www.ibsiegart.de)



### Elmar Wick

Bauleiter, Inhaber Wick-Bautechnik Technische Planung – Bauleitung, Staatlich geprüfter Vermessungstechniker und Bautechniker (Fachrichtung Hochbau)

[www.wick-bautechnik.com](http://www.wick-bautechnik.com)

## Inhalt

### Bautechnik

Betonarbeiten – Maßnahmen für rissfreie Bauteile 4

Feuchtemessung – Wann ist ein Baustoff „trocken“? 8

### Baurecht

Wie weit geht die Vertretungsvollmacht eines Bauleiters? 11

### Organisation & Kommunikation

Bauablaufstörungen – Wie Sie langsamen Dienstleistern „Beine machen“ 17



Potenzial liegt hier in der Baustellenlogistik, der Materialwirtschaft und ggf. der Baustelleneinrichtung. Schon die Gerüststellung trägt zu günstigen oder weniger günstigen Transportwegen bei.

Außerdem ist das Einarbeiten von Pufferzonen – auch jahreszeitlich bedingt – unerlässlich. Es nützt nichts, utopische Trocknungszeiten anzunehmen, nur um beim Bauherrn zu punkten. Transparenz ist das Fundament für die Bauzeit. „Eingebauter“ Stress kann an dieser Stelle bereits vermieden werden!

Von Anfang an sollte der Bauzeitenplan sämtlichen Nachunternehmern als bindendes Instrument an die Hand geben werden.

Es muss klar und unmissverständlich darauf hingewiesen werden, dass die genannten Bauzeiten des Bauzeitenplans keine Abweichungen zulassen und rechtlich die Grundlage für die Vertragserfüllung darstellen.

Bei Verschiebungen ist es wichtig, dass diese innerhalb des Zeitfensters mit den Polieren definiert werden und das betreffende Gewerk dies unterschreibt. So wird eine Verbindlichkeit hergestellt. Abweichungen sollten nur mit plausibler Begründung und aufgezeigter Problemlösung akzeptiert werden.

Wird der Bauzeitenplan eingehalten, ist eine gute Grundlage geschaffen, die Leistung zur Abnahme zu bringen, und zwar fristgerecht!

### Abschlagszahlungen

Kaum hat ein Gewerk mit seinen Arbeiten begonnen, sind schon Abschlagszahlungen auf dem Tisch. Ziel muss die zügige Freigabe dieser Teilrechnungen sein.

#### Faustregel für Teilrechnungen

Eingangsstempel + 2 bis 3 Arbeitstage = Geprüfte Rechnung

Auch hier gilt die **Zusammenarbeit**. Wenn der Nachunternehmer signalisiert bekommt, dass er mit Verlässlichkeit rechnen kann, kann der Bauleiter auch mit der **Verlässlichkeit** der Leistungserbringung rechnen.

Der Bauleiter sollte dennoch dafür sorgen, dass genügend **Einbehalt** bei den Abschlagszahlungen vorgenommen wurde. Müssen später Mängel beseitigt

werden, kann mit den zurückbehaltenen Geldern ein gewisser Druck ausgeübt werden. Dabei gilt es, mit Maß und Verstand vorzugehen.

Bei Mängelbeseitigung gilt es, die rechtliche Seite klar zu verdeutlichen. Wer hier nicht fristgerecht liefert, begeht Vertragsbruch!

### Zustandfeststellungen der Leistungsstände

Wichtige Botschaft an den Nachunternehmer sind die gemeinsamen Begehungen, um die geforderten Schritte zu überprüfen.

Haben Handwerker spezielle Probleme, muss sich der Bauleiter auch extra darum kümmern. Für eine gute Zusammenarbeit werden Probleme am besten zusammen direkt vor Ort gelöst.

Die Begehungen sollten immer protokolliert werden. In den **Protokollen** muss auf Missstände hingewiesen werden, gleichzeitig dürfen gute Leistungen auch positiv erwähnt werden!

Leider gibt es immer wieder Nachunternehmer, die ihre Leistungsfähigkeit überschätzen oder mit dem Arbeitstempo nicht zurechtkommen. Was tun, wenn man früh erkennt, dass die Leistung in der vorgegebenen Zeit nicht erfüllt werden kann oder wenn es krankheitsbedingte Ausfälle gibt?

