Paradigmenwechsel im Bauvertrag

Die ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen - Werkvertragsnorm" und damit die „Grundlagennorm" für den Bauvertrag ist Anfang März 2000 neu erschienen. Doch strukturelle Änderungen bei der Verteilung der Errichtungs- und Betriebsfunktionen von Bauwerken könnten die Anforderungen an diese Norm auf zusätzliche Regelungsbereiche ausweiten.

Der klassische Bauvertrag zwischen dem „fachkundigen Bauherrn" und dem Unternehmer mit der strikten Trennung von Planung und Ausführung hat zwar nicht ausgedient, gerät jedoch durch die strukturellen Änderungen bei der Verteilung der Errichtungs- und Betriebsfunktionen von Bauwerken zunehmend unter Veränderungsdruck. Dieser Beitrag zeigt neue, möglicherweise notwendige Regelungsbereiche auf, um die für die eigentliche Baudurchführung unverzichtbare ÖNORM B 2110 in ihrer Bedeutung zu erhalten.

Philosophie des derzeitigen „ÖNORM-Bauvertrags"

Welche Philosophie liegt derzeit einem, der aktuellen ÖNORM B 2110 voll entsprechenden Bauvertrag zu Grunde? Basis ist die folgende Verteilung der Errichtungsfunktionen:

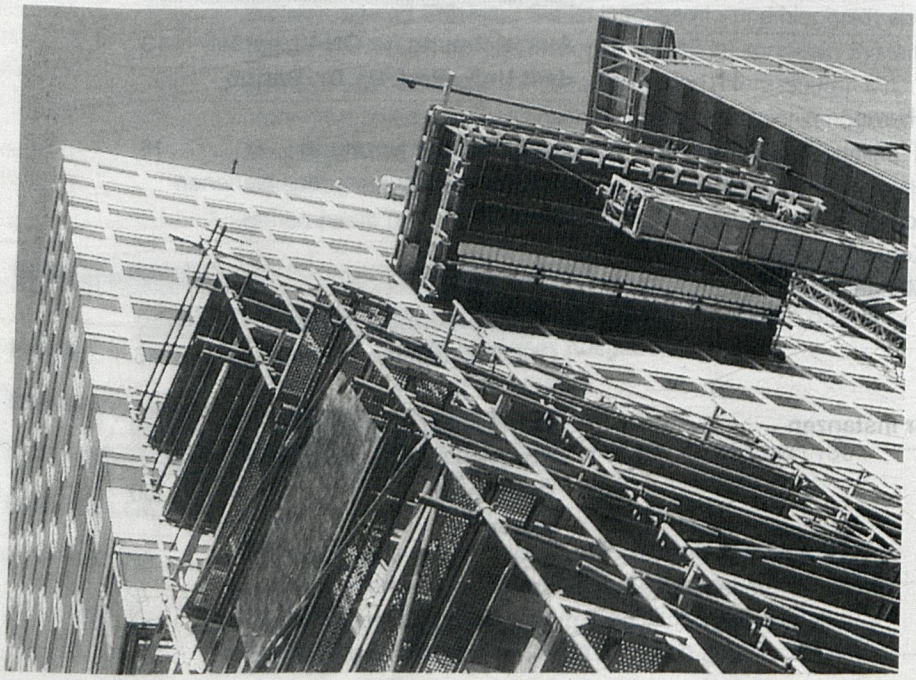
- Dem Bauherrn obliegen die Ermittlung der Planungsgrundlagen, der Nutzungsfunktionen, die Bereitstellung des Baugrunds, die Finanzierung, die Projektorganisation, das Projektcontrolling, die Koordinierung der Planer und Unternehmer, die Übernahme und die Zahlung – also die materielle und immaterielle Infrastruktur für Planung und Ausführung („Errichtung").
- Dem Planer obliegt mit der Planung - sie hat den Regeln und dem Stand der Technik und diversen Vorschriften zu entsprechen - die Funktionserfüllung in Betrieb und Nutzung und damit die Wirtschaftlichkeit in einer Lifecycle-Betrachtung.
- Dem Unternehmer obliegt die mängelfreie Herstellung des Bauwerks.

