

Vorsitzender Richter am OLG Hamm Günther Jansen

**Die unklare Leistungsbeschreibung und ihre Folgen in der
Rechtsprechung des BGH und der OLG**

Bielefelder Baurechtsforum
12. April 2011

Die unklare Leistungsbeschreibung und ihre Folgen in der Rechtsprechung des BGH und der OLG

Ein hochinteressantes Thema:

Es beginnt schon mit der Frage: Was versteht der Baujurist überhaupt unter dem Begriff „Leistungsbeschreibung“?

Teilweise versteht man darunter lediglich den als „Leistungsverzeichnis“ bezeichneten Vertragsteil, der die einzelnen Leistungspositionen und die Vertragspreise enthält, teilweise die Gesamtheit der vertraglich vereinbarten Leistungspflichten, teilweise die Gesamtheit der geschuldeten Leistungen unter Einbeziehung der technischen Regelwerke. Für den Techniker steht häufig die Beschreibung im Leistungsverzeichnis im Vordergrund. Vertragsrechtlich umfasst der Begriff „Leistungsbeschreibung“ aber die Gesamtheit der geschuldeten Leistungen unter Einbeziehung der technischen Regelwerke. Rechtlich erschöpft sich die Verpflichtung des Auftragnehmers aber nicht darin, das LV abzuarbeiten und dabei die technischen Regelwerke zu beachten. Die schriftlichen Vertragsunterlagen sind nämlich häufig unvollständig oder missverständlich. Hier kann es dann zum Streit über die Auslegung kommen. Häufig sind die im LV genannten Leistungen auch gar nicht ausreichend, um den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeizuführen. Auch dann besteht die Vertragspflicht des Unternehmers aber darin, den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeizuführen = Herstellung eines mangelfreien und funktionsfähigen Werkes. Diese Verpflichtung bestimmt den Leistungsinhalt, die Baujuristen sprechen von der Erfolgsbezogenheit des Werkvertrages. Das insgesamt geschuldete Werk kann sich präzise beschrieben aus dem Vertrag ergeben. Es kann aber auch sein – in der Praxis sehr häufig –, dass die Beschreibung der geschuldeten Leistung im Vertrag ungenau oder unvollständig ist oder die einzelnen Vertragsbestandteile – etwa Leistungsbeschreibung und Pläne – sich widersprechen. Das führt sehr häufig zu Behinderungen im Bauablauf und zu Auseinandersetzungen über die Vergütung und die Mängelhaftung.

Damit sind wir beim Thema. Ich will versuchen, einige häufig vorkommende Probleme zu Fallgruppen zusammenzufassen und näher zu beleuchten. Ich sage aber gleich dazu: Es gibt noch viele andere Varianten, auf die wir hier gar nicht eingehen können.

A. Widersprüche zwischen den einzelnen Vertragsteilen

Geht man davon aus, dass die geschuldete Leistung bestimmt wird von sämtlichen Vertragsunterlagen, den einschlägigen technischen Regelwerken und der Vereinbarung der Parteien über die Funktion und die Zweckbestimmung des Werkes, so bleibt es nicht aus, dass immer wieder zwischen den einzelnen Vertragsbestandteilen Widersprüche auftreten. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass es grundsätzlich keinen Vorrang bestimmter Vertragsbestandteile gibt. Der Leistungsbeschreibung kommt aber gegenüber Plänen die größere Bedeutung zu, wenn dort die Leistung im Einzelnen genauer beschrieben wird. Im Prinzip geht immer die speziellere Regelung vor. Dazu sagt der BGH in seinem Beschluss vom 27.5.2004 – VII ZR 115/03:

„Ein detailreich aufgestelltes Leistungsverzeichnis als Leistungsbeschreibung geht allen anderen Vertragsbestandteilen - also auch der Vorbemerkung der Ausschreibungsunterlagen sowie einem etwaigen Baugenehmigungsbescheid – vor.“

Das klingt sehr apodiktisch und gilt – wie alle Grundsätze - natürlich nicht uneingeschränkt. Liegen dem Vertrag ein detailreich aufgestelltes Leistungsverzeichnis sowie die fortgeschriebenen aktuellen Ausführungspläne zugrunde und kommt es dabei zu Widersprüchen, kommt – da aktueller - den Ausführungsplänen die größere Bedeutung zu. Hier geht dann im Einzelfall die Aktualität dem Detailreichtum vor.

