

# Dokumentation: Leistungsabweichung

Bauverträge enthalten in der Praxis nicht nur zunehmend komplexere Anforderungen an vertragliche Mitteilungs- und Anmeldepflichten und damit auch an die Baudokumentation, sondern auch immer strengere Sanktionen bei Verstößen gegen diese Verpflichtungen.

TEXT: CHRISTOPH GAAR

**E**s zeichnet sich zudem die Tendenz ab, dass Auftraggeber in Zusammenhang mit Mehrkostenforderungen vermehrt eine anschauliche und detaillierte Auswertung der Dokumentation verlangen. Vor diesem Hintergrund nimmt auch die rechtliche Relevanz einer detaillierten und aussagekräftigen Baudokumentation immer mehr zu.

## Zweck der Dokumentation

Ziel der Baudokumentation ist es, Tatsachen nachweisbar und damit beweisbar zu machen. Die Nachweise, insbesondere jene Daten und Fakten, deren Feststellung später wegen des Baufortschritts nicht mehr möglich ist, sollen eben zu einem späteren Zeitpunkt (schlimmstenfalls im Gerichtsverfahren) verwendbar sein. Zu dokumentieren sind alle Ereignisse und Vorfälle auf der Baustelle, die Einfluss auf den Leistungsumfang haben, also sowohl Einflüsse von außen (Wetter und Temperatur, Erdbewegungen etc.) als auch die Tätigkeit der Vertragsparteien im Laufe des Bauprojekts (erbrachte Leistungen, Anweisungen und Vorgaben des Auftraggebers etc.).

## Dokumentationspflichten und -umfang

Gerade bei Mehrkostenforderungen ergeben sich besondere Pflichten in Zusammenhang mit der Dokumentation. Die Dokumentation soll es ermöglichen, Leistungsabweichungen frühzeitig zu erkennen, damit die vertraglichen Anforderungen an die Anmeldung von Mehrkostenforderungen, insbesondere die Anmeldefristen, eingehalten werden können. Solcherart können auch Steuerungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

Der Auftragnehmer (AN) ist für Leistungsabweichungen behauptungs- und beweispflichtig. Die Dokumentation dient daher vor allem auch als Beweismittel bei Auseinandersetzungen. Bei Leistungsänderungen müssen die konkreten Anordnungen des Auftraggebers und bei Störungen der Leistungserbringung die Umstände, die zu einer Störung führen, sorgfältig festgehalten werden. Dabei gilt: Je detaillierter die Dokumentation ist, desto leichter kann daraus eine Vielzahl an aussagekräftigen Informationen abgeleitet werden. Wichtig ist, dass eine verständliche und lesbare Dokumentation geschaffen wird, aus der der Zusammenhang zwischen einer bestimmten Tatsache und den daraus resultierenden Folgen nachvollziehbar und schlüssig hervorgeht. In der Praxis empfiehlt es sich, die Informationen aus der Dokumentation laufend so zu verarbeiten, dass die erfassten Daten auch ausgewertet werden können.

## Dokumentationsmittel

Die ÖNorm B 2110 nennt als Dokumentationsmittel (Pkt 6.2.7.2)

ausdrücklich das Baubuch und die Bautagesberichte. Neben diesen kommen aber auch zahlreiche andere Methoden der Dokumentation infrage, etwa Fotodokumentation, Filmdokumentation, Beweisaufnahmen durch Sachverständige, Planeinganglisten, Baubesprechungsberichte, Behinderungsanzeigen oder Aktenvermerke.

Die Bautagesberichte sind ein Dokumentationsmittel, das der AN führt. Er kann dazu auch vertraglich verpflichtet sein. In Bautagesberichten sollte jedenfalls der Ressourceneinsatz und der Ort, an dem die Ressourcen eingesetzt werden, dokumentiert werden. Wesentlich ist es auch, Behinderungen wie etwa fehlende Vorleistungen zu dokumentieren. Eintragungen in Bautagesberichten gelten nach der ÖNorm B 2110 als bestätigt, wenn die andere Vertragspartei diesen nicht innerhalb von vierzehn Tagen widersprochen hat (Pkt 6.2.7.2.1). Da solche Eintragungen aber nur Tatsachen betreffende Wissenserklärungen sind, ist eine durch Schweigen bestätigte Wissenseintragung zwar widerrufbar, es ist jedoch derjenige, der nicht fristgerecht widersprochen hat, für die Unrichtigkeit der dokumentierten Tatsache beweispflichtig. Unzureichend sind Bautagesberichte nach der Rechtsprechung für die Erfüllung von Warnpflichten, da der Auftragnehmer insbesondere auf die Folgen hinzuweisen hat, wenn der Auftraggeber nicht auf die Warnung reagiert.

## Fazit

Eine gut geführte und auswertbare Dokumentation gewinnt in der Praxis wegen der sich abzeichnenden Verschärfung von vertraglichen Rechtsfolgen (Verlust des Anspruchs) – ob diese im Einzelfall einer Sittenwidrigkeitsprüfung standhalten oder nicht – für die Durchsetzung von Mehrkostenforderungen zusätzlich an Bedeutung. Es ist für Auftragnehmer daher wesentlich, die Umstände der Leistungserbringung, die Leistungen selbst sowie Leistungsabweichungen und deren Auswirkungen nachvollziehbar und umfassend zu dokumentieren. Es empfiehlt sich zudem, die Informationen so zu verarbeiten, dass eine laufende Auswertung und rasche Reaktion möglich ist. Maßstab für die Vollständigkeit und für den Detaillierungsgrad der Dokumentation – vor allem in Hinblick auf vertragliche Auseinandersetzungen – sollte die Sicht eines unbeteiligten Dritten sein, der sich von außen ein Bild über die Abläufe auf der Baustelle machen muss. □

## ZUM AUTOR

Mag. Christoph Gaar

ist Junior Partner bei Willheim Müller Rechtsanwälte  
Rockgasse 6, A-1010 Wien

[www.wmlaw.at](http://www.wmlaw.at)