Die Philosophie der ÖNORM B 2110 sagt: Bei dem relativ geringen Informationsstand des Unternehmers über den Baugrund und die Planung (wie sie vom Bauherrn beigestellt werden) zum Zeitpunkt der Vergabe und angesichts der fast unausweichlichen Leistungsänderungen ist ein Vertrag mit konstruktiver Leistungsbeschreibung und Einheitspreisen der fairste Vertrag.

Daraus wird eine Riskenverteilung in der Form abgeleitet, dass die folgenden leistungsbezogenen Risiken nun entweder der explizit oder implizit der Sphäre des Bauherrn zugeordnet werden: fehlerhafte Planung, Mengenmehrung, Leistungsänderungen (inkl. Bodenrisiko), Behinderung aus der „Sphäre" des Bauherrn, unabwendbare Ereignisse (incl. Schlechtwetter).

Was bleibt dem Unternehmer an leistungsbezogenen Risiken? Es sind dies: nicht entdeckte Planungsfehler, Kalkulationsfehler (Aufwands-, Leistungs- und Verbrauchswerte, Gestehungskosten) und damit Verzug, Organisationsfehler (schlechte Arbeitsvorbereitung, übersehene Leistungsänderungen, mangelhafte Abrechnung).

Die Errichtung eines Bauwerks ist in aller Regel für den Bauherrn eine große,



gutüberlegte und langfristige Investition. Ihr positiver Abschluss ist von eminenter wirtschaftlicher Bedeutung. Die Unternehmer ihrerseits lassen sich angesichts der Spezifika der Bauproduktion (Einzelanfertigung, wandernde Betriebsstätten, schwierige Kapazitätsanpassung) auf erhebliche Abenteuer ein. Weil eben ein - aus welchem Grund auch immer - halbfertiges Bauwerk weder für den Bauherrn noch für den Unternehmer einen der Gesamtinvestition entsprechenden aliquoten Wert besitzt, finden wir im ÖNORM-Bauvertrag eine Reihe vertrauensstützender Bestimmungen: mandatorische Abschlagszahlungen (unfertiger Bau ist Eigentum des Bauherrn, bis zur Übernahme bloß in Gewahrsam des Unternehmers), äußerst erschwerte Vertragsauflösung, wechselseitige Bankgarantien für Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Änderungen der ÖNORM-Bestimmungen führen in der Regel zu Streitigkeiten, und zwar wegen ihrer Unklarheit oder Widersprüche.

Diese Vertragsphilosophie mit ihrer ausgewogenen Risikoverteilung hat jedoch einen erheblichen Nachteil, der den ewigen Stachel im Fleisch des Bauherrn bildet, und das ist die Kostenunsicherheit. Dass der Bauherr darüber nachdenkt, wie er davon wegkommt, darf nicht überraschen. Hier liegt der primäre Ansatzpunkt für Weiterentwicklungen des Bauvertrags in der Praxis.

Der Paradigmenwechsel

Was sind nun die Veränderungen gegenüber dem klassischen Verhältnis Bauherr – Unternehmer, denen wir heute gegenüberstehen? Ohne Wertung durch die Reihenfolge können hier angeführt werden:

• Der eigentliche Bauherr zieht sich immer weiter zurück. An seine Stelle treten ausgegliederte Gesellschaften der öffentlichen Hand, Bautreuhänder, Baubetreuer, Bauträger, Leasinggesellschaften etc. Er mutiert vom eigentlichen Bauherrn zum Auftraggeber.

• Der Auftraggeber bedient sich einer Arbeitsteilung zur Erfüllung seiner Funktionen und vergibt neben der eigentlichen Planung eine Unmenge immaterieller Leistungen, wie zB Technische Oberleitung, Örtliche Bauaufsicht, Projektkontrolle, Begleitende Kontrolle, Planungsmanagement, Baumanagement, Planungs- und Baukoordinierung im Sinne des Bau-Koordinierungsgesetzes.

• Dem Unternehmer werden zusätzliche Funktionen übertragen, wie Planung, Finanzierung, Bauvorbereitung, Planungs- und Baukoordinierung, Betrieb. Dies bedeutet neue Chancen und Risken und kann auch als Ausbruchsversuch aus dem streng reglementierten Preiswettbewerb aufgefasst werden.

