

10.10.2023 | DR. TILL KEMPER

LIEFERVERZUG UND PREISEXPLOSION: UND KEIN ENDE IN SICHT! BEST- UND WORST-PRACTICE-BEISPIELE

DAS ORIGINAL SEIT 1974

**HFK RECHTSANWÄLTE GEHÖREN
ZU DEN FÜHRENDEN JURISTISCHEN
BERATERN IN DEN BEREICHEN
BAUEN, IMMOBILIEN UND
INFRASTRUKTUR IN DEUTSCHLAND.**

Wir begleiten anspruchsvolle
Vorhaben von der Planung über die
Realisation bis zur Vermarktung.

So schaffen wir – baubegleitend –
das rechtssichere Fundament für den
wirtschaftlichen Erfolg Ihres Projekts.



HFK gehört seit nunmehr über **40 Jahren** zu den führenden Kanzleien Deutschlands auf dem Gebiet

- des Baurechts,
- des Immobilienrechts
- des Infrastrukturrechts.

Mit **über 50 Anwäl*innen** an bundesweit **6 Standorten** bietet HFK seinen Mandanten herausragende Beratungskompetenzen an, die aufgrund **von Qualität, Schnelligkeit und Kreativität** der Berater von den Mandanten seit vielen Jahren geschätzt wird.



RECHTSBERATUNG FÜR VORHABENREALISIERUNG VON:

- Verkehrswegen (Straßen, Eisenbahnen, Straßenbahnen, Wasserstraßen, Magnet-schwebebahnen)
- Erschließungsträgern
- Bahnhöfen, Häfen und Flughäfen
- Auf- und Umbau von Verwaltungseinheiten
- Quartieren
- Wohngebäude
- Industrie- und Gewerbeeinheiten
- Museen, Kulturbauten etc.

AUSGEZEICHNET ALS TOP-KANZLEI/BERATER VON:

- Juve
- Handelsblatt
- WirtschaftsWoche
- Focus
- Brand eins – Managermagazin
- Best Lawyers

IN DEN STADIEN VON:

- Konzeption
- Vergabe
- Vertragsmanagement
- Baubegleitung
- Inbetriebnahme
- Transaktionen
- Schulung

TÄTIG IN FORSCHUNG UND LEHRE:



EBS  **Universität**
für Wirtschaft und Recht



U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T



fho:pr
Fachhochschule für öffentliche Verwaltung,
Polizei und Rettungsdienste



Dr. Till Kemper M.A.

- Rechtsanwalt & Archäologe
- Mediator
- Gesellschafter bei HFK Rechtsanwälte
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Vergaberecht
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Lehrbeauftragter
- Germanys Best Lawyers: Construction Law 2022

Lehr-/Referententätigkeiten

- seit 2020: Ausbilder Recht im Digitalen Planen, Bauen und Betreiben an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt (Prof. Melzner)
- seit 2020: Lehrauftrag Innovationen in der Projektentwicklung und Nachbarschaftliche Vereinbarungen an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (Prof. Henning)
- seit 2021: Dozent beim Zentrum für Digitale Entwicklung zum IT-, Datenschutz-, Beihilfe- und Vergaberecht bei Smart City Projekten
- seit 2021: Lehrauftrag an der Technischen Hochschule Mittelhessen zu rechtlichen Aspekten des digitalen Planens, Bauens und Betriebens

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Beratung für Bauherren, Betreiber, Projektentwickler, Investoren bei Bau- und Immobilienvorhaben im privaten und öffentlichen Baurecht
- Beratung für Strategie und Umsetzung des digitalen Bauens, Planens und Betriebens in Bauinformatik, Bauindustrie und Immobilienwirtschaft
- Konzeption und Begleitung städtebaulicher Leistungen zur Baulandentwicklung / Quartiersentwicklung / Smart City-Implementierung
- Begleitung städtebaulicher Vorhaben von der Projektidee bis zur Umsetzung

Publikationen

- Digitales Bauen mit BIM
Beuth Verlag, 2021
- Münchener Kommentar Europäisches und Deutsches Wettbewerbsrecht
C. H. Beck, 2018
- Handbuch des Fachanwalts – Verwaltungsrecht
Carl Heymanns, 2011
- TVgG - Tariftreue- und Vergabegesetz der Länder
C. H. Beck, 2018



FINANZIERUNG

- Höhere Zinsen
- Höhere Eigenkapitalquote
- Geringe Kaufkraft
- Hohe ESG-Anforderungen

