

Führung / Kommunikation

ARGE Baurecht rät zu präziser Leistungsbeschreibung

Öffentliche Großbaustellen und private Bauvorhaben können unterschiedlicher kaum sein. Gemein ist ihnen jedoch die Leistungsbeschreibung als Grundlage für das Bau-Soll, also die Beschaffenheit des fertigen Objekts. Dabei kommt es immer wieder zu Unstimmigkeiten. „Schuld daran sind unklare oder widersprüchliche Formulierungen, lückenhafte Darstellungen oder schlicht technische Fehler“, sagt Rechtsanwalt Roger Wintzer, Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht). Er rät dazu, alles daran zu setzen, die Leistungsbeschreibung so präzise wie möglich zu formulieren.



Für Großbaustellen öffentliche oder private sollten die Leistungsbeschreibung schon präzise sein.

Foto: Gerd Warda

Die Leistungsbeschreibung ist das Kernstück jedes Bauvorhabens. Sie enthält ein detailliertes Verzeichnis nach Gewerken mit konkreten Leistungspositionen. Grundlage ist Ausführungsplanung des Architekten. Ebenso möglich ist eine funktionale Bestimmung des Bau-Solls, also z. B. ein schlüsselfertiges 3-Sterne-Hotel mit vorgegebenem Anforderungskatalog. „In der Praxis finden sich oft Mischformen dieser Varianten, um eine praxiserichte und effiziente Bestimmung der einzelnen Leistungen zu erreichen“, sagt Wintzer und spricht damit eine weitere Problemquelle an. „Je größer der Interpretationsspielraum einer Leistungsbeschreibung ist desto wahrscheinlicher sind Streitigkeiten. Fast immer geht es um zusätzliche oder geänderte Bauleistungen die Bauzeit und -kosten erhöhen oder auch Mängelansprüche des Auftraggebers“, erläutert der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Beide Ansprüche beruhen letztlich auf einer Abweichung des tatsächlich hergestellten Werks, dem Bau-Ist, von dem ursprünglich vereinbarten Bau-Soll.

Über die ARGE Baurecht
Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder.

Kunstgriff Komplettheitsklausel

Auftraggeber versuchen das Risiko fehlerhafter Leistungsbeschreibungen durch so genannte Komplettheitsklauseln und umfassende Prüfpflichten auf den Auftragnehmer abzuwälzen. Allerdings halten entsprechende AGB-Klauseln einer Inhaltskontrolle in der Regel nicht Stand. Unangemessene Risiken können dem Auftragnehmer auf diesem Wege nicht übertragen werden. „Am Verhandlungstisch liefern solche Vertragsregelungen jedoch schon einiges Argumentationspotential. Daher werden Sie weiterhin Standard bei der Bauvertragsgestaltung bleiben“, sagt Wintzer.

Uneinheitliche Rechtsprechung

Nicht selten landen Unstimmigkeiten zwischen Bau-Soll und -Ist vor Gericht. Die instanzgerichtliche Beurteilung sei Wintzer zufolge jedoch schwer vorherzusehen, da sie oft auf Aussagen eines Sachverständigen basieren, dem die Befugnis und die notwendigen Rechtskenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung fehlen. „Übersehen wird hierbei regelmäßig die einschlägige BGH-Rechtsprechung, die Mängel der Leistungsbeschreibung als Problem der Vertragsauslegung einordnet“, sagt Wintzer. Die Lösung bringt also erst die umfassende Prüfung des Vertrages und der weiteren Umstände, die in die vertraglichen Einigungen eingeflossen sind. Im Zweifel ist auf der gesamten Klaviatur der Vertragsauslegung zu spielen.

Prof. Dr. Rolf Kniffka, ehemals Vorsitzender Richter des VII. BGH-Zivilsenats, weist in diesem Zusammenhang auf das ebenfalls meist übersehene Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage mit der Rechtsfolge der Vertragsanpassung nach § 313 Abs.1 BGB hin. Diese Regelung ist nicht nur im Ausnahmefall der unvorhersehbaren extremen Änderung der Rahmenbedingungen der Vertragsleistungen oder beim beiderseitigen Kalkulationsirrtum anzuwenden. Vielmehr kommt eine Vertragsanpassung bereits in Betracht, wenn nach § 313 Abs. 2 BGB wesentliche Vorstellungen der Parteien Vertragsgrundlage geworden sind, die sich als falsch erweisen. Das dürfte bei genauer Prüfung wesentlich öfter der Fall sein, als Urteile auf dieser Grundlage gefällt werden.

Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

Mehr Sorgfalt, weniger Streit

„Daher empfehle ich dringend, mehr Sorgfalt auf die Leistungsbestimmung zu verwenden, um vorprogrammierte Streitigkeiten mit unkalkulierbarem Ausgang zu vermeiden“, betont Wintzer. In einem Rechtsstreit spielen ausgefeilte Vertragsklauseln meist keine entscheidende Rolle. Dreh- und Angelpunkt ist die (technische) Bestimmung der vereinbarten Leistung als geschuldeter Erfolg. Diese sollte im Rahmen der Vertragsprüfung kritisch hinterfragt und im Interesse beider Vertragsparteien frühzeitig geklärt werden. „Vor Vertragsschluss ist das wesentlich einfacher, da nicht der Eindruck der Übervorteilung entstehen kann und noch keine konkreten Mehrkosten im Raum stehen“, so Wintzer-. Aber auch im laufenden Bauvorhaben sind ein konstruktiver Umgang und das Bemühen um eine faire Lösung beiden Parteien zu empfehlen. Die Alternative sind zusätzliche Kosten und ein langwieriges gerichtliches „Pokerspiel“ um Vergütungs- und Schadensersatzansprüche, das für wirtschaftlich orientierte Unternehmen nicht erstrebenswert sein kann.

Rechtsanwalt Swen Walentowski

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .