

HOAI und VOB/B

Getrennter Ordnungsrahmen versus Gemengelage

Ernst & Young Real Estate GmbH, März 2018



Agenda

EY Real Estate – Studie zur HOAI und VOB/B

- Vorwort und Einleitung – EY Real Estate
- Design der Studie
- Vorstellung der Kernergebnisse
- Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B – Interview mit Prof. Frank Siegburg
Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich
- Ergebnisse der Studie
- Schlusswort EY Real Estate





Vorwort und Einleitung – EY Real Estate



Vorwort und Einleitung – EY Real Estate

Getrennter Ordnungsrahmen vs. Gemengelage

Beim Projektmanagement für öffentliche und private Bauvorhaben stellt sich bei der Vertragsgestaltung immer wieder die Frage:

Reicht das Grundleistungsbild nach HOAI zur Abwicklung des Projektes aus?

Grundsätzlich gilt natürlich: Die Antwort hängt vom Einzelfall ab. Jedes Projekt ist individuell zu betrachten. Allerdings zeigt die Praxis: Mit sehr großer Wahrscheinlichkeit werden die Grundleistungen nach HOAI **nicht** ausreichend sein, um die jeweiligen Projekterfordernisse bedienen zu können. Ein Grund dafür: In vielen Fällen geraten die Baubeteiligten in eine Gemengelage aus HOAI und VOB/B.

Die Gemengelage ist Ausgangspunkt für die nachfolgende Studie, die das Verhältnis von HOAI und VOB (mit Fokus auf Teil B) beleuchtet. Gemeint ist nicht das juristische Verhältnis, denn juristisch sind die HOAI als preisrechtliche Grundlage für Architekten und Ingenieure und die VOB als Regelwerk der Vergabe-/Vertragsordnung für Bauleistungen völlig losgelöst zu betrachten. Es geht vielmehr um die Praxis.

Beide Ordnungsrahmen haben vielfältige Bezüge und Auswirkungen aufeinander, die nicht immer konflikt- und widerspruchsfrei sind. Hieraus wiederum können Konflikte zwischen den am Bau beteiligten Parteien resultieren. So stehen beispielsweise die Vorgaben der VOB/B zur Prüfung eines Nachtrags auf Basis der Urkalkulation im Widerspruch zur Angemessenheitsprüfung nach HOAI. Viele Marktteilnehmer sind der Auffassung, eine Nachtragsprüfung auf Urkalkulationsbasis läge im Bereich der Sachverständigentätigkeit beziehungsweise wäre/werden nicht über das Grundleistungsbild nach HOAI abgedeckt.

Vorwort und Einleitung – EY Real Estate

Problematische Wechselwirkungen frühzeitig bedenken

Es mag banal klingen: Empfehlenswert ist es, derartige Diskussionen schlicht und ergreifend im Vorfeld auszuschalten, also bevor sie entstehen. Die Anforderungen an die zu erwartende Leistung sollten klar benannt und zugeordnet werden. Insbesondere für öffentliche Bauherren, die der strikten Anwendung der VOB verpflichtet sind, empfiehlt sich dies.

Sicherlich: Die Abgrenzung, an welchem Punkt die Grundleistung eines Planers endet und die besondere Leistung beginnt, ist auch dann noch gegeben. Eine derartige Diskussion ist jedoch im Rahmen der Vertragsgestaltung, also vor Projektbeginn, verträglicher als mitten im Projektlauf. Auch das mag banal klingen, wird aber in der Praxis regelmäßig nicht beachtet.

Wie präsent mögliche Wechselwirkungen zwischen VOB und HOAI insgesamt sind und wie die befragten Marktteilnehmer damit umgehen, wird anhand der nachfolgenden Ergebnisse deutlich. Bei der Datenerhebung haben wir uns dabei auf den Teil B der VOB beschränkt.

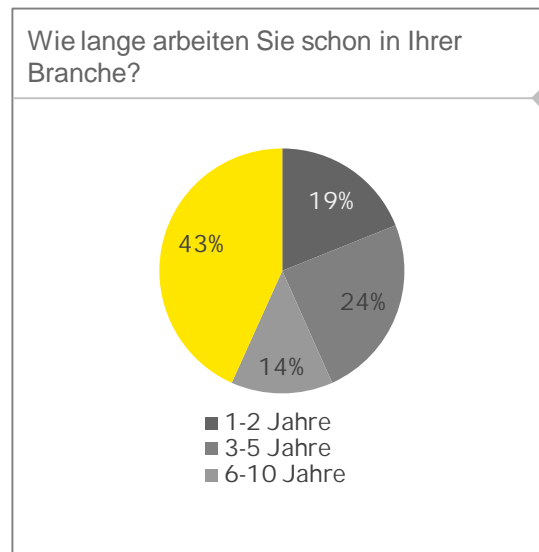
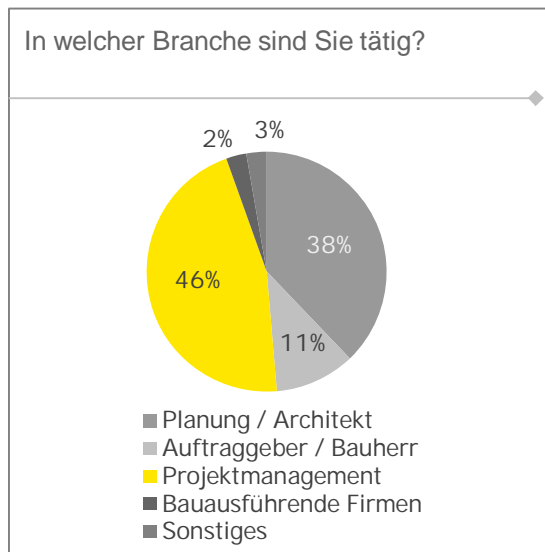
EY Real Estate



Design der Studie

Design der Studie

Die Studie basiert auf einer Umfrage, die im Dezember 2017 von der Ernst & Young Real Estate GmbH (EY Real Estate) durchgeführt wurde. Dabei wurden Marktteilnehmer aus der Immobilienwirtschaft zu den Themenfeldern VOB/B und HOAI befragt. Insgesamt haben rund 100 Personen teilgenommen; es handelt sich dabei um Projektleiter und Führungskräfte der relevanten Parteien (Bauherren, Architekten, Bauausführung). Sechs von zehn Teilnehmern (57 Prozent) haben mehr als sechs Jahre Berufserfahrung, wobei 43 Prozent gar seit über zehn Jahren in ihrer Branche tätig sind.



Die Umfrage fokussiert auf Praxisbezüge zwischen den Anforderungen der VOB/B und dem HOAI-Grundleistungsbild. Nachfolgend wird teilweise vereinfachend von der HOAI gesprochen.

Wenn es um besondere Leistungen geht, die über die Grundleistungen hinausgehen, werden diese in jedem Fall entsprechend benannt.

Die Erhebung der Daten erfolgte online über geschlossene und halboffene Fragen. Auf offene Fragen ohne vorgegebene Kategorien wurde verzichtet, um eine bessere Vergleichbarkeit der Antworten zu gewährleisten.

Die Erkenntnisse wurden um die Erfahrungen und Einschätzungen von EY Real Estate ergänzt und darin gespiegelt. Zum gleichen Zweck wurde außerdem ein Gastinterview aufgenommen.

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern der Umfrage sowie für das ausführliche Interview mit Herrn Prof. Sieburg:

► Herr Prof. Frank Sieburg ist Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich



Vorstellung der Kernergebnisse



Vorstellung der Kernergebnisse

Individualisierte Leistungsbilder für weniger Konflikte

Die größten Wechselwirkungen zwischen HOAI und VOB/B sehen die Befragten im Bausoll und in der Ausführung sowie in der Abrechnung und Vergütung. Ein Ansatz: In der Projektvorbereitung durch individualisierte Leistungsbilder vertraglich gegensteuern, statt auf Grundleistungsbilder zu setzen.

Praxiserfahrung ohne Konsequenz

Die Marktteilnehmer kennen die oben genannten Bezüge, die sich zwischen HOAI und VOB/B ergeben, aus ihrer täglichen Praxis. Nur ein geringer Teil der Befragten berücksichtigt diesen Umstand jedoch in der Vertragsgestaltung. Die vorhandenen Erfahrungen bleiben insofern noch ohne ausreichende Konsequenz.

Unsicherheit und Unkenntnis als Hürde

Ein möglicher Grund für die unzureichende vertragliche Anpassung ist eine Mischung aus Unsicherheit und Unkenntnis: Nicht immer sind die Befragten mit den Regelwerken ausreichend vertraut. Teilweise wird auch angenommen, dass die beiden Ordnungsrahmen besser aufeinander abgestimmt sind, als dies tatsächlich der Fall ist.

Vorstellung der Kernergebnisse

Versiert im Umgang mit VOB/B, nicht aber mit VOB/C

Der größte Teil der Befragten sieht sich im Umgang mit der VOB/B noch vergleichsweise versiert. Eher das Gegenteil zeigt sich bei der VOB/C.

Reform im Bauvertragsrecht noch ignoriert

Die Bauvertragsreform ist zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten. Sie berührt den Umgang mit werkvertraglichen Leistungen: Dabei stellen die Aufnahme und Spezifizierung bauvertraglicher Regelungen im BGB aus rechtlicher Sicht eine massive Änderung dar. Nur ein geringer Teil der Befragten hat sich bis zum Inkrafttreten mit der Reform auseinandergesetzt.

Modernisierung der HOAI wäre empfehlenswert

Unter anderem herrscht beim geschuldeten Leistungsoll eine gewisse Unsicherheit am Markt. Die Befragten wünschen sich hier eine Überarbeitung und Konkretisierung: Das Grundleistungsbild der HOAI sollte demnach modernisiert und auch an die Realitäten der digitalen Planung angepasst werden.



**Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B
– Interview mit Prof. Frank Siegburg Rechtsanwalt bei
Hecker Werner Himmelreich**

Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B

– Interview mit Prof. Frank Sieburg Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich

Wechselwirkungen,
sobald die Vertrags-
abwicklungen
aufeinandertreffen



Prof. Frank Sieburg

Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich
Lehrbeauftragter an der RWTH Aachen

Prof. Frank Sieburg beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Architekten- und Ingenieurrecht. Er ist Vertrauensanwalt des Bundes Deutscher Architekten (BDA). Ferner ist er Mitglied des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Architektenrecht im Deutschen Anwaltverein e.V. (ARGE Baurecht), sowie gewähltes Mitglied des Deutschen Instituts für Normung e. V. (DIN 276), Ausschuss Kosten Bau. Er berät darüber hinaus im privaten Baurecht bei der Gestaltung von Generalunternehmer- und Baurägerverträgen und begleitet rechtsberatend Bauvorhaben. Er vermittelt seit 2003 als Lehrbeauftragter an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen den zukünftigen Architektinnen und Architekten das notwendige Wissen im Fach Privates Baurecht.