Zwei andere Aspekte verdienen hier noch besondere Erwähnung, weil sie spezifische Ausprägungen der zunehmenden Komplexität des Bauens sind:

• Erhebliche Zunahme der interdisziplinären Problemlösungserfordernisse, erkennbar an den vielen Konsulenten, die heute in die Planung und als Bauherrnberater eingebunden werden (zB Geotechnik, Bauphysik, Klassifizierung von Aushubmaterial, Landschaftsgestaltung, Raumklima, Emissionen, Public Relations).

• Erhebliche Zunahme des Gutachterwesens bzw. -unwesens, erkennbar an den Rechtsberatungen im Vergabe- und Vertragsbereich und den betriebswirtschaftlichen Beratungen bei Mehrkostenforderungen.

Das Ergebnis ist ein enormes Anwachsen der Komplexitität, die bis zur Undurchschaubarkeit gesteigert und durch das Vergaberecht im öffentlichen Bereich weiter dramatisiert wird. Dies führte

Prof. Oberndorfer erläuterte bei der 750. Sitzung des FNA 015 Grundlagen eines Paradigmenwechsels im Bauvertrag

• erstens zu neuen Einsatzformen der Planer und Unternehmer, wie Generalplaner, Generalunternehmer, Generalübernehmer und Totalunternehmer, Totalübernehmer (im Englischen mit „Design and Build" oder „Design and Contract" bezeichnet), zu Public Private Partnership(PPP)-Modellen, wie zB BOT(Build, Operate and Transfer)-Projekten;

• zweitens zu einer vielstufigen Arbeitsteilung und Vertragshierarchie, und

• drittens zu neuen Partnerschaftsmodellen, wie interdisziplinäre technisch - wirtschaftliche Machbarkeitsstudien, Partnering[1], Contracting (Instandsetzung mit Finanzierung durch Betriebskostensteigerung), „Cost plus fee-Verträgen", bei denen alle zugekauften Leistungen nach Aufwand vergütet werden.

Damit kann festgestellt werden, dass die ÖNORM B 2110 im operativen Bereich ihre überragende Sinnhaftigkeit und Nützlichkeit nach wie vor hat, dass aber die dahinter stehende - und in den ÖNORM-Bestimmungen explizit gar nicht aufscheinende - Philosophie immer mehr unter die Räder kommt. ▶

[1] Unter „Partnering" wird eine zumindest mittelfristige Bindung zwischen zwei oder mehr Organisation zur Erzielung spezifischer Unternehmensziele durch Maximierung der Effizienz der jeweiligen Ressourcen verstanden. Die Partner formen ein Team mit einheitlichen Zielen, überlegen in einem sehr frühen Stadium alle Risken und Chancen, behandeln und lösen Probleme möglichst sofort (hohe Streitkultur!) und werden oft auch am Projektnutzen beteiligt.

Paradigmenwechsel im Bauvertrag

▶ Was folgt daraus?

Die ÖNORM B 2110 enthält eine Fülle von wohl überlegten Durchführungsbestimmungen, die für die eigentliche Baudurchführung unverzichtbar sind und immer ihre Bedeutung behalten werden. Der aufgezeigte Paradigmenwechsel zwingt jedoch zum Nachdenken, ob weitere Regelungsbereiche sinnvoll sein können.

Vor dem Aufstellen einer These sollte man sich noch einen, für das Folgende wesentlichen Umstand in Erinnerung rufen: Die Ursache für die weitaus meisten Überschreitungen von Terminen und Baukosten sowie Streitigkeiten liegen im *vor*vertraglichen Bereich, zB unausgegorene Nutzerwünsche, ungenügende Recherchen der Randbedingungen für Planung und Baudurchführung, fehlerhafte oder gar keine Termin- und Baukostenplanungen, Änderungen der Ausschreibungsunterlagen und Angebote bei den Bietergesprächen (insbesondere Risikoverlagerungen, Hereinnahme bzw. Herausnahme von Teilleistungen[2]).

Daraus kann nun die These abgeleitet werden, dass „Empfehlungen für den vorvertraglichen Bereich von Planungs- und Bauleistungen" (eine Erweiterung der Definitionen und Verfahrensbestimmungen – Hinweise für Ausschreibung und Erstellung von Angeboten - der ÖNORM B 2110) eine hilfreiche Brücke zwischen den ÖNORMEN A 2050 und B 2110 darstellen könnten und oft verhindern würden, dass die ÖNORM B 2110 nicht ihrer Philosophie entsprechend abgeändert wird. Die Vertragsparteien müssten nicht immer wieder das Rad neu erfinden, partnerschaftliches Verhalten würde vorgezeigt, auch die Möglichkeiten für Fehlverhalten des Auftraggebers, Streitfälle müssten sich reduzieren lassen.