B. Ungenaue Mengenangaben im LV

In der Regel werden in den Vordersätzen des LV die geschätzten Mengen/Massen auf der Grundlage der Planung mehr oder weniger präzise angegeben. Ungenauigkeiten, die auf die Kalkulationsgrundlagen durchschlagen, sind nach § 2 Abs. 3 VOB/B zu korrigieren. Auch hier kommt es aber immer wieder zu Problemen, wenn die zu erwartenden Mengen/Massen nicht realistisch eingeschätzt worden sind, etwa weil der Bauherr die Kosten der dafür erforderlichen Bodenuntersuchung eingespart hat.

So hatte das OLG Stuttgart (IBR 2002, 3) einen Fall zu entscheiden, in dem beim Verfüllen mit sog. Bodennägeln ein Vielfaches der ausgeschriebenen Menge an Füllmaterial benötigt wurde, weil dieses in unerwartet große Klüfte abfloss. Der Unternehmer, der hierfür - zunächst unbemerkt - einen mehr als auskömmlichen Preis eingesetzt hatte, beobachtete diesen Vorgang mit großer Freude und rechnete das Füllmaterial zu dem Vertragspreis ab. Der Besteller stellte sich auf den Standpunkt, es handele sich angesichts der explosionsartigen Entwicklung dieser Leistungsposition nicht mehr um eine Mengenerhöhung, die nach den Vertragspreisen abzurechnen sei, sondern um eine völlig andere Leistung, für die ein gänzlich neuer und deutlich niedrigerer Vertragspreis gebildet werden müsse. Das OLG Stuttgart hat dem Unternehmer Recht gegeben. Es handele sich – auch wenn diese Position sich mengenmäßig gänzlich anders als erwartet entwickelt habe - um eine bloße Mehrmenge. Dem wird man im Prinzip zustimmen können. Problematisch sind aber die Fälle, in denen der Unternehmer auf Grund seiner Erfahrungen in dem Baugebiet mit dem Vorhandensein derartiger Klüfte rechnete. Hier ist dann zu prüfen, ob er auf Grund seiner Kooperationspflicht nicht doch gehalten war, den Bauherrn auf dieses Risiko hinzuweisen. Bejaht man eine solche Pflichtverletzung, muss er den Bauherrn so stellen, wie dieser bei einem rechtzeitigen Hinweis gestanden hätte.

Welche Folgen die letztlich unzutreffende Angabe der Mengen/Massen im LV haben kann, wird auch an einem Fall deutlich, den das OLG Koblenz zu entscheiden hatte (IBR 2006, 191, NZB zurückgewiesen durch Beschluss des BGH vom 9.2.2006 – VII ZR 112/05):

Der AN sollte Straßenbauarbeiten ausführen. Nach dem LV sollte eine geschätzte Menge von 22.000 m³ von nicht tragfähigem Boden abgetragen und auf einer Deponie entsorgt werden. Vorgesehen war in einer anderen Leistungsposition der Einbau von Boden, ebenfalls 22.000

m³. Der AN bot die Arbeiten zum Ausbau und Abtransport des Bodens zu einem EP von 12,70 DM/m³ an. Er kalkulierte dabei nur eine einfache Fahrt zur Deponie, da er davon ausging, auf dem Rückweg das Einbaumaterial transportieren zu können, so dass keine Leerfahrten anfallen. Tatsächlich stellte sich dann aber heraus, dass der Boden in der vorgesehenen Aushubhöhe noch nicht tragfähig war. Es mussten weitere 31.000 m³ abtransportiert werden. Für die Mehrmengen gab es aber keine beladenen Rückfahrten mehr, weil die Einbauposition bereits erfüllt war. Der AN verlangte auf der Grundlage der von ihm kalkulierten Transportkosten dafür eine zusätzliche Vergütung von 140.000,- DM.

Das OLG hat ihm Recht gegeben. Es liege eine leistungsändernde Anordnung im Sinne von § 2 Nr. 5 VOB/B vor. Die Grundlage der Urkalkulation – keine Leerfahrten – sei dadurch entfallen.

C. Ungenaue Beschreibung der Leistung im LV

Hier sind verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden:

I. Die unvollständige Beschreibung der Leistung

Musterbeispiel ist die berühmte „Konsolträgergestell-Entscheidung“ oder auch „Brückenkappen-Fall“ des BGH (BauR 2002, 935):

Der Auftragnehmer konnte Schalungen an der Unterseite von Brückenkappen nur mit einem tragenden Gerüst herstellen, das für diese Leistungsposition nicht gesondert ausgeschrieben war. Der BGH hat den vom OLG dafür noch zuerkannten zusätzlichen Vergütungsanspruch mit der Begründung verneint, die Leistung habe – da notwendig – zwingend zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehört.