EY Real Estate

Sind die Leistungsbilder nach HOAI-Grundleistungen auf die VOB/B abgestimmt?

Prof. Sieburg

- ▶ Es gibt keine Abstimmung zwischen den Leistungsbildern, die sich aus den Grundleistungskatalogen der HOAI sowie den Anforderungen aus Teil B der VOB ergeben. Dies liegt bereits daran, dass die Regelwerke rechtlich nichts miteinander zu tun haben. Bei der HOAI handelt es sich um preisrechtliche Vorschriften für die Honorierung von Architekten- und Ingenieurleistungen. Bei Teil B der VOB handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen für die Abwicklung von Bauverträgen. Daraus folgt, dass weder der Verordnungsgeber der HOAI, das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, noch der deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen für die VOB bei der Schaffung der Regelwerke eine derartige Synchronisierung vorzunehmen hatte.

EY Real Estate

Und doch gibt es Querverbindungen und Bezüge...

Prof. Sieburg

- ▶ Ungeachtet der Tatsache, dass rein rechtlich betrachtet zwischen den beiden Regelwerken keine Schnittstellen bestehen können, gibt es in der Praxis natürlich Wechselwirkungen. Das zeigt auch die Befragung für diese Studie. Nach meinem Dafürhalten gibt es ganz erhebliche Schnittstellenprobleme zwischen der Leistungserbringung der Planer und Objektüberwacher einerseits und der Bauausführenden andererseits. Die Befragung zeigt, wo diese Schnittstellen besonders wahrgenommen werden: Nämlich in den Bereichen, in denen sich die Vertragsabwicklungen der Planer mit der Vertragsabwicklung der Bauausführenden überschneiden.

Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B

– Interview mit Prof. Frank Sieburg Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich

Probleme kumulieren in Leistungsphase 8, betreffen aber auch die Phasen 5 bis 7

Hierbei handelt es sich maßgeblich um die Leistungsphasen 5 bis 8 nach HOAI. Bereits bei den letzten beiden Grundleistungen der Leistungsphase 5, also dem Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Bauausführung, sowie dem Prüfen der Werk- und Montageplanung gibt es Abgrenzungsprobleme.

Es geht um das Abgrenzen zwischen der Ausführungsplanung des Architekten auf der einen Seite und der Werk- und Montageplanung des Bauausführenden auf der anderen Seite. In den Leistungsphasen 6 und 7, also der Vorbereitung der Vergabe sowie dem Mitwirken bei der Vergabe, was auch die Prüfung von Nachtragsforderungen während der Bauausführung umfasst, gibt es einen weiteren Konflikt. Er liegt zwischen der ausgeschriebenen Hauptleistung und der zusätzlich zu vergütenden Nachtragsleistung des Bauausführenden. Diese Probleme kumulieren nach meiner Beobachtung in der Bauausführung, also Leistungsphase 8.

EY Real Estate

Die Befragung zeigt ebenfalls, dass in Phase 8 die Probleme am häufigsten auftreten...

Prof. Sieburg

- ▶ Hier besteht die größte Unsicherheit bezüglich des Umfangs der wechselseitigen Pflichten und Vollmachten. Ein Grund ist, dass der Architekt zwangsläufig Teil B der VOB zu berücksichtigen hat, wenn es um die von ihm geschuldete Überwachung der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit den Bauverträgen geht.

EY Real Estate

Sind Sie der Meinung, dass die Projektbeteiligten (Projektsteuerer, Architekten, bauausführende Firmen etc.) ihre Aufgabenstellung bzw. ihr Leistungsbild genau kennen bzw. mit dem für sie relevanten Ordnungsrahmen vertraut sind?

Prof. Sieburg

- ▶ Die Erfahrung des Baujuristen zeigt, dass dies nicht der Fall ist. Die Projektbeteiligten und insbesondere die an der Planung und Überwachung der Bauleistung beteiligten Planer sind nicht genügend mit ihrer Aufgabenstellung, mit dem jeweiligen Leistungsbild beziehungsweise mit dem relevanten Ordnungsrahmen vertraut. Das liegt in der Regel bereits daran, dass im Zuge der Projektorganisation keine hinreichende Zuordnung von Leistungspflichten und Zuständigkeiten erfolgt. Eine solche Zuordnung ist jedoch gerade deswegen vonnöten, weil die HOAI und Teil B der VOB - wie vorher erwähnt - aufgrund ihres Regelungszwecks eine derartige Zuordnung gar nicht enthalten.

Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B

– Interview mit Prof. Frank Sieburg Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich

EY Real Estate

Was schlagen Sie vor?

Prof. Sieburg

- ▶ Wie schon angedeutet, bedarf es einer genauen Beschreibung der Zuständigkeiten der jeweiligen Projektbeteiligten im Planungs- und auch im Bauprozess. Mangels allgemein gültiger Regelwerke sollte das in den Verträgen erfolgen, die die Projektbeteiligten schließen. Andernfalls drohen Projekte zu scheitern.

EY Real Estate

Zum Beispiel in welchem Fall?

Prof. Sieburg

- ▶ Vielfach scheitern Projekte - insbesondere von öffentlichen Auftraggebern - daran, dass bei dem vom Planer vertraglich geschuldeten Leistungsumfang pauschal auf den Grundleistungskatalog der HOAI verwiesen wird. Die dort enthaltenen Leistungsbilder sind jedoch geschaffen worden, um allgemeine Leistungspflichten zu definieren, die regelmäßig bei der Abwicklung einer Vielzahl von Bauvorhaben erforderlich werden. Daraus folgt, dass per se bereits kein auf den Einzelfall zugeschnittenes Leistungsbild vorliegt. Vielmehr wäre dieses von den Vertragsparteien erst zu entwickeln. Dies gilt umso mehr, als die neun Leistungsphasen der Gebäudeplanung bereits im Jahre 1977 geschaffen wurden.

EY Real Estate

Nun wurde die HOAI aber seitdem weiterentwickelt...

Prof. Sieburg

- ▶ Auch die jüngste Novellierung der HOAI im Jahr 2013 hat kein wirklich modernisiertes Leistungsbild gebracht. Der in der HOAI beschriebene Hergang des Planungs- und Überwachungsprozesses hat trotz Novelle wenig mit den tatsächlichen Abläufen eines modernen Planungsprozesses zu tun. Im Jahr 1977 standen die Architekten noch am Zeichenbrett. Heute gehört die CAD-Planung bis hin zum Building Information Modeling zum Standard. Dies bedeutet zum Beispiel, dass heute bereits zu einem viel früheren Zeitpunkt eine wesentlich höhere Planungstiefe erreicht wird.

Wesentliche Planungsschritte, die früher erst in der Leistungsphase 5 stattfanden, sind heute den Leistungsphasen 2 und 3 zuzuordnen. Zur Vermeidung von wechselseitigen Problemen innerhalb des Planungsvorgangs selbst sowie zwischen Planung und Bauausführung empfiehlt es sich daher, auf den Einzelfall zugeschnittene individualisierte Leistungsbilder zu entwickeln. Diese können dann auch als Vertragsgrundlage zur Definition des vertraglich geschuldeten Leistungssolls herangezogen werden. Derartige Leistungsbilder umfassen auch eine konkrete Definition der Leistungspflichten innerhalb der

Schnittstellenuntersuchung HOAI und VOB/B

– Interview mit Prof. Frank Sieburg Rechtsanwalt bei Hecker Werner Himmelreich

Keine hinreichende Zuordnung von Leistungspflichten

Leistungsphase 8 sowie die Regelung von Zuständigkeiten und Vollmachten bei der Abwicklung von Bauverträgen. So ließen sich auch viele der in Leistungsphase 8 wahrgenommenen Probleme lösen. Wenn ich hier von Phase 8 und der Ausführung spreche, dann spreche ich vor allem über das Bauen im Bestand. Hier liegen die größten Herausforderungen, denn die Standardleistungsbilder der HOAI fokussieren auf den sogenannten Neubau auf der grünen Wiese. Der in der HOAI beschriebene Prozess kann insofern nicht viel mit der Planung und Realisierung von Bauprojekten im Bestand zu tun haben. Hier sind umso mehr individuelle Lösungen gefordert, zumal das Bauen im Bestand gesamtgesellschaftlich betrachtet die wichtigere Aufgabe sein dürfte. Wir haben und wollen kompakte Städte, die an ihren Rändern nicht endlos ausufer.

EY Real Estate

Also plädieren Sie für ein Schärfen der Architekten-Grundleistungen in der HOAI in einer bewussteren Abstimmung auf die VOB/B und die Realitäten des Bauens im Bestand?

Prof. Sieburg

- ▶ Neben einer wirklichen, also inhaltlichen Modernisierung der Grundleistungskataloge der HOAI halte ich, wie bereits gesagt, eine auf den Einzelfall zugeschnittene Individualisierung der vertraglich geschuldeten Leistungen für zwingend geboten. Eine Konkretisierung der vertraglichen Leistungspflichten hat auch beim Anwenden von Teil B der VOB im Zuge der Bauabwicklung zur Folge, dass Klarheit darüber entsteht, welche Partei welche Leistung erbringt.

EY Real Estate

Bewerten Sie die Reform des Bau- und Architektenvertragsrechts, die im Januar 2018 in Kraft getreten ist, als positiv?

Prof. Sieburg

- ▶ Ein Ziel des neuen Bau- und Architektenvertragsrechts war, die Rechtsregeln zu vereinheitlichen und im BGB einen besser handhabbaren Rahmen für die Baupraxis zu schaffen. Hier ist die Reform misslungen. Das wird schon dadurch offensichtlich, dass trotz Inkrafttretens des neuen Bau- und Architektenvertragsrechts mit Hochdruck auch an der Novellierung der VOB/B gearbeitet wird. Wäre das Ziel erreicht worden, hätten die weiter gehenden Regelungen der VOB/B obsolet werden müssen.

EY Real Estate

Herr Prof. Sieburg, vielen Dank für das Gespräch.