- Als Erstes: **Termin mit dem Nachunternehmer** vor Ort wahrnehmen! Kurz die rechtliche Seite beleuchten und auf Vertragsbruch hinweisen. Stichwort Regress, Beauftragung Dritter ...
- Anschließend überlegen, welche Möglichkeiten es gibt, das Personal aufzustocken. Können  **Helfer** (z. B. Leiharbeiter) zur Seite gestellt werden?
- Kann eventuell nachts, sonntags oder feiertags gearbeitet werden? (In diesen Fällen Unterstützung bei der Einholung der Genehmigung anbieten.)
- Eine weitere Variante ist der Einsatz eines Subunternehmers seitens des Nachunternehmers. In diesem Fall sollte verlangt werden, dass in dieser Phase ein verantwortlicher Polier des Nachunternehmers den Subunternehmer in technischer und terminlicher Hinsicht führt.
- Weiter ist zu klären, ob interne Abläufe bei dem Nach-/Subunternehmer optimiert werden können.
- Wurden Massen falsch ermittelt und zu viel oder zu wenig Material an die Baustelle geordert, kann der Bauleiter eine Plausibilitätsprüfung der Bestellung anbieten. Anschließend können „Notfallpläne“ aufgestellt und gemeinsam eine Lösung erarbeitet werden.

## Abstimmung zwischen Gewerken

Der Bauleiter kann nicht überall und ständig präsent sein. Für den reibungslosen Bauablauf ist daher auch die Kommunikation der Handwerker untereinander erforderlich. Wirkliche Wunder können daher lockeres Zusammensitzen im Baucontainer oder bei einem Grillabend bewirken. Bei solchen Runden können sich bislang ungeahnte Synergien ergeben. Das ungezwungene Zusammensein erleichtert die Kommunikation untereinander ungemein. Und beim „Quer-Reden“ der Gewerke entstehen oft clevere Feinabstimmungen. Beispielsweise kann dabei der Einsatz von Transportfahrzeugen wie Gabelstapler, Radlader o. Ä. auf der Baustelle gemeinsam und ziel führend abgestimmt werden. Das hierfür ausgegebene Geld ist i. d. R. sehr gut investiert.

### Zusammenfassung

Bei der Erstellung des Bauzeitenplans mitwirken / einwirken.

Bauzeitenplan als wichtiges Instrumentarium auch den Nachunternehmern präsentieren.

Nachunternehmer „mitnehmen“, sein Gewerk im Ablauf besprechen, seine Probleme annehmen und lösen.

Bei Mängelbeseitigung die rechtliche Seite klar verdeutlichen. Wer hier nicht fristgerecht liefert, begeht Vertragsbruch.

## Impressum

FORUM VERLAG HERKERT GMBH  
Mandichostraße 18, 86504 Merching  
Tel.: 08233/381-123, Fax: 08233/381-222  
www.forum-verlag.com  
service@forum-verlag.com

**Geschäftsführung:** Ronald Herkert, Kerstin Kuffer

**Objektleitung:** Anna-Kristin Josten

**Chefredaktion:** Stefanie Ritter (V.i.S.d.P.)  
redaktion@derbauleiter.info

**Anzeigen:** Michaela Lachenschmid  
Michaela.Lachenschmid@forum-verlag.com

**Technische** Katharina Mesch  
**Bearbeitung:** Katharina.Mesch@forum-verlag.com

**Satz:** Röser MEDIA GmbH & Co. KG

**Druck:** Zimmermann Druck + Verlag GmbH

**Erscheinungsweise:** 10 x jährlich

**Bezugspreise:**  
Jahresabonnement Print-Ausgabe 127,33 € inkl. MwSt.  
(zzgl. 12,63 € Versandkosten)  
Jahresabonnement Digitale Ausgabe 127,33 € inkl. MwSt.  
Jahresabonnement Premium-Ausgabe 198,73 € inkl. MwSt.  
(zzgl. 12,63 € Versandkosten)

**Titelbilder:** © goodlu – Fotolia.com

### Hinweis:

Wiedergabe – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Einwilligung des Verlags. Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden, auch nicht für telefonisch erteilte Auskünfte.

**ISSN:** 2365-0990

## Vorschau

### Bautechnik

Ausführung von verputzten  
Wärmedämm-Verbundsystemen

Bauwerksmonitoring – Mehr Sicherheit  
durch Überwachung der Konstruktion?

### Baurecht

Grundsätzliche Handlungsbefugnisse  
eines Bauleiters

### Sicherheit, Gesundheit & Umwelt

Fachbauleitung Brandschutz