Das ist in der Sache sicherlich richtig. Alle Leistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Leistungserfolges notwendig sind, sind von der vereinbarten Vergütung umfasst und müssen deshalb nicht zusätzlich bezahlt werden. Gleichwohl ist die Entscheidung nicht unproblematisch. Etwas zu kurz kommt in der Begründung nämlich der Umstand, dass bei einer Reihe anderer Leistungspositionen das notwendige Gerüst als geschuldete Leistung ausdrücklich genannt war. Das kann man rechtlich sehr unterschiedlich bewerten:

Geht man davon aus, dass nur zufällig bei einigen Positionen das Gerüst erwähnt worden ist, ohne dass die Parteien dem Bedeutung beigemessen haben, spielt dieser Umstand keine Rolle.

Geht man aber davon aus, dass die Parteien mit der ausdrücklichen Erwähnung des Gerüsts zum Ausdruck bringen wollten, dass es auch nur in diesen Fällen von der vereinbarten Vergütung umfasst sein sollte, sieht die Sache anders aus.

II. Die ungenaue Beschreibung der Leistung

Diese Fälle bereiten in der Praxis die allergrößten Probleme. Hier sind folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Die Leistungsbeschreibung gibt die tatsächlichen Verhältnisse unzutreffend wieder.

Der BGH hat zum Thema „Baugrundrisiko“ – was immer das sein soll – in seinem Urteil vom 20.8.2009 – VII ZR 205/07 – ausdrücklich erklärt:

„Sind in einem der Ausschreibung beiliegenden Bodengutachten bestimmte Bodenverhältnisse beschrieben, werden diese regelmäßig zum Leistungsinhalt erhoben, wenn sie für die Leistung des Auftragnehmers und damit auch für die Kalkulation seines Preises erheblich sind. Ordnet der Auftraggeber die Leistung für tatsächlich davon abweichende Bodenverhältnisse an, liegt darin eine Änderung des Bauentwurfs, die zu einem Anspruch auf veränderte Vergütung nach § 2 Nr. 5 VOB/B führen kann.“

Dem ist zuzustimmen. Die Besonderheit des Falles lag aber darin, dass das Bodengutachten ganz bestimmte Bodenverhältnisse vorsah und der Bieter diese erkennbar zur Kalkulationsgrundlage gemacht hatte.

2. Die Leistungsbeschreibung lässt Risiken erkennen

Dazu hat das OLG München in seinem Urteil vom 10.6.2008 – 9 U 2192/07 – erklärt:

„Bietet ein Unternehmer auf eine detaillierte Leistungsbeschreibung einen Pauschalpreis an, ohne bestimmte Risiken, die aus dem mit den Angebotsunterlagen übergebenen Baugrundgutachten erkennbar sind, ausdrücklich auszunehmen, hat er zu diesem Preis alle Risiken zu bewältigen, die aus den Angebotsunterlagen erkennbar waren.“

Auch dem ist zuzustimmen. Der Unternehmer ist nicht gehindert, Risiken einzugehen, aber darauf zu hoffen, dass sie sich nicht verwirklichen. Es kann aber nur dann von der Übernahme eines Risikos ausgegangen werden, wenn dieses bei sorgfältiger Prüfung der Angebotsunterlagen für ihn auch erkennbar war.

3. Die Leistungsbeschreibung lässt die Risiken nicht erkennen

Mängel der Ausschreibung gehen hingegen nicht zu Lasten des Auftragnehmers, wenn die sich daraus ergebenden Risiken nicht erkennbar waren und er davon ausgehen durfte, entsprechend den Vorgaben der VOB/A über alle Risiken ausreichend informiert worden zu sein.

Beispiel (nach BGH Urteil vom 11.3.1999 VII ZR79/98, BauR 1999, 897): Die Deutsche Bahn AG schrieb den Abtransport einer 60 m langen abzubrechenden Brücke auf dem Bahngleis aus. Tatsächlich verstieß der Abbruch der Brücke auf dem Schienennetz aber gegen die eigenen Sicherheitsbestimmungen, die Strecke war für den Transport ungeeignet, es hätten sogar die Oberleitungen abgebaut werden müssen. Die Bahn ordnete deshalb nachträglich die Zerlegung der Brücke in kleine Teile an, um überhaupt eine Möglichkeit zum Abtransport zu schaffen. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass der Auftragnehmer diese Erschwernisse hätte erkennen können und müssen.