Ergebnisse der Studie

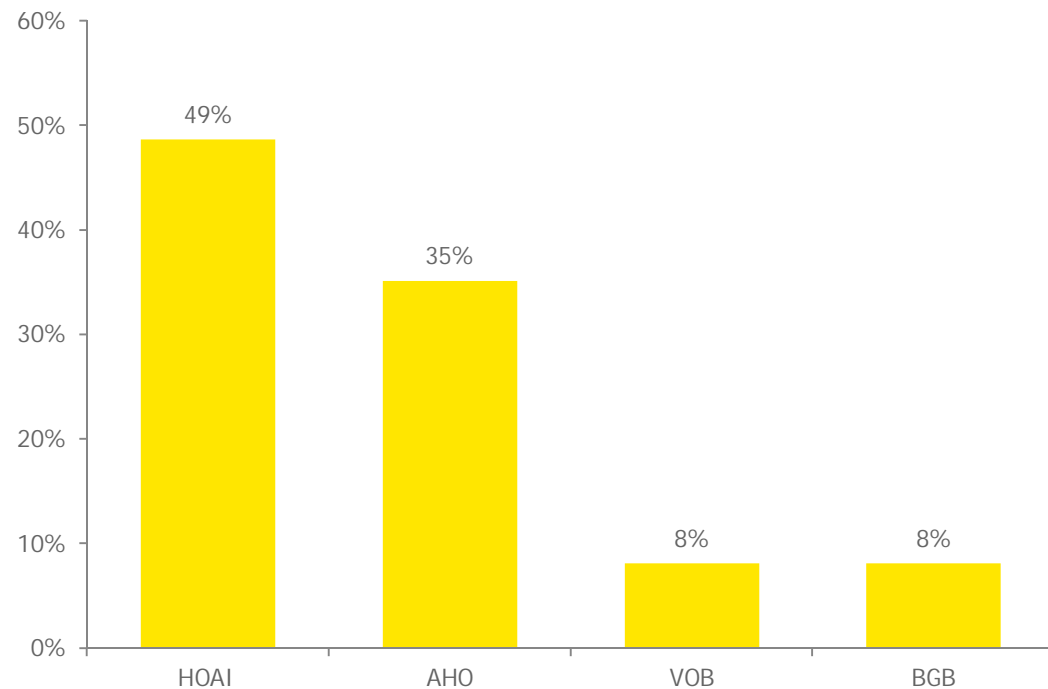
Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

Die eingangs dargestellte Verteilung der Befragungsteilnehmer zeigt: Der Anteil an Planern/Architekten ist vergleichsweise hoch. Entsprechend überrascht es nicht, dass in der Frage nach dem rechtlichen Ordnungsrahmen die HOAI ebenfalls einen hohen Anteil hat (49 Prozent).

Auffälliger ist: Nur 2 Prozent der Befragten sind bauausführende Unternehmen und unterliegen damit maßgeblich der VOB/B. Dennoch berücksichtigen 8 Prozent der Teilnehmer die VOB als rechtlichen Ordnungsrahmen.

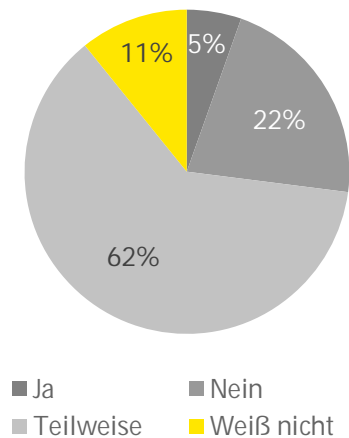
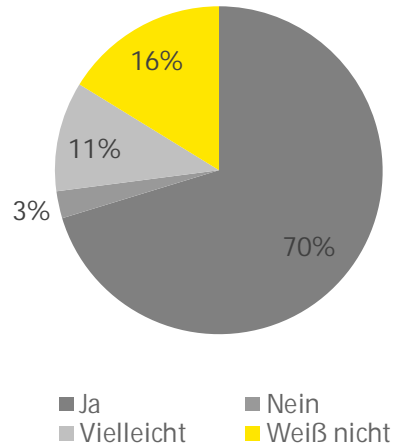
Schon dies lässt vermuten, dass Wechselwirkungen und Schnittstellen beider Ordnungsrahmen in der Praxis bekannt und erkannt sind.

„An welchem rechtlichen Ordnungsrahmen orientiert sich Ihr Vertrag überwiegend?“



Wechselwirkungen zwischen HOAI und VOB bekannt

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse



„Sehen Sie Schnittstellen zwischen den Regelwerken der HOAI 2013 und der VOB/B?“

Noch deutlicher werden die wahrgenommenen Wechselwirkungen in der direkten Frage nach Schnittstellen: Der überwiegende Anteil (70 Prozent) der Befragten bejaht deren Existenz. Nach Beobachtung der Studienverfasser gilt allerdings: Trotz vorliegender Regelungsnotwendigkeit im Planervertrag wird dieser Aspekt sehr häufig vernachlässigt oder nur halbherzig verfolgt.

Oft ist dies darauf zurückzuführen, dass Bauherren nicht genau wissen, welche vertraglichen Anpassungen konkret erforderlich sind. Die Projektsteuerung sollte sich hier in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Juristen stärker einbringen und adäquate Vorschläge zum projektspezifischen Regelungsbedarf erarbeiten.

„Sind Sie der Meinung, dass die Leistungsbilder gemäß den Grundleistungen HOAI mit den Anforderungen der VOB/B abgestimmt sind?“

Jeder fünfte Befragte (22 Prozent) meint, dass eine Abstimmung nicht gegeben sei. Der größte Teil jedoch (62 Prozent) sieht eine Abstimmung zwischen HOAI und VOB/B zumindest als teilweise gegeben an. Nach Auffassung der Studienteilnehmer deutet der große Anteil von 62 Prozent an: Die Ordnungsrahmen werden tendenziell als besser aufeinander abgestimmt gesehen, als sie tatsächlich sind. Es besteht die Gefahr, dass die Wechselwirkungen teilweise unterschätzt werden.



Wechselwirkungen werden gesehen, aber eher unterschätzt

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

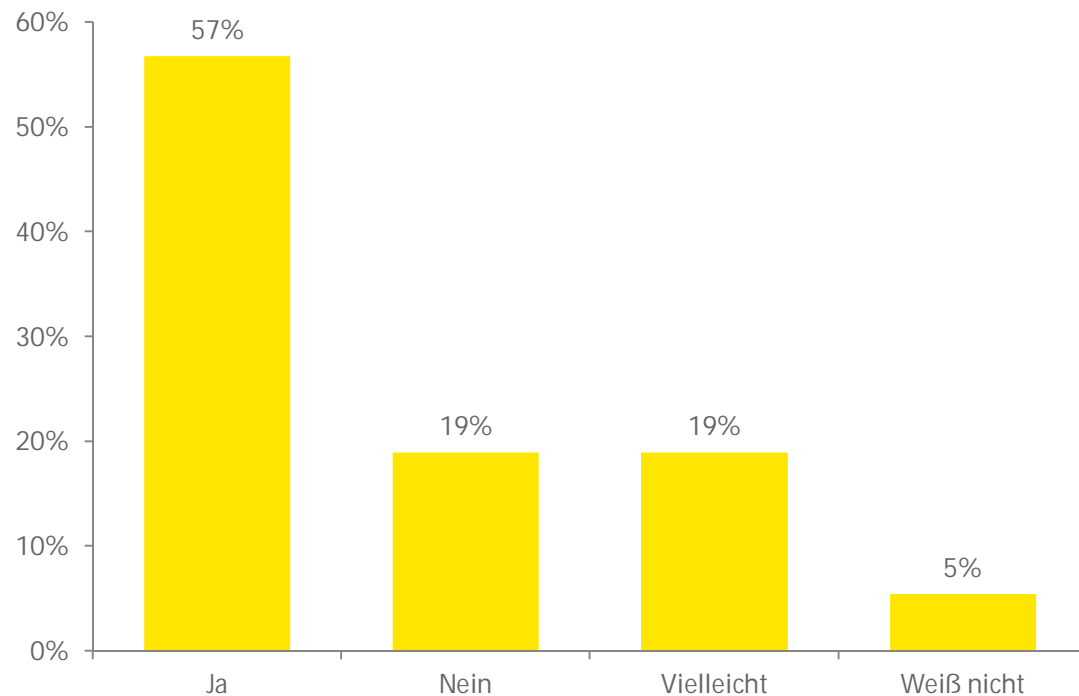
Mehr als die Hälfte der Befragten (57 Prozent) bestätigen, dass sie ihr Leistungsbild und den dazugehörigen rechtlichen Ordnungsrahmen kennen. Da der überwiegende Teil der Befragten aus dem Bereich der Planung/Steuerung stammt, ist davon auszugehen, dass hier primär die HOAI gemeint ist.

Fast jeder fünfte Teilnehmer (19 Prozent) gibt jedoch an, nicht mit seinem Leistungsbild beziehungsweise dem rechtlichen Ordnungsrahmen vertraut zu sein. Weitere 19 Prozent („Vielleicht“) scheinen zumindest unsicher. Insgesamt sind somit fast vier von zehn Befragten (38 Prozent) auf ihrem jeweiligen Terrain nicht sicher.

Eine mögliche Folge ist in der Praxis immer wieder zu beobachten: Gerade bei komplexen Vorgaben nach VOB/B zeigen sich häufig eklatante Missverständnisse bei der Leistungsauslegung des Planers.

Die neuen Regelungen des Werkvertragsrechts, die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind, werden die rechtliche Situation im Bauvertragswesen in den kommenden Monaten nicht verbessern. Ein Grund hierfür ist, dass die VOB/B noch nicht hierauf abgestimmt ist und derzeit auch nicht kurzfristig angepasst werden soll.

„Sind Sie der Meinung, dass Sie Ihre Aufgabenstellung/Ihr Leistungsbild genau kennen, beziehungsweise mit dem für Sie relevanten Ordnungsrahmen vertraut sind?“



Unsicherheiten bestehen unter anderem bei der Leistungsauslegung

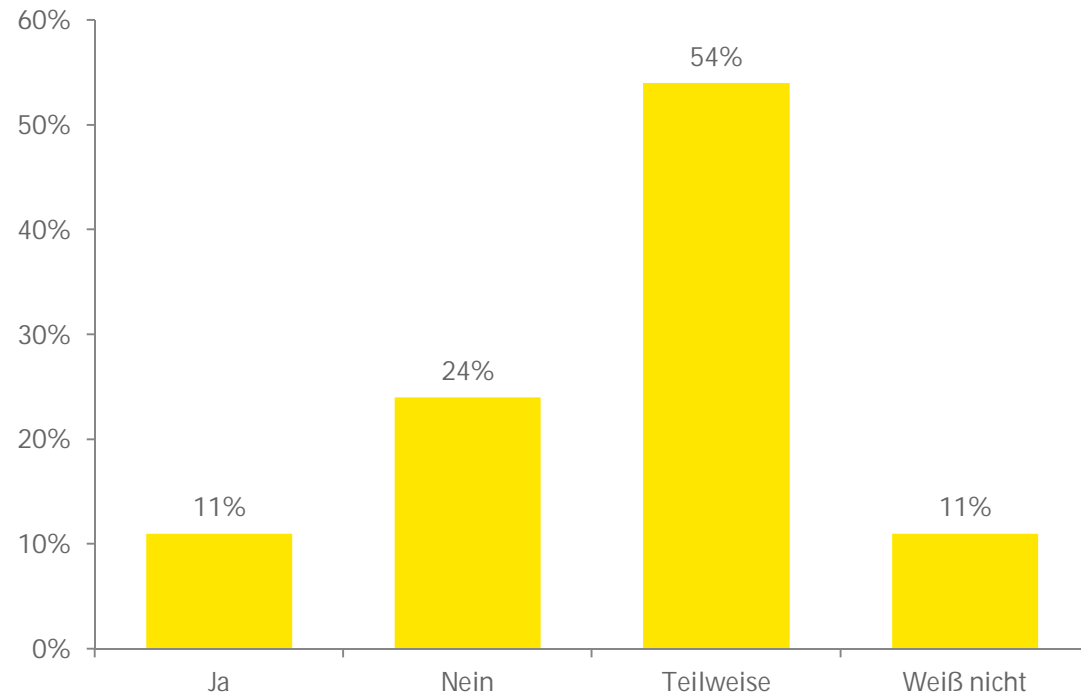
Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

Nur 11 Prozent der Befragten sehen die Zuständigkeiten für die Projektbeteiligten in den Regelwerken als klar definiert an.