Derartige Empfehlungen existieren bereits für den Tunnelbau und wurden von der International Tunnelling Association (ITA) aufgestellt. Für die Errichtung von Systemkläranlagen und Zweckhochbauten mittels funktionaler Leistungsbeschreibung arbeitete das Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft an der Technischen Univeristät Wien an entsprechenden Studien mit.

Derartigen Empfehlungen steht natürlich die Vertragsfreiheit und ihre Hütung durch die Juristen entgegen. Was aber könnte der Inhalt derartiger Empfehlungen sein? Beispielhaft sind hier zu nennen: Warnpflicht bei Planungsgrundlagen und funktionaler Ausschreibung, Projekt-Aufbau- und Ablauforganisation, Standardleistungsbeschreibungen, Definition von Massengarantie, Vollständigkeitsgarantie und Funktionsgarantie, dynamische Vertragselemente (selbstanpassende Vergütungsbestimmungen) nach dem Beispiel der ÖNORM B 2203, Vorgehensweise beim „Partnering", Baupreisbildung bei ungewissem Umfang der Leistung, Bauherrnfunktionen und ihre Delegierbarkeit.

Über die Einbettung derartiger Empfehlungen in die Normungsarbeit am Österreichischen Normungsinstitut sollte nachgedacht werden. Ein Vergleich mit der ÖNORM B 2061 drängt sich auf: Sie ist über Vereinbarungen nicht einforderbar, aber wenn sie vom Unternehmer nicht eingehalten wird, können ihm jede Menge Probleme bei der Vergabe (nicht plausibler Preis) oder bei der Rechtfertigung der Höhe des Mehrpreises für Leistungsänderungen entstehen. Aber auch ein Vergleich mit der ÖNORM B 1801 ist passend, weil in ihr dem Bauherrn Ratschläge für seine Kostenplanung, für Objektdokumentation und Projektkommunikation gegeben werden.

Oberstes Ziel dieser Empfehlungen wäre jedenfalls, dem in der ÖNORM B 2110 verankerten partnerschaftlichen Denken, das leider teilweise verschüttet wurde, wieder zum Durchbruch zu verhelfen und damit auch die Effizienz beim Bauen zu erhöhen und die Schmerzen aus dem Stachel der Kostenunsicherheit im Fleisch des Bauherrn zu lindern.

o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Wolfgang Oberndorfer,
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft,
Technische Universität Wien

[2] Im Bereich der Gültigkeit der Vergabegesetze sind diese Ursachen teilweise nicht gesetzeskonform.

Liste der zitierten ÖNORMEN

ÖNORM	Titel	Status	Ausgabedatum
A 2050	„Vergabe von Aufträgen über Leistungen - Ausschreibung, Angebot und Zuschlag - Verfahrensnorm"	*Norm*	*2000-03-01*
B 1801-1	„Kosten im Hoch- und Tiefbau - Kostengliederung"	*Norm*	*1995-05-01*
B 1801-2	„Kosten im Hoch- und Tiefbau - Objektdaten -Objektnutzung"	*Norm*	*1997-06-01*
B 1801-3	„Bauprojekt und Objektmanagment - Planungskennzahlen"	*Norm*	*1999-07-01*
B 1801-4	„Bauprojekt und Objektmanagment - Projektkommunikation"	*Norm*	*1998-12-01*
B 1801-5	„Bauprojekt und Objektmanagment - Projektorganisation"	*Normvorhaben*	--
B 1801-6	„Bauprojekt und Objektmanagment - Projektabwicklung"	*Normvorhaben*	--
B 2061	„Preisermittlung für Bauleistungen - Verfahrensnorm"	*Norm*	*1999-09-01*
B 2110	„Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen - Werkvertragsnorm"	*Norm*	*2000-03-01*
B 2203	„Untertagebauarbeiten - Werkvertragsnorm	*Norm*	*1994-10-01*