Der Fall zeigt sehr anschaulich, wie schwierig die Situation des Bieters sein kann. Er muss die Angebotsunterlagen sehr sorgfältig auf etwaige Risiken und Erschwernisse überprüfen. Hier war aber auch für einen fachkundigen Bieter nicht erkennbar, dass die Leistung in der ausgeschriebenen Weise gar nicht erbracht werden konnte. Anders wäre der Fall aber zu entscheiden gewesen, wenn die Zerlegung in derart kleine Teile der gängigen Praxis entsprochen hätte. Dann hätte dem Auftragnehmer auch ohne ausdrücklichen Hinweis klar sein müssen, dass Abbau und Abtransport sich komplizierter gestalten würden.

4. Die Leistung als solche wird nur sehr pauschal beschrieben

Beispiel: Grundlage der Ausschreibung ist allein das Leistungsverzeichnis. Danach sind u.a. 800 m² Betondecken einzubringen. Der Auftragnehmer ist angesichts der räumlichen Größe des Vorhabens in seiner Kalkulation davon ausgegangen, dass eine Standardausführung gefordert sei mit entsprechend großflächigen Bauteilen in überwiegend gleichen Abmessungen. Aus den später nachgereichten Ausführungsplänen ergibt sich dann aber, dass eine Vielzahl kleiner Deckenteile mit individuellem Zuschnitt auszuführen war. Der Besteller stellt sich auf den Standpunkt, es handele sich lediglich um die Konkretisierung der geschuldeten Leistung, ein zusätzlicher Vergütungsanspruch stehe dem Unternehmer nicht zu. Dieser wiederum ist der Ansicht, er habe von einer Standardausführung ausgehen dürfen, die jetzt verlangte Ausführung stelle eine ändernde Anordnung dar, die einen Mehrvergütungsanspruch auslöse.

Diese Fälle beschäftigen uns immer wieder. Sehr häufig werden nämlich Leistungen im LV nur sehr pauschal beschrieben. Im Nachhinein werden dann detaillierte Ausführungspläne vorgelegt, nach denen die Ausführung wesentlich aufwändiger ist, als der Bieter sich gedacht hat. Es kommt dann regelmäßig zum Streit. Der Unternehmer geht von einer ändernden Anordnung im Sinne von §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 5 VOB/B aus. Der Besteller macht geltend, er habe die ohnehin geschuldete Leistung nur genauer konkretisiert und schulde keine zusätzliche Vergütung.

Hier kommt es entscheidend darauf an, wie die vertraglich geschuldete Leistung zu bestimmen ist:

Lagen schon bei Angebotserstellung dem Bieter die detaillierten Pläne vor, darf der Auftraggeber in aller Regel davon ausgehen, dass der Bieter diese bei seinem Angebot berücksichtigt hat und auch etwaige Mehrleistungen zum angebotenen Vertragspreis erbringen will.

Beruhet das Angebot – für den Auftraggeber erkennbar – allein auf dem LV, ist zu differenzieren:

Sind einzelne Leistungspositionen „offen“, etwa die Notwendigkeit und der Umfang der erforderlichen Wasserhaltung, ist der Bieter an sein gleichwohl abgegebenes Pauschalangebot gebunden. Wird die Wasserhaltung dann später wesentlich aufwändiger, als er gedacht hat, hat er Pech gehabt (so schon BGH Urteile vom 9.4.1992 – VII ZR 129/91 –, 22.4.1993 – VII ZR 118/92 und 11.11.1993 – VII ZR 47/93).

Darf der Bieter aber bei verständiger Würdigung davon ausgehen, dass die sehr pauschal ausgeschriebene Leistung in der üblichen Weise – hier überwiegend großflächig in immer gleichen Abmessungen - zu erbringen sein wird, ist auch nur diese Leistung verpreist. Verlangt der Auftraggeber dann eine wesentlich aufwändigere Ausführung, kann darin eine ändernde Anordnung im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B liegen.