Mehr als die Hälfte (54 Prozent) sieht zumindest teilweise keine Zuordnung. Rund ein Viertel der Befragten (24 Prozent) antwortet auf die Frage mit Nein und weitere 11 Prozent sind unentschlossen.

Das Ergebnis zeigt: Die Zuständigkeiten der Projektbeteiligten im Planungs- und Bauprozess ergibt sich nach weit überwiegender Meinung nicht allein aus den Regelwerken. Die Zuordnung muss vielmehr in den zwischen den Projektbeteiligten abzuschließenden Verträgen erfolgen.

„Sind Sie der Meinung, dass in der HOAI und in der VOB/B die Zuständigkeiten der jeweiligen Projektbeteiligten im Planungs-/Bauprozess klar definiert sind?“



Zuständigkeiten sind nicht klar definiert

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

Fast jeder zweite Teilnehmer (44 Prozent) sieht in Leistungsphase 8 der HOAI wesentliche Verbindungen zur VOB/B, die mit Herausforderungen verbunden sind. Das verwundert durch den Schwerpunkt der „Ausführung“ nicht. Da der Einfluss auf Kosten und Leistung zu einem späten Projektzeitpunkt tendenziell gering ist (blaue Linie), der Aufwand und die Kosten bei Leistungsänderung aber steigen (schwarze Linie), kommt Problemen in Phase 8 ein besonderes Gewicht zu.

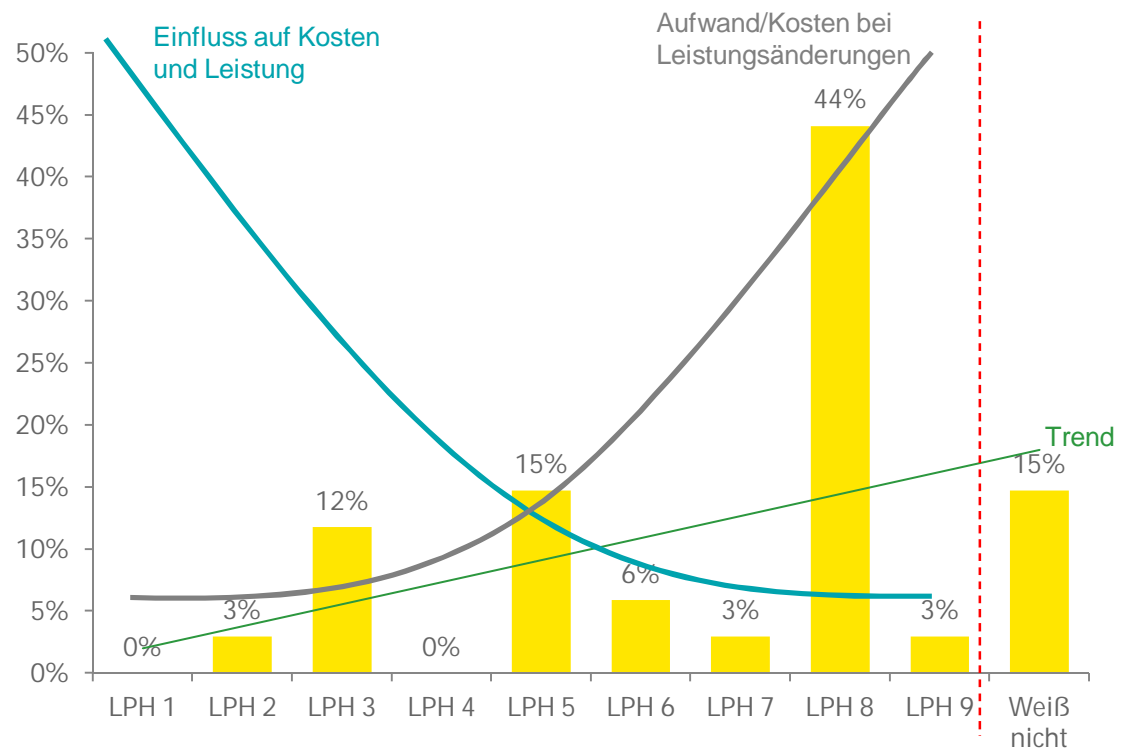
Die Trendlinie (grün) zeigt, dass mit zunehmendem Projektfortschritt auch die Zahl der Bezüge und Schnittstellen zwischen VOB/B und HOAI tendenziell zunimmt.

In der Praxis sind Budgetsteigerungen und -sprengungen nicht nur bei den Baukosten, sondern auch bei den Baunebenkosten zu beobachten. Dies lässt den Rückschluss auf ein nicht stabiles Bausoll zu. Diese Budgetsteigerungen sind häufig auch auf nachträgliche Anpassungen und Konkretisierungen der Leistungsbilder zurückzuführen.

In der Befragung treten speziell die Leistungsphasen hervor, die ganz besonders das Bausoll prägen. Dazu zählen die Phasen 3, 5 und 8:

- ▶ Der eigentliche Entwurf (LPH 3) ist ein wesentlicher Baustein zur Definition des Bausolls und damit auch wesentliche Einflussgröße zur späteren Leistungsentfaltung nach VOB/B-Vertrag.

„Sofern Sie Schnittstellenprobleme sehen, in welcher Leistungsphase sind diese Ihrer Meinung nach am häufigsten?“



Leistungsphasen 3, 5 und 8 im Fokus

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

- ▶ Die Ausführungsplanung (LPH 5) dient zur weiteren Detaillierung des Bausolls.
- ▶ Die (vorbereitende) Vergabe der Leistung (LPH 6) ist ohne weitere Konkretisierung nicht denkbar und bestimmt auch durch die Wahl der Losgröße den späteren (administrativen) Aufwand. Hier gilt: VOB/A begünstigt kleine bis mittlere Losgrößen mit entsprechend hohem Koordinationsaufwand. Die Relevanz von LPH6 hätten die Verfasser dieser Studie demnach höher eingeschätzt, als es die Befragung zeigt. Gleiches gilt für LPH 7. Hier wurde bereits das Stichwort Nachtragsprüfung genannt.
- ▶ Die Ausführung (LPH 8) mit der damit verbundenen technischen Komplexität kann das Bausoll noch einmal erheblich beeinflussen. Hier treffen die Grundleistungen der HOAI und die Anforderungen der VOB/B direkt aufeinander. In der Ausführung der Bauleistung zeigt sich, wie gut die Qualität der Planung, die abgestimmten Leistungsbilder und die Vertragsinhalte sind. Oft ist hier eine unzureichende Definition der Leistungspflichten und der notwendigen Vollmachten und Zuständigkeiten zu spüren. Um Schnittstellenprobleme zwischen HOAI und VOB/B an dieser Stelle zu vermeiden, sollte der Projektsteuerer bereits sehr früh in die Verantwortung gehen: idealerweise in Stufe 1 Projektvorbereitung, Teil E, Verträge und Versicherungen AHO.

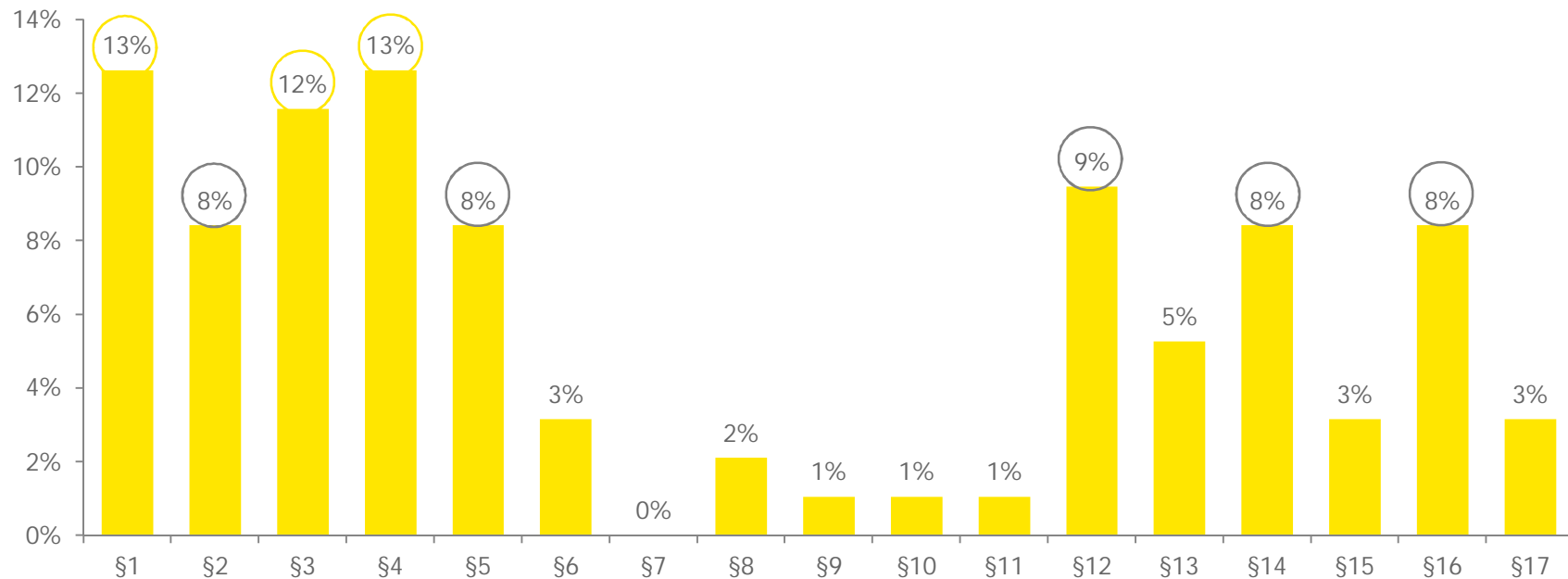
„Sofern Sie Schnittstellenprobleme sehen, in welcher Leistungsphase sind diese Ihrer Meinung nach am häufigsten?“



Die LPH 6 und LPH 7 werden in ihrer Wirkung unterschätzt!

