



Deutscher Anwaltverein

**Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien**

KARLSRUHER IMMOBILIENRECHTSTAG

am 12. Mai 2017

Novotel Karlsruhe

- Investitionsentscheidung Bau**
- **konfliktvermeidende Bauvertragsgestaltung**
- **kooperative Abwicklung von Bau- und
Bauträgerverträgen**

Prof. Stefan Leupertz, Richter am BGH a.D., Schiedsrichter, Schlichter
und Adjudikator, Essen




Investitionsentscheidung Bau

konfliktvermeidende Bauvertragsgestaltung


kooperative Abwicklung von Bau- und
Bauträgerverträgen




Sünden



Zu frühe Festlegung
unrealistischer, bei öffentlichen
Großprojekten oft politisch
motivierter Budgets




Zu frühe Vergabe der
Bauleistungen ohne eine
belastbare Evaluierung von
Risiken




Unklare
Unvollständige
Fehlerhafte

Leistungsbeschreibungen



Vergabe von Bau- und
Planungsleistungen zu nicht
auskömmlichen, zuweilen unter
den Selbstkosten liegenden
Vertragspreisen



Als Folge hiervon:
Preisgestaltung der
Unternehmer mit dem Ziel, den
Vertragspreis über Nachträge
"aufzubessern"




Keine belastbare Zuweisung
interner Kompetenzen

Entscheidungsscheue AG




Kein strukturiertes Konzept
für Schnittstellenbewältigung



Unzureichender
Informationsaustausch zwischen
den Baubeteiligten

Keine strukturierte Koordinierung
von Planung, Fachplanung und
Bauausführung



Allgemein: Konfrontative statt
kooperative Vertragsgestaltung
und Vertragsabwicklung




Lösungen



Transparenz statt verdeckter
Wettbewerb



Frühzeitige Bedarfsklärung



Erarbeitung eines
faktenfundierte Budgets als
Grundlage für die bei Abschluss
des Bauvertrages zu treffende
Preisvereinbarung



Integratives Planen und Bauen



Deeskalation



10 Grundsätze



1

Vergabe

- Wirtschaftlichkeitsgebot
- Frühe Unternehmereinbindung
- Innovation zulassen
- Vorvertragliche Bedenken offenbaren



2

Transparenz

- Open Books
 - Gesonderte Preispositionen
- AGK/BGK
- Kein verdeckter Preiswettbewerb



3

Belastbare
Sorgfältige

Leistungs- bzw.
Baubeschreibungen



4

Bedenkenhinweise als
Instrument der Kooperation und
Problembewältigung



5

Mitwirkung des AG

- Genehmigungen
- Planlieferung
- Koordinierung



5

Anordnungen

- Umfang Anordnungsrecht
- Rechtsfolgen/Vergütung
- Zuständigkeiten/Kompetenzen
- Dokumentation



6

Entscheidungen!



7

Abstimmung Planlieferung /
Bauausführung

- Planlieferfristen
- Klare Zuweisung Planungsverantwortung



8

Abnahme

- förmliche Abnahme
- Dokumentation
- Nachzügler



9

Liquidität sichern

Zahlungen!



10

Streitvermeidung Streitbeilegung

- Interne Verfahren
- Externe Verfahren



Zukunft



Mehrparteien Alliance Verträge

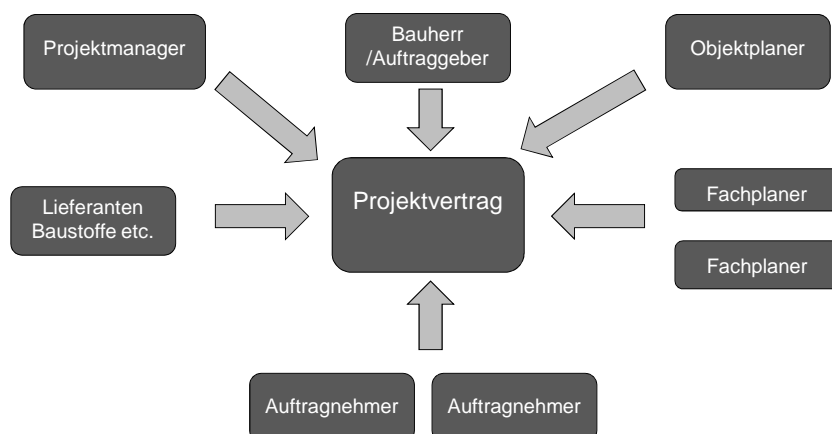


Zwei Stufen Modell

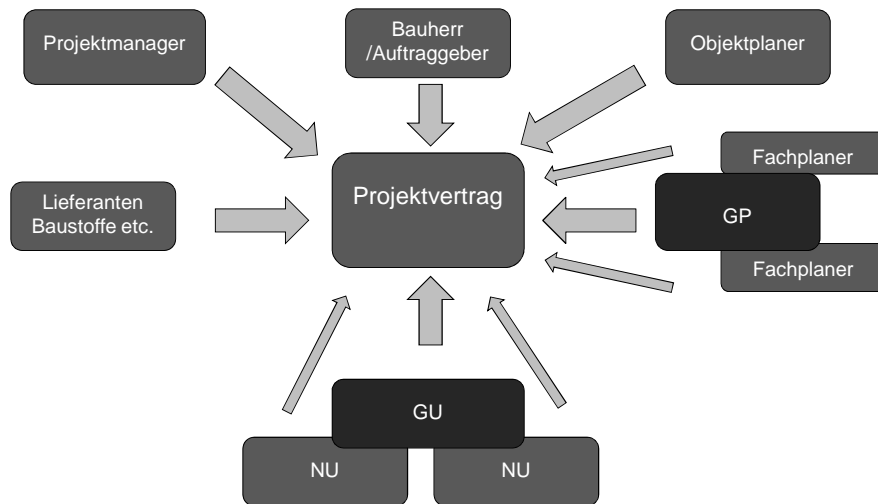
1 Stufe

Integratives Planen (BIM)
Risikoermittlung
Ziel: *agreed-price*

Vertragsstruktur Mehrparteien-Alliancevertrag Stufe 1 – Einzelvergabe



Vertragsstruktur Mehrparteien-Alliancevertrag Stufe 1 – Generalunternehmer / Generalplaner



Projektmanagement

Steuerungsgruppe
Mitwirkung und Kooperation
Verantwortlichkeiten
Streitvermeidung



2 Stufe

Bauen