III. Die „teilkfunktionale“ Leistungsbeschreibung

1. Bedeutung und Inhalt

Als „funktional“ bezeichnet man eine Leistungsbeschreibung, wenn in ihr die geschuldete Leistung nicht gegenständlich, sondern allein nach dem erwarteten Erfolg beschrieben wird. Es bleibt dann dem Unternehmer überlassen, die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste sowie funktionsgerechte Lösung der Bauaufgabe zu ermitteln, § 7 Abs. 13 VOB/A. Er kann dabei seine spezielle Fachkunde, seine Kreativität und seine Rationalisierungsmöglichkeiten nutzen, läuft aber auch Gefahr, seine Kenntnisse und Fähigkeiten zu überschätzen.

Eine rein funktionale Leistungsbeschreibung

Beispiel: Der Unternehmer verpflichtet sich, zum Pauschalpreis von 25 Mio € ein Krankenhaus mit 750 Betten zu errichten.

ist mir in der Praxis noch nicht begegnet.

Große Probleme bereiten uns aber die „teilkfunktionalen“ Leistungsbeschreibungen. Häufig wird nämlich die geschuldete Leistung sehr detailliert anhand der auszuführenden Leistungen, ergänzend aber auch funktional beschrieben. Vertragsrechtlich ist das unbedenklich.

Beispiel: Der Unternehmer verpflichtet sich, zum Pauschalpreis von 500.000,- € eine Lagerhalle zu errichten. Ihm liegt ein umfangreiches Leistungsverzeichnis vor, in dem sich aber zu dem Betonboden keine näheren Angaben zur Stärke, Betonqualität und Bewehrung finden. Er baut einen Boden ein, der den üblichen Anforderungen an Betonböden in Industriehallen entspricht. Der Besteller stellt in der Halle Hochregale auf und lagert dort Autoersatzteile ein. Der extremen Punktbelastung ist der Boden nicht gewachsen, er gibt nach. Der Besteller macht Mängelansprüche geltend. Der Unternehmer verweist darauf, dass im Leistungsverzeichnis keine besonderen Anforderungen an die Belastbarkeit vorgesehen waren und der eingebaute Boden der für solche Hallen üblichen Beschaffenheit entsprochen habe. Der Besteller macht geltend, im „allgemeinen Teil“ des Vertrages stehe unter § 4 Abs. 17: „Die Halle soll zur Aufstellung von Hochregalen zur Lagerung von Autoersatzteilen dienen.“

Mein Senat hat dem Besteller Recht gegeben, jedenfalls haben wir das für Recht gehalten. Die Parteien haben ergänzend eine „teilkfunktionale Leistungsbestimmung“ getroffen. Die war wirksam, auch wenn sich im „Leistungsverzeichnis“ dazu nichts fand. Der Unternehmer war danach verpflichtet, die Halle so zu errichten, dass sie sich zur Aufstellung von Hochregalen zur Lagerung von Autoersatzteilen eignete. Da er das nicht getan hatte, schuldete er Schadensersatz.

Dieser Fall zeigt im Übrigen sehr deutlich, wie vorsichtig Sachverständige mit den immer wieder vorkommenden ungenauen Beweisbeschlüssen mancher Gerichte umgehen müssen. Wird ohne vorherige Klärung der Leistungspflicht und ohne entsprechende Einweisung des Sachverständigen dieser einfach danach gefragt, ob der Hallenboden mangelhaft war, kann er die Akte eigentlich nur an den Richter zurückgeben.

2. Grenzen der funktionalen Leistungsbestimmung

In der Bistro-Entscheidung des BGH (Urteil vom 13.3.2008 – VII ZR 194/06) ging es um folgendes Problem:

Die Auftragnehmerin sollte im Bistro-Bereich eines Hallenneubaus eine Lüftungsanlage einbauen. Bei Vertragsschluss wies die Planung ein Bistro und eine Bistroküche von 16m² aus. Nur für die Küche war eine Lüftungsanlage vorgesehen. Im LV stand: „Lüftungsanlage je nach Erfordernis für Bistro und Bistroküche“. Nach Auftragserteilung legte die Auftraggeberin eine geänderte Planung vor, nach der nunmehr auch im Bistro-Bereich Küchengeräte – u.a. ein Gaslavasteingrill – vorgesehen waren. Insgesamt erforderte das den Einbau einer erheblich größeren und aufwändigeren Lüftungsanlage. Die Auftragnehmerin sah darin eine ändernde Anordnung und machte zusätzliche Vergütungsansprüche geltend. Der Auftraggeber verwies darauf, dass vertraglich vereinbart sei: „je nach Bedarf“. Hierin liege eine funktionale Leistungsbestimmung, ein Mehrvergütungsanspruch stehe dem Auftragnehmer nicht zu. Darüber kam es zum Streit.