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragraphen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI-Grundleistungen?“



Nachdem zunächst die Leistungsphasen der HOAI Ausgangspunkt für die Frage nach Problembezügen zur VOB/B waren, wurde in dieser Frage die Blickrichtung umgekehrt: Wo gehen von der VOB/B problematische Bezüge aus? Der Umfrage zufolge treten maßgeblich (> 10 Prozent) jene Paragraphen in den Vordergrund, die im direkten Zusammenhang mit der Definition des Bausolls beziehungsweise der Ausführung stehen. Ebenfalls relevant (> 7 Prozent) sind die Regelungen zur Abrechnung und Vergütung. Die genannten Felder seien nachfolgend im Einzelnen angerissen. Eine abschließende Diskussion kann aufgrund der gebotenen Kürze hier nicht erfolgen.

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragrafen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI Grundleistungen?“

§ 1 VOB/B (13%) Art und Umfang der Leistung“ à insbesondere § 1 (3) VOB/B

Änderungen zum Bausoll sowie das einseitige Anordnungsrecht sorgen regelmäßig für kontroverse Diskussionen zwischen den Projektbeteiligten. Sie wirken sich häufig direkt auf die Bereiche Qualität, Termine und Kosten aus. Die Befragung deutet auch die entsprechenden Sekundärfolgen an. Die §§ 2 (Vergütung), 5 (Ausführungsfristen), 12 (Abnahme), 14 (Abrechnung) und 16 (Zahlung) VOB/B stechen mit Befragungsanteilen von mehr als 7 Prozent ebenfalls hervor.

§ 3 VOB/B (12 %) „Ausführungsunterlagen“ à insbesondere § 3 (1) VOB/B

Zu den Ausführungsunterlagen werden in der Regel Zeichnungen, Schriftstücke und Berechnungen gezählt, die zum Durchführen des Auftrags nötig sind. In der Praxis sind sich Planer und Unternehmer jedoch oft uneinig, ob Unterlagen tatsächlich „nötig“ sind. Insbesondere im Spannungsfeld der Ausführungsplanung in LPH 5 (Planer) und der darauf aufzusetzenden Werk- und Montageplanung (des Unternehmens) kommt es häufig zu Diskussionen. Obwohl die beiden Ordnungsrahmen in ihrer Anforderungsbeschreibung im Vergleich zu anderen Feldern vergleichsweise dicht beieinanderliegen, gibt es selbst unter Einbeziehung der relevanten VDI-Richtlinien in der Praxis häufig weiterhin Klärungsbedarf: Was genau muss der Auftraggeber dem Auftragnehmer übergeben beziehungsweise was genau hat der Architekt gemäß Ausführungsplanung zu erstellen und schuldet der Architekt die Freigabe der Werk- und Montageplanung?

Die Leistung des Architekten geht hier sehr weit, insbesondere im Bereich der Fachplanung (siehe HOAI LPH 5 Buchstabe f). Die häufig diskutierte Frage der „Freigabe“ ergibt sich im Kontext der Prüfung und Anerkennung im Rahmen der Verkehrssitte.

§ 4 VOB/B (13 %) „Ausführung“ à insbesondere § 4 (1) VOB/B

Das Ziel von § 4 (1) VOB/B: Der Auftraggeber soll die allgemeine Ordnung auf der Baustelle aufrechterhalten – und dem Auftragnehmer einen geordneten Rahmen geben, in dem er seine vertraglich geschuldete Leistung störungsfrei erbringen kann. In der Praxis steht dem häufig aber das Instrument der Behinderungsanzeige gemäß § 6 (1) VOB/B entgegen, obgleich auch dies im Sinne der VOB/B einen sehr stark ordnenden Charakter besitzt.

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragrafen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI Grundleistungen?“

§ 4 VOB/B (13 %) Ausführung“ à insbesondere § 4 (1) VOB/B (Fortsetzung)

Auftragnehmer bauen auf ihren Anspruch gemäß § 4 (1) VOB/B und setzen die Behinderungsanzeige je nach Fall über Gebühr und strategisch ein bis hin zur letztlich Zweckentfremdung dieses Instruments. Ziel dieser Strategie ist es, über Bauzeitverlängerungsansprüche zusätzliche Grundlagen für Nachträge zu schaffen. Je nach Fall wird auch die eigene Position über das Instrument der Behinderung geschützt. Das Grundleistungsbild der HOAI LPH 8 a), b) und c) entspricht nach Auffassung der Verfasser dieser Studie den Anforderungen gemäß § 4 (1) VOB/B.

Der Schriftverkehr bei sach- und auch bei möglicherweise unsachgemäßen Behinderungsanzeigen sorgt in der Regel für Missstimmung zwischen Architekt und Bauherr. Das Beantworten und Zurückweisen von Behinderungsanzeigen ist mit einem gewissen administrativen Aufwand für den Bauherrn verbunden. Zudem bindet es Kapazitäten hochqualifizierten Personals: Denn das Abwägen, ob eine Anzeige berechtigt ist oder nicht, ist in vielen Fällen komplex und die Anforderungen, die aus den Prüfkriterien einer Behinderungsanzeige erwachsen, sind hoch. Dabei mangelt es an einem formellen Rahmen: Anforderungen an einen „VOB-gerechten“ Schriftverkehr finden sich im HOAI-Grundleistungsbild nicht.

§ 2 VOB/B (8 %) „Vergütung“ à insbesondere § 2 (2 ff.) VOB/B

In der Praxis zeigt sich häufig das Problem des unzureichenden baubegleitenden Mengencontrollings im Zusammenhang mit der Rechnungsprüfung. Die mögliche Folge sind Budgetprobleme durch Mehrleistungen und somit zusätzliche Vergütungskomponenten. Lässt man die Tatsache von nachträglichen Änderungen des Bausolls unberücksichtigt, basieren Mengenänderungen maßgeblich auf der LPH 6 HOAI. Hier kommen primär zwei Bezüge zur VOB zum Tragen: zu VOB/B § 1 Abs. 1 S. 2, wo wiederum auf die VOB/C und die Messvorschriften der geltenden Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen (ATV) der VOB/C verwiesen wird.

Ein projektbegleitendes Mengencontrolling in Anlehnung an die VOB/B jedoch kann zu erheblichem Aufwand auf Seiten der Planer führen. Zudem sind die Regelungen zum gemeinsamen Aufmaß nach VOB/B und HOAI-Grundleistung nicht eindeutig. Dies nährt die Diskussion, ob nun das fortlaufende Mengencontrolling durch den Planer geschuldet ist oder nicht. Das Mengencontrolling ist dabei nicht etwa in der Grundleistungsdefinition in LPH 8 a) HOAI „Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen“ verortet. Es findet sich vielmehr unter h) „Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen“.

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragrafen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI Grundleistungen?“

§ 2 VOB/B (8 %) „Vergütung“ à insbesondere § 2 (2 ff.) VOB/B (Fortsetzung)

Zu einer transparenten Wiedergabe der jeweiligen Kostensituation gehören dabei nicht nur Mengenerhöhungen und -minderungen. Auch bauherrenseitige Änderungen beziehungsweise generell nicht ausgeschriebene, jedoch ausgeführte Leistungen sind zu berücksichtigen. Gerade bei Nachträgen und deren Prüfung können gemäß VOB/B sachverständige Leistungen und somit weitere Beauftragungen erforderlich werden.

Im Bereich der baubegleitenden Überprüfung der Massen im Rahmen der Rechnungsprüfung (auch im Hinblick auf die Kostenfeststellung) kann sich jedoch je nach Komplexität der Problemstellung ein Leistungsverzögerungsbild bilden. Für die Praxis wäre hier eine klarere Benennung dieser Grundleistung gegebenenfalls bereits in Buchstabe g der LPH 8 HOAI empfehlenswert.

§ 5 VOB/B (8 %) „Ausführungsfristen“ à insbesondere § 5 (3) VOB/B

Die Bewertung bzw. Ermittlung unzureichender Maßnahmen (z.B. Geräte, Stoffe etc.) des Auftragnehmers und die damit drohende Nichteinhaltung der Ausführungsfristen stellt für den Planer und Architekten eine große Herausforderung dar. Gemäß VOB/B § 5 (3) kann hier der Auftraggeber meist über seinen Erfüllungsgehilfen (den Architekten) Abhilfe fordern. Doch was ist die Ermittlungsgrundlage für diese Aufforderung und ist diese Ermittlung über das Grundleistungsbild überhaupt abgedeckt - zumal doch insbesondere beim Thema Ausführungsfristen häufig Baubetriebe erforderlich werden?

Zunächst einmal kann festgehalten werden, dass Terminplanerstellung/-fortschreibung unter Berücksichtigung des Bausolls und der Vergabe bereits im Vorfeld der LPH 8 im Leistungsbild der HOAI Berücksichtigung findet. Um einen adäquaten und damit belastbaren Terminplan zu erstellen, ist viel Sachverstand vom Planer erforderlich.

Letztlich müssen Aufwandswerte, Arbeitsvolumen und Vorgangsbewertungen unter Berücksichtigung der ineinandergreifenden Gewerke aus zeitlicher Sicht erfolgen. Eine Abstimmung in dieser Tiefe ist aus der Sicht des Fachplaners in der Praxis fast nicht möglich. Bei der Betrachtung der „Abhilfe“ nach VOB/B liegt in der Handhabung nach Grundleistungsbild der HOAI eine Überschneidung vor.

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragrafen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI Grundleistungen?“

§ 5 VOB/B (8 %) „Ausführungsfristen“ à insbesondere § 5 (3) VOB/B (Fortsetzung)

Dies betrifft zum einen den Leistungsbaustein der „Dokumentation des Bauablaufs“ und zum anderen den Baustein der terminlichen Entwicklung und damit die Anpassung oder Fortschreibung des Terminplans. Zur Einschätzung der „Abhilfe“ durch den Architekten ist daher stets die derzeitige Unternehmerleistung in den Gesamtkontext der Baumaßnahme zu setzen. Eine konsequente Terminsteuerung unter Beachtung stetiger Soll-Ist-Abgleiche ist daher unabdingbar. Gleichwohl ist zu beachten, dass bei diesem Vorgang dem Leistungsbild der Projektsteuerung gem. AHO ebenfalls eine nicht unerhebliche Rolle zukommt. Dennoch gehen hier die Verpflichtungen im Rahmen der Grundleistungen nach HOAI weit über die allgemeine Definition gem. LPH 8 d hinaus. Insbesondere bei umfangreichen Störungssachverhalten wird auch hier die Abgrenzung zur Beauftragung eines Bausachverständigen unumgänglich werden.

