

Führung/Kommunikation

RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren

In einer kleinen Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im August: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren.



Rechtsanwalt Christoph Kaiser

Mit der Leistungsbeschreibung legt der Auftraggeber wesentliche Bestandteile des Leistungssolls fest. Insbesondere bei Leistungen des technischen Facility Managements (z. B. bei Wartungs- und Instandhaltungsleistungen), aber auch bei Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements (etwa Reinigungs- und Sicherheitsdienstleistungen) werden turnusmäßig wiederkehrende Leistungen abgefragt. Bei der Beauftragung eines Dienstleisters mit diesen Leistungen können nicht eindeutige und widerspruchsfreie Formulierungen für den Auftraggeber also besonders teuer werden. Auf die Präzision der Formulierungen müssen sowohl öffentliche als auch private Auftraggeber äußerste Sorgfalt verwenden. Öffentliche Auftraggeber sind bereits vergaberechtlich zur eindeutigen und erschöpfenden Beschreibung der Leistung verpflichtet. Private Auftraggeber sind zwar an das Vergaberecht nicht gebunden, müssen sich

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per **KLICK**

aber im Ergebnis mit vergleichbaren Problemen auseinandersetzen: Sie müssen entweder ihre eigenen oder die Geschäftsbedingungen bzw. die Auftragsleistungsverzeichnisse der Dienstleister sorgfältig prüfen, um sicherzugehen zu können, dass sie die Leistung auch tatsächlich in dem benötigten Umfang zu den beauftragten Preisen erhalten, ohne ständig Nachträgen ausgesetzt zu sein. Die folgenden Grundlagen sollten daher auch von privaten Auftraggebern als Prüfungsmaßstab herangezogen werden. Die Leistung ist eindeutig beschrieben, wenn nach Durchsicht der Leistungsbeschreibung bei den Unternehmen keine Unsicherheit bzgl. des geforderten Leistungssolls verbleibt und auch kein Auslegungsspielraum mehr vorhanden ist. Die Leistungsbeschreibung ist hingegen nicht eindeutig, wenn die Festlegungen entweder widersprüchlich oder zu weich formuliert sind. Begriffe wie „sollen“, „können“ und „möglich-erweise“ weichen das Leistungssoll auf. Kommt es im Laufe der Vertragsabwicklung zu Streitigkeiten über das Leistungssoll, bergen derartige Formulierungen ein erhebliches Nachtragspotenzial. Erschöpfend beschrieben ist die Leistung, wenn der Bieter über alle kalkulationserheblichen Umstände im Bilde ist. Der Auftraggeber muss alle Aspekte in die Beschreibung der Leistung einfließen lassen, über die er entweder liquide verfügt oder die er sich mit zumutbaren Mitteln beschaffen kann. Zumutbar in diesem Sinne ist etwa die Ermittlung von Gesamtflächen einer Liegenschaft oder der Anzahl zu wartender Anlagen oder Anlagenteile (bspw. HLSK-Anlagen, Steckdosen, Aufzüge, Leuchtmittel etc.) auch dann, wenn dies einen größeren logistischen Aufwand (etwa im Sinne einer Bestandsaufnahme) erfordert. Vergisst der Auftraggeber, eine benötigte Leistung in die Leistungsbeschreibung explizit aufzunehmen, ist diese Leistung regelmäßig nicht beauftragt. Soll der Auftragnehmer die Leistung trotzdem erbringen, wird er dafür eine zusätzliche Vergütung fordern.

Weder vergaberechtlich noch privatrechtlich ist das Spekulieren auf kalkulationserhebliche Fehler des Auftraggebers in dem Leistungsverzeichnis grundsätzlich verboten. Größte Sorgfalt bei der Erarbeitung und Formulierung der Leistungsbeschreibung ist daher unabdingbar.

Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro



Das Buch zum Thema:
Facility Management – Recht
und Organisation

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