BODEN UND BAUVERWALTUNG

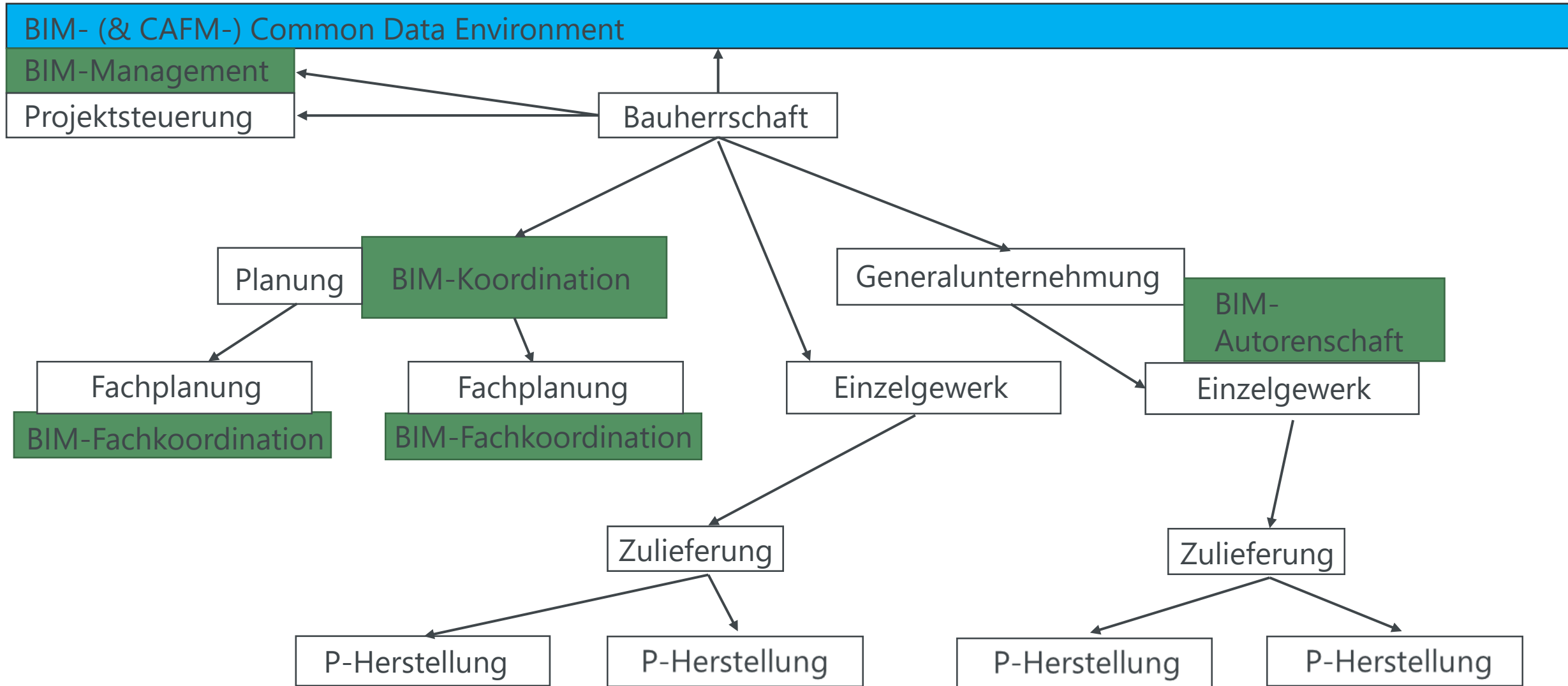
- Bauplatzausweisung
- Klimaschutz- und Klimaanpassung
- Fachkräftemangel in Verwaltung
- Beschaffungsdruck –
Flüchtlingsunterkünfte, Kita, Schule,
Rettungsdienste

▪ BAUINDUSTRIE

- „Glaskugel“ Planungsjob
- Gestörte Lieferketten
- Preisschwankungen
- „Glaskugel“ Bauunternehmung

=> bekannten Erlasse sind außer Kraft!

MÖGLICHE STRUKTUR VERTRAGSVERHÄLTNISSE BAUPROJEKT

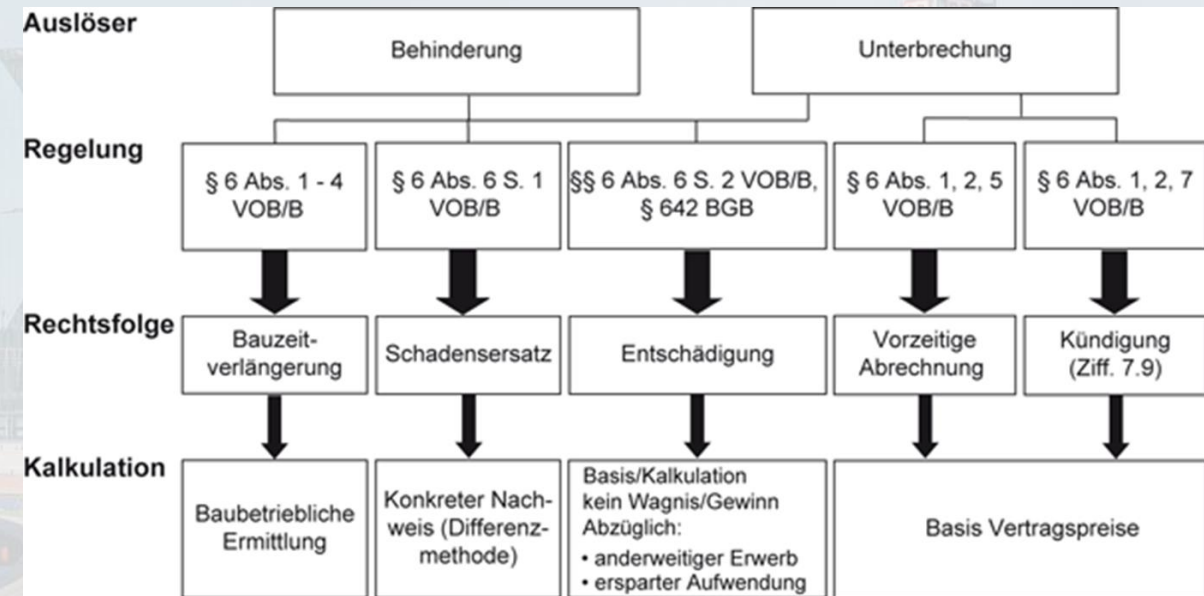


- Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB?)
- Herkömmliche VOB-/BGB-System
- Gut zu handhabende Preisregelung! – Ja, die gibt es:
 - Nicht Erzeugerpreisindex für