§ 12 VOB/B (9 %) „Abnahme“ à insbesondere § 12 (4) VOB/B

Zweifelsfrei ist die Abnahme ein wesentlicher Punkt im Umgang mit Werkverträgen und damit auch im Umgang mit der VOB/B. In der Praxis sind vor allem Mängelvorbehalte in der Handhabung komplexer als häufig angenommen. Der Architekt hat die Abnahme zu organisieren und entsprechend mitzuwirken (HOAI LPH 8 Buchstabe k). Hinsichtlich etwaiger notwendiger Einbehalte sind entsprechende Mängel und Restleistungen zu dokumentieren und bei förmlicher Abnahme im Abnahmeprotokoll festzuhalten. Häufig ergeben sich bereits hier erste Probleme, denn die Unterscheidung zwischen Mangel und Restleistung kann in der Auslegung schwierig sein. Häufig ist auch in Abnahmeprotokollen die „Mangelbeseitigung“ anstelle des eigentlichen „Mangels“ als Einbehaltsposition aufgeführt.

Gemäß Grundleistungsbild hat der Planer Mängel und Restleistungen protokollarisch festzuhalten. Die Frage, ob der protokollierte Mangel wesentlich ist und damit eine Abnahmeverweigerung rechtfertigt, ist ein weiterer Fallstrick. Bei Einbehalten nach VOB/B § 12 kommen hier maßgeblich zwei Grundleistungsbereiche der HOAI zum Tragen: zum einen LPH 8 k, die Abnahme selbst (s.o.), und zum anderen LPH 8 g, die Rechnungsprüfung. Nach LPH 8 g sind daher Einbehalte insbesondere bei mangelhafter Leistung des Unternehmers durch den Architekten vorzunehmen. Diese unterliegen der Erläuterungspflicht. Schwierig ist es in diesem Zusammenhang häufig, den Einbehalt zu quantifizieren und dabei die jeweiligen Fristen nach VOB/B zu berücksichtigen. Auch hier greift je nach Fall die Frage nach Sachverständigenleistung.

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

„In welchen Paragrafen der VOB/B sehen Sie die häufigsten Schnittstellen zu den HOAI Grundleistungen?“

§ 14 VOB/B (8 %) „Abrechnung“ à insbesondere § 14 (2) VOB/B

Für die Abrechnung kann das gemeinsame Aufmaß ein Spannungsfeld sein. Unabdingbar wird das gemeinsame Aufmaß als Grundlage für die Abrechnung vor allem bei Leistungen, die zum späteren Zeitpunkt nur noch schwer feststellbar sind – beispielsweise weil die Leistung nicht mehr oder nur noch teilweise sichtbar und nachvollziehbar ist, etwa bei Abbrüchen, Grabenaushüben etc. Hier sollte es im eigenen Interesse des Unternehmers sein, frühzeitig das gemeinsame Aufmaß mit dem Planer durchzuführen.

Für den Architekten gilt: Die HOAI führt das gemeinsame Aufmaß als Grundleistung. Lediglich beim mengenunabhängigen Pauschalvertrag ist ein Aufmaß grundsätzlich nicht erforderlich. In § 14 Abs. 2 VOB/B wird das gemeinsame Aufmaß jedoch nur als Empfehlung gehandhabt. Unabhängig davon gilt: Häufig ist das gemeinsame Aufmaß aufgrund der Zahlungs- beziehungsweise Prüffristen der VOB/B ein Problem. Dies ist oft dann der Fall, wenn Zahlungsläufe des Bauherrn und Prüfzeiträume des Projektsteuerers ebenfalls noch mit in den Fristen berücksichtigt werden müssen. In der Praxis zeigt sich, dass insbesondere bei Großprojekten die Fristen nach VOB/B § 16 zu knapp bemessen sind.

§ 16 VOB/B (8 %) „Zahlung“ à insbesondere § 16 (1) VOB/B

Hier sei auf die vorgenannten Bezüge verwiesen (insbesondere Einbehaltsermittlung im Rahmen der Abnahme, Fristeinhaltung zur Rechnungsprüfung beim gemeinsamen Aufmaß, fortlaufendes Mengencontrolling, Berücksichtigung von Nachtragsforderungen).



Problemfelder Bausoll, Abrechnung und Vergütung: projektbezogenes Leistungsbild unumgänglich!

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

Der überwiegende Teil (58 Prozent) der Befragten fühlt sich im Umgang mit der VOB/B sicher.

Immerhin 25 Prozent der Befragten sehen dies auch für den durchaus komplexen Bereich der Vergabe (VOB/A) so.

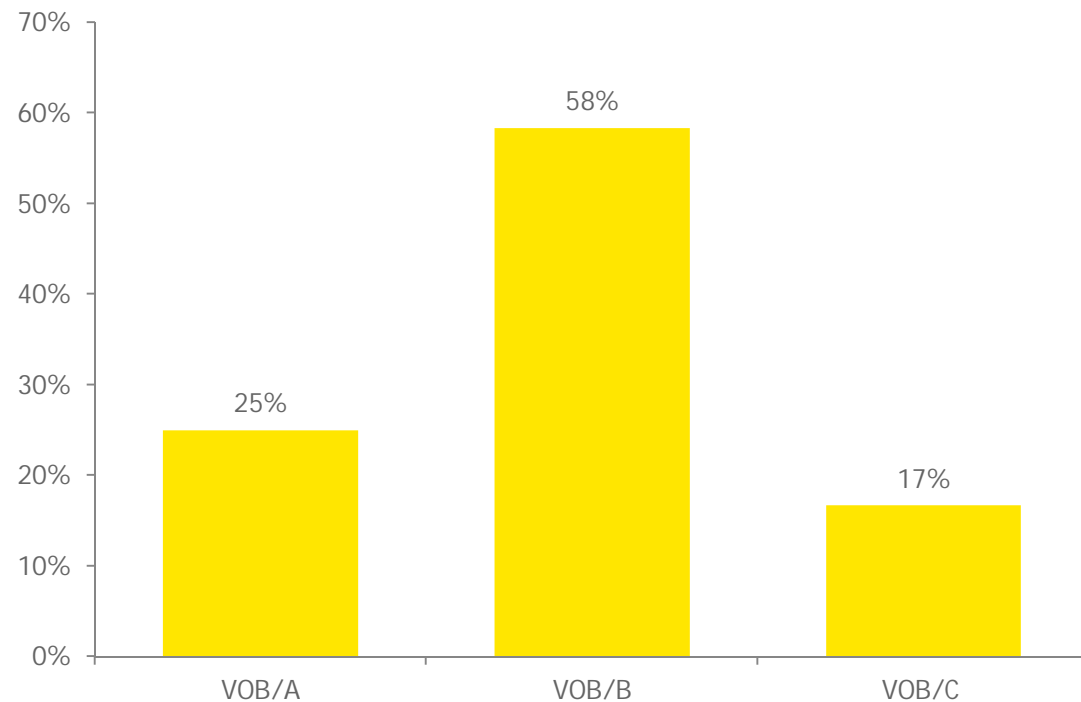
Die VOB/C schneidet in der Befragung am schlechtesten ab. Lediglich 17 Prozent fühlen sich hier sicher.

Dass die VOB/C hier hinter den komplexen Vergaberichtlinien liegt, verwundert, sind die Schnittstellen zwischen HOAI- Leistungsbild, VOB/B und VOB/C doch in vielerlei Hinsicht gegeben. Insbesondere in den Bereichen

- ▶ Aufstellen der Leistungsbeschreibung
- ▶ Stoffe und Bauteile
- ▶ Ausführung
- ▶ Nebenleistung/besondere Leistung und
- ▶ Abrechnung

sind fundierte Kenntnisse der VOB/C erforderlich.

„Im Umgang mit welchen der nachfolgenden Kapitel der VOB fühlen Sie sich sicher?“

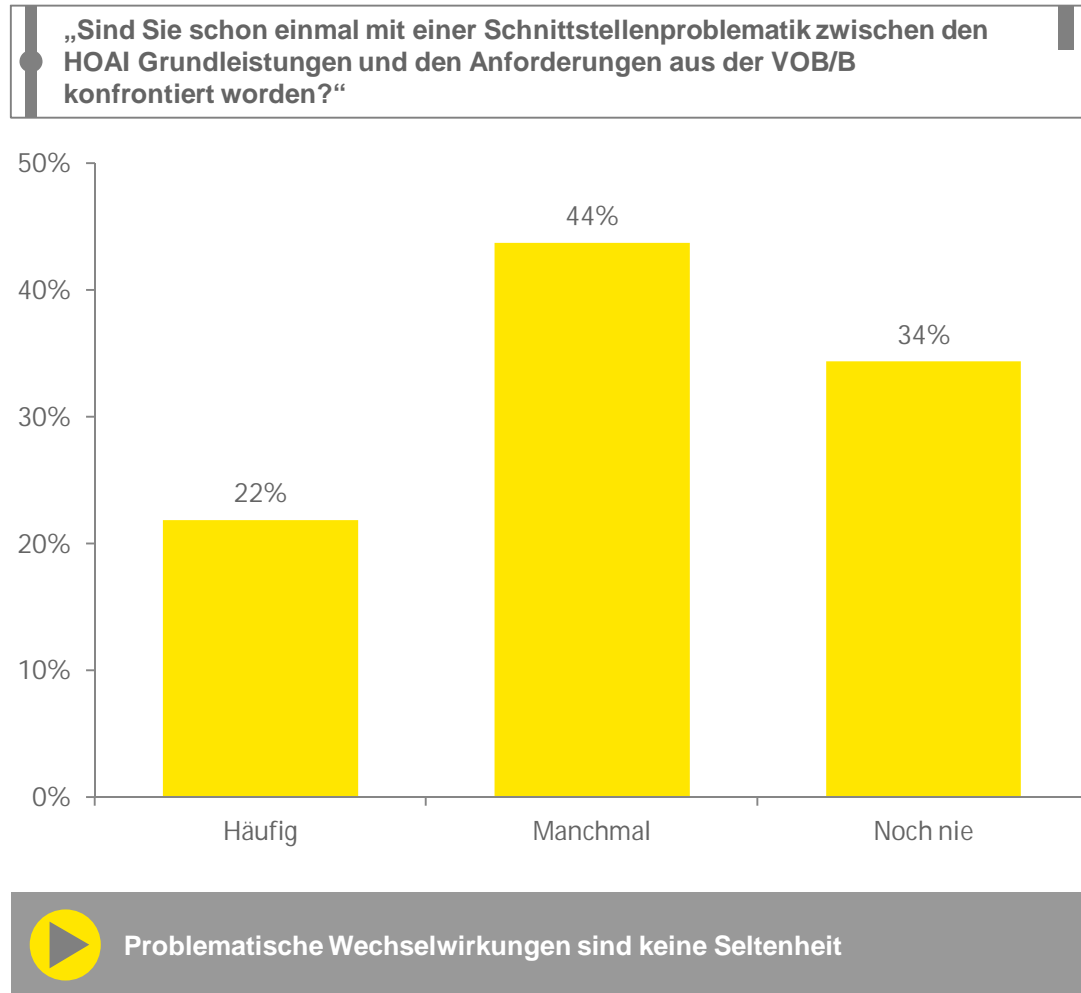


Umgang mit VOB/B ist eher vertraut, mit VOB/C eher nicht

Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

In ihrer Praxis sind 66 Prozent der Befragten schon einmal mit Sachverhalten konfrontiert worden, die aus der teils problematischen Wechselwirkung von HOAI und VOB/B resultieren. Davon sind 44 Prozent manchmal und 22 Prozent sogar häufig betroffen.