LG und OLG haben dem Auftraggeber Recht gegeben. Der Leistungsinhalt sei funktional bestimmt gewesen. Der Auftragnehmer sei daher zum Einbau auch der aufwändigeren Lüftungsanlage verpflichtet gewesen, ohne zusätzliche Vergütungsansprüche geltend machen zu können. Er habe daher die Mehrkosten aus der Ausführung durch einen Drittunternehmer zu tragen.

Der BGH hat das Urteil des OLG abgeändert. Fordere der Auftraggeber ein funktionales Angebot unter Vorlage der von ihm erstellten Planung, so werde diese Gegenstand des Angebotes. Nachträgliche Planungsänderungen könnten dann zu einem geänderten Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 5 VOB/B führen.

Das Urteil ist richtig, wird aber immer wieder missverstanden. Die Besonderheit des Falles lag nämlich darin, dass die Ursprungsplanung ganz konkrete Angaben zur Größe der Räume enthielt und danach offenbar nur für die kleine Küche eine Lüftungsanlage erforderlich war. Anders wäre die Entscheidung sicherlich ausgefallen, wenn Größe, Aufteilung und Ausstattung der Räume bei Vertragsschluss offen gewesen wären, der Auftraggeber sich aber gleichwohl zur Ausstattung „nach Erfordernis“ verpflichtet hätte. Hier gilt der schon oben beschriebene Grundsatz, dass der Unternehmer nicht gehindert ist Risiken einzugehen. Er ist auch nicht gehindert, sich ohne zusätzliche Vergütungsansprüche dem Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers zu unterwerfen.

Beispiel: Ein renommiertes deutsches Bauunternehmen verpflichtet sich, in der Kölner Innenstadt zum Pauschalpreis ein großes Modehaus zu errichten nach den noch vorzulegenden Ausführungsplänen des Architekten. Als dieser – ein italienischer Stararchitekt – seine Pläne vorlegt, sind die Mitarbeiter des großen deutschen Bauunternehmens entsetzt. Sie überschütten den Besteller mit Nachtragsangeboten und machen geltend, eine derart aufwändige Gestaltung sei für sie nicht vorhersehbar gewesen. Der Besteller sieht das anders, auch diese Art der Ausführung habe in dem zu erwartenden Rahmen gelegen. Das OLG Düsseldorf hat ihm Recht gegeben.

Beide Entscheidungen widersprechen sich nicht. Für die Bestimmung der geschuldeten Leistung kommt es immer auf die Auslegung der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien und die Umstände des jeweiligen Einzelfalles an. Das gilt auch dann, wenn der Leistungsinhalt zusätzlich funktional bestimmt wird, um ein ungenaues oder unvollständiges LV auszufüllen oder zu ergänzen.

D. Ergebnis

Der Umgang mit widersprüchlichen, unvollständigen oder ungenauen Leistungsbeschreibungen ist keine Geheimwissenschaft. Eigentlich kommt es – wie immer – auf die Auslegung des Vertrages und die genaue Ermittlung des Parteiwillens an. Die „Umstände des Einzelfalles“ spielen hier aber eine ganz große Rolle, Nuancen können entscheidend sein. Das bedeutet: Schon beim Abschluss des Vertrages ist größte Sorgfalt geboten. Zeichnen sich Streitigkeiten ab, sollten sich die Parteien sogleich der Hilfe eines versierten Bauanwalts versichern. Dessen Aufgabe ist es, den Sachverhalt in allen Einzelheiten aufzuklären und rechtlich richtig zu würdigen. Nur so kann möglichst frühzeitig festgestellt werden, in welche der oben beschriebenen „Schubladen“ die Sache gehört. Ist das geklärt, sollten – dieser Rat beruht auf jahrzehntelanger Erfahrung mit Bausachen – gerade bei Streitigkeiten über die Auslegung einer Leistungsbeschreibung alle Möglichkeiten einer einvernehmlichen Lösung ausgeschöpft werden. Wichtig ist auch, dass alle weiteren Schritte sorgfältig dokumentiert werden. Nicht selten scheitert die Durchsetzung berechtigter oder die Abwehr nicht berechtigter Ansprüche nämlich nach Jahren daran, dass sich entscheidungserhebliche Erklärungen oder Abreden nach Jahren nicht mehr nachweisen lassen. Wenn Sie all das beachtet haben, können Sie – wenn es unvermeidbar ist – mit einiger Zuversicht auch einem gerichtlichen Verfahren entgegen sehen.