Dies verwundert kaum. Wie angedeutet, sind die Grundleistungen nach HOAI mit Blick auf das Preisrecht zum einen nur allgemein definierte Leistungspflichten, die zum anderen nur teilweise die heutigen Anforderungen eines digitalen Zeitalters abbilden. Das Einbinden baufachlicher Spezialisten und Juristen im Rahmen einer Frühphasenberatung ist dabei empfehlenswert. Die damit verbundenen Mehrkosten sollten bereits in der Budgetplanung vor Projektbeginn berücksichtigt werden.



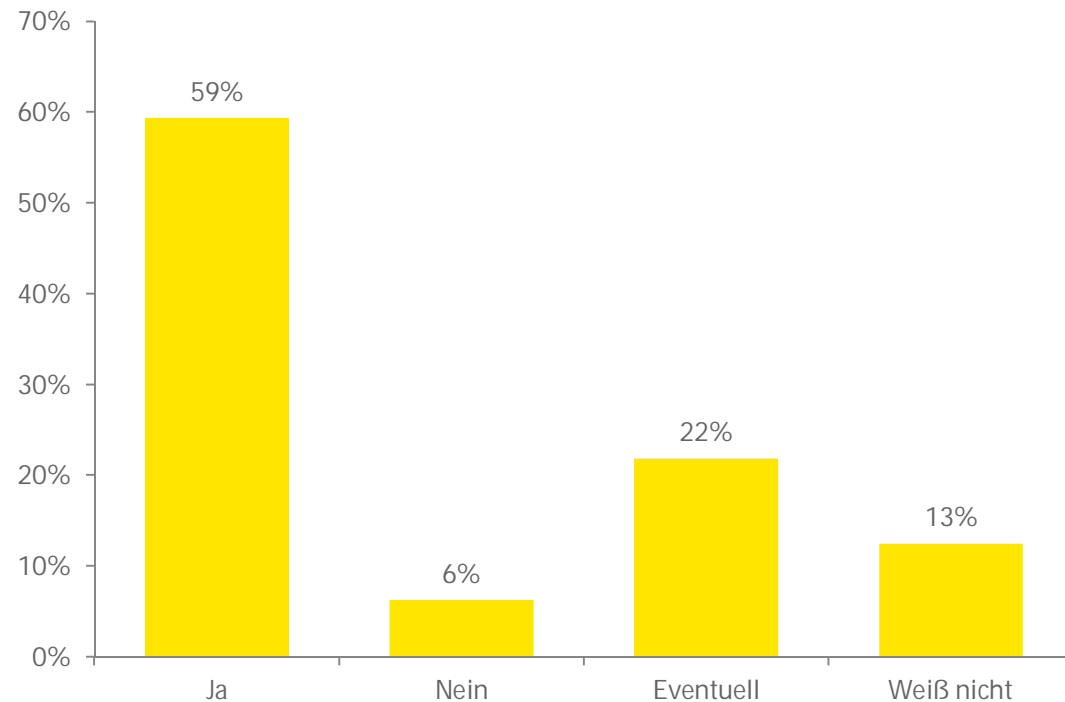
Schnittstellenuntersuchung – Ergebnisse

Fast sechs von zehn Befragten (59 Prozent) sind der Meinung, dass eine Schärfung der HOAI-Grundleistungen für ein besseres Zusammenspiel mit der VOB/B erforderlich ist.

Nur 6 Prozent der Befragten sind gegenteiliger Auffassung. Insgesamt jeder dritte Teilnehmer (35 Prozent) ist sich unsicher oder schwankt.

Der Wunsch nach einem schärferen Leistungsbild könnte sich in der Praxis vor allem über das Erweitern der besonderen Leistungen zeigen: Wie angedeutet, bedarf es einer konkreten Ermittlung des gewünschten Leistungsbildes – inklusive der individuellen Einzelleistungen, die über die Grundleistung hinausgehen. Das Ergänzen von besonderen Leistungen führt allerdings zu einer höheren Vergütung des Architekten/Ingenieurs. Dieser Mehrvergütungsanspruch ist zumindest vor dem Hintergrund interessant, dass im Rahmen der besonderen Leistungen das Honorar frei verhandelt werden kann.

„Sehen Sie die Schärfung der Grundleistungen des Architekten gemäß HOAI im Kontext mit der VOB/B als notwendig an?“



Überarbeitung der Grundleistungsbilder notwendig

Reform – Ergebnisse

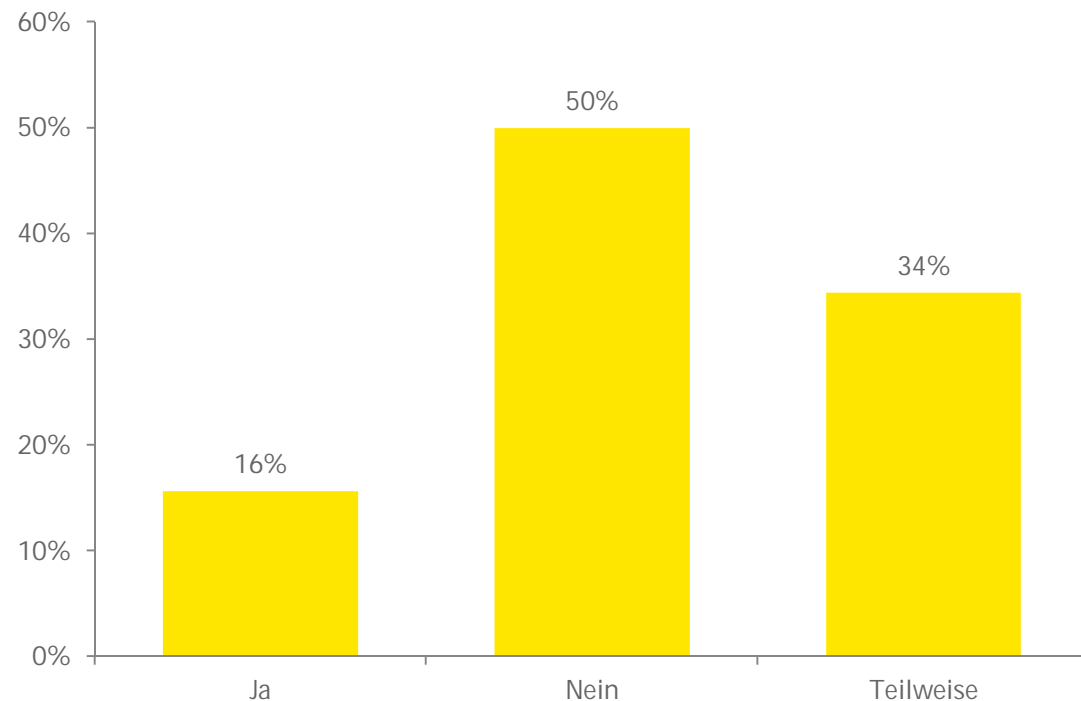
Die Hälfte der Befragten (50 Prozent) hatte sich zum Umfragezeitraum (Dezember 2017) noch nicht mit der Reform des Bau- und Architektenvertragsrechts beschäftigt. Jeder dritte Teilnehmer (34 Prozent) hat sich teilweise damit beschäftigt. Nur in 16 Prozent der Fälle haben sich die Befragten mit der Novelle auseinandergesetzt.

Die Novellierung wirkt insbesondere in der Schnittstelle zwischen BGB, Bauvertragsrecht und der aktuellen Fassung der VOB/B Fragen auf. Insgesamt sind die Instrumente nicht oder nur unzureichend aufeinander abgestimmt.

Die Neuauflage der VOB/B ist daher von höchster Dringlichkeit. Ziel sollte mehr Stabilität in den Bauverträgen und letztlich auch für das gewünschte Leistungsbild des Planers sein. Leider wurde mit Beschluss des DVA vom 18. Januar 2018 die Anpassung der VOB/B vorerst ausgesetzt. Sie soll angepasst werden, sobald erkennbar ist, in welche Richtung sich die aktuelle Rechtsprechung auf der Basis der Novellierung entwickelt.

Viele Juristen sehen die Reform als misslungen an (vergleiche hierzu auch das Interview am Anfang dieser Studie).

„Haben Sie sich schon mit der Reform des Bau- und Architektenvertragsrechts, die im Januar 2018 in Kraft tritt, beschäftigt?“

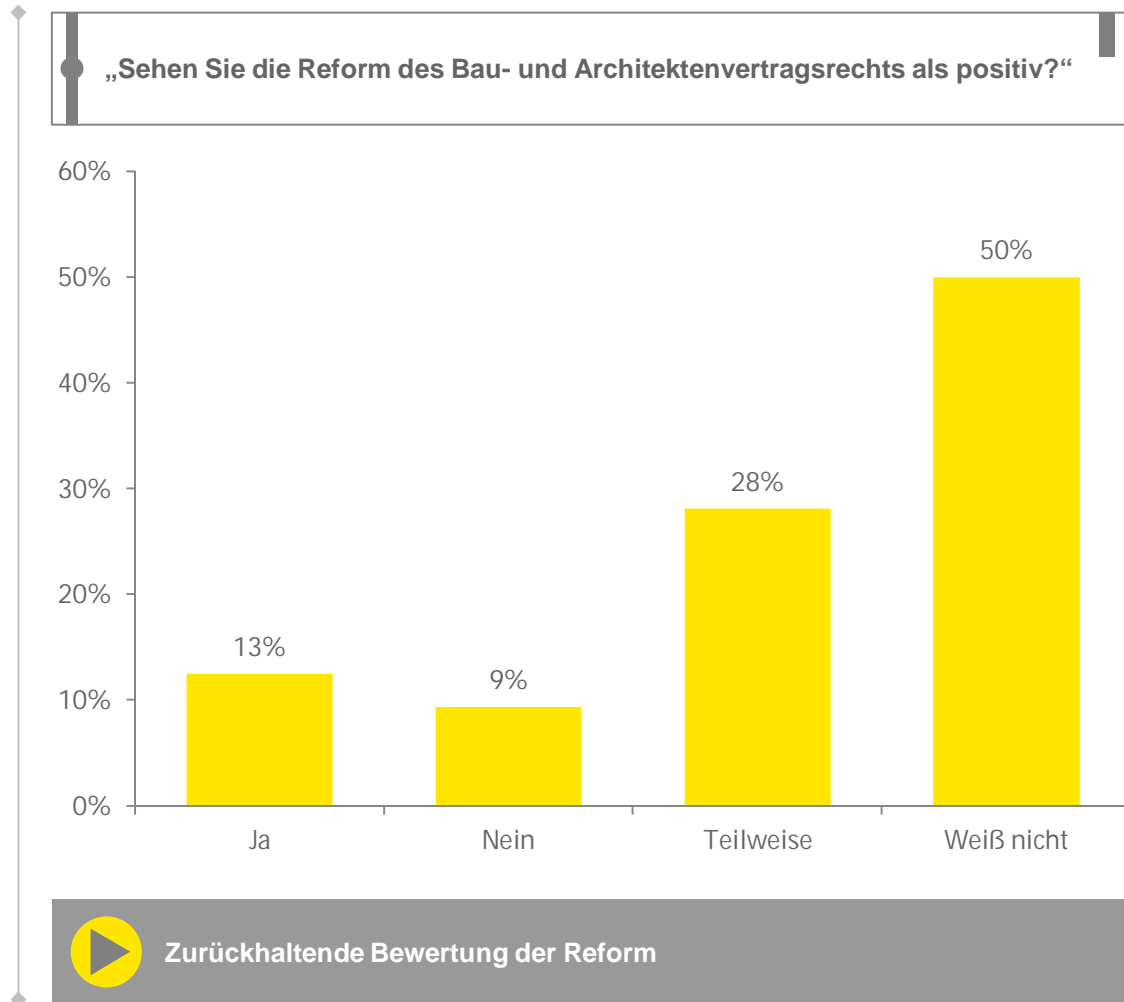


Reform weitestgehend noch unbekannt

Reform – Ergebnisse

Auch die Marktteilnehmer sind eher verhalten, wenn es um die Reform geht. Nur 13 Prozent der Befragten sehen sie als positiv.

Die Verankerung im BGB ist grundsätzlich durchaus zu begrüßen. Das etablierte und gewachsene Regelwerk der VOB wird jedoch in Gänze nicht ersetzt werden können. Die in den vergangenen Jahren zu verzeichnende Schwächung der VOB/B im Kontext der AGB-Betrachtung ist aus der Sicht der Studienverfasser bedauerlich.





Schlusswort EY Real Estate

Schlusswort EY Real Estate

Rechtlich liegt kein Abstimmungsbedarf zwischen HOAI und VOB vor. Beide Ordnungsrahmen sind getrennt voneinander zu betrachten. Die HOAI ist Preisrecht und hat mit einem „gesetzlichen“ Leistungsbild zunächst einmal nichts zu tun. Praktisch gesehen gehört jedoch zu jedem Preis auch eine Leistung, und diese ist im Kontext der allgemeinen Anforderungen eines Bauprojekts anzupassen. Die Anforderungen die sich aus der VOB/B an einen Architekten, Projektsteuerer oder Fachplaner zur Realisierung eines Projekts ergeben, sind daher auch im Leistungsbild zu berücksichtigen.

Dies ist zwar in Teilen der Fall, von abgestimmten Regelwerken am Bau sind wir jedoch in Deutschland weit entfernt. Die neue Baurechtsreform, die wir ebenfalls in der Studie abgefragt und juristisch beleuchtet haben, tut hier ihr Übriges.

Die Leistungsanforderungen an einen Architekten nach HOAI stehen daher nicht nur im Zusammenhang mit dem Regelwerk der VOB, sondern beinhalten auch die Bereiche des öffentlichen Rechts (Baugenehmigung), die allgemeinen Regeln der Technik und die einschlägigen Vorschriften. Dabei sehen sich häufig Architekten und Fachplaner öffentlicher Kritik, besonders im Kontext von Terminen und Kostenentwicklungen, ausgesetzt, da insbesondere Großbauprojekte der öffentlichen Hand in Deutschland derzeit in einem überwiegend schlechten Bild erscheinen.

Verwunderlich ist, dass deutsche Architekten und Planer im Ausland sehr erfolgreich Projekte im Rahmen der angesetzten Projektparameter realisieren. Es kann daher ohne Zweifel festgehalten werden, dass Bauen in Deutschland zu kompliziert geworden ist. Dies ist maßgeblich auf die umfangreichen Regelwerke, Bestimmungen und Vorgaben zurückzuführen und damit auch auf die damit verbundenen unzureichenden Abstimmungen der einzelnen Regelwerke. Ein weiteres Indiz dafür ist, dass die Baunebenkosten in den letzten Jahren stetig steigen und Juristen wie auch Berater, selbst in kleineren Projekten, heute zur Standardbesetzung gehören. Der Status des Architekten als Herr der Baustelle nimmt immer mehr ab, die Haftung jedoch bleibt!

Es ist unwahrscheinlich, dass kurzfristig die Ordnungsrahmen am Bau besser aufeinander angestimmt werden; daran wird auch die dringend benötigte Novellierung der VOB/B im Kontext des neuen Bauvertragsrecht wenig ändern. Es bedarf daher einer grundlegenden Reform, der sich neben aktuellen europarechtlichen Fragestellungen, auch die HOAI stellen muss.

Streng genommen gibt es keine allgemeine Definition eines Grundleistungsbilds für einen Architekten, und es kann eine solche auch nicht geben. Dafür sind Bauprojekte zu individuell und die Anforderungen an die Gebäude architektonisch wie technisch zu hoch. Auch der Planungsprozess im Kontext des digitalen Wandels wird im derzeitigen Grundleistungsbild der HOAI nur unzureichend wiedergegeben. Vor diesem Hintergrund können wir Prof. Siegburg nur beipflichten, dass

„per se bereits kein auf den Einzelfall zugeschnittenes Leistungsbild vorliegt. Vielmehr wäre dieses von den Vertragsparteien erst zu entwickeln.“

Schlusswort EY Real Estate

In diesem Kontext entwickelt EY Real Estate seit vielen Jahren gemeinsam mit Juristen, Architekten und Auftraggebern projektspezifische Leistungsbilder in unterschiedlichen Projekten. Auch hier sind die Abgrenzungen der Grundleistungsbilder komplex, bei der gemeinsamen Abgrenzung entwickelt sich jedoch ein gemeinsames Leistungsverständnis zwischen Planer und Auftraggeber. Das Ergebnis ist bemerkenswert: Zwar sind auch hier Juristen und Berater am Tisch, diese treten jedoch mit zunehmender Realisierungsreife des Projekts in den Hintergrund.

Interessant ist bei der Schärfung der Leistungsbilder auch die Betrachtung der damit verbundenen Honorarentwicklungen. Es kann trefflich darüber gestritten werden ob die HOAI auch nach der Anpassung 2013 ein ausgewogenes, auskömmliches Vergütungsmodell ist. Insbesondere bei den Leistungsphasen 6, 7 (bei Einzelvergabe), 8 (bei komplexeren Objekten und langer Laufzeit) und 9 steht der Aufwand des Architekten oft in keinem Verhältnis mehr zum Honorar. Die Anforderungen auch an das Grundleistungsbild des Architekten sind zwar zunächst in der HOAI allgemeingültig definiert, die geltende Rechtsprechung sieht hier jedoch sehr dezidierte Anforderungen an den Architekten vor.

Die Praxis zeigt, dass bei individueller Konkretisierung und Ergänzung der Leistungsbilder, dies schließt die Integration der Anforderungen aus der VOB mit ein, der monetäre Anteil der „besonderen Leistung“ im Kontext der monetären Bewertung der „Grundleistung“ einen nicht unerheblichen Teil ausmacht. Da die besondere Leistung jedoch der freien Vereinbarkeit unterliegt, könnte die provokante Frage gestellt werden, ob nicht generell eine freie Vereinbarung und eine individuelle Gestaltung der Planerleistungen und der Vergütung die Folge sein könnte. Zudem ist das komplexe Regelwerk der HOAI selbst für Planer eine Herausforderung, erst recht für den privaten Bauherrn.

Die HOAI hat in Deutschland eine lange, erfolgreiche Geschichte. Diese aus Gründen eines zunächst zu abstrakten Leistungsbildes zu verwerfen ist sicherlich nicht die Lösung des Problems. Die HOAI bietet dem Bauherrn und Planer trotz aller Komplexität eine zunächst stabile und kalkulierbare Basis für Planungsleistungen. Auch die gestalterische Freiheit zum Wohle einer qualitativen Architektur ist gegeben, da der Leistungswettbewerb im Vordergrund steht und nicht der Preiswettbewerb. Bei aller aktueller Kritik insbesondere im Zusammenhang mit den europäischen Vergaberichtlinien, kann auch festgehalten werden, dass gerade die HOAI den Mittelstand und damit zahlreiche Architekturbüros nachhaltig stärkt.

Wie sieht nun die Lösung der Problemstellung aus?

Nach Auffassung von EY Real Estate muss Bauen in Deutschland einfacher, handbarer werden, und zwar für alle Beteiligten. Ein wesentlicher Schritt ist dabei die Abstimmung sämtlicher rechtlicher Ordnungsrahmen die für den Bau maßgeblich infrage kommen. BGB, VOB, HOAI, VHB etc.

Schlusswort EY Real Estate

Als erster Schritt muss die Novelle der VOB/B die Regelungen des neuen BGB Werkvertragsrechts ausreichend berücksichtigen, im zweiten Schritt müsste das Grundleistungsbild der HOAI gemäß den aktuellen Planungsprozessen modernisiert und das Grundleistungsbild gemäß geltender Rechtsprechung geschärft werden. Dazu zählen auch die einschlägigen Anforderungen die aus z.B. der VOB erwachsen. Durch die Schärfung der Grundleistungsbilder wären auch individuelle Anpassungen über die besonderen Leistungen wesentlich leichter bzw. leichter abzugrenzen. Die Erstellung eines projektspezifischen Leistungsbildes unter den preislichen Bestimmungen und Vorgaben der HOAI wäre auch weiterhin gegeben.

Es ist zu vermuten, dass bis dahin noch ein langer Weg vor uns liegt. Die baurechtlichen Entwicklungen, die 2018 noch anstehen, werden zeigen, wie komplex Bauen zukünftig in Deutschland bleibt.

Juristen und Berater werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig fester Bestandteil von Bauprojekten bleiben.

EY Real Estate



Der rechtliche Ordnungsrahmen bleibt komplex

Die Autoren

Für Fragen und Feedback zur Studie:



Frank Weißkirchen

Executive Director
Ernst & Young Real Estate GmbH

 +49 221 2779 25507

 +49 160 939 25507

 frank.weisskirchen@de.ey.com



Kai Kiefer

Manager
Lehrbeauftragter an der TH Köln
Ernst & Young Real Estate GmbH

 +49 221 2779 25224

 +49 160 939 25224

 kai.kiefer@de.ey.com



Jennina Man

Consultant
Ernst & Young Real Estate GmbH

 +49 221 2779 23564

 +49 160 939 23564

 jennina.man@de.ey.com

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

www.de.ey.com

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in diesem Porträt auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2018

Ernst & Young Real Estate GmbH

All Rights Reserved.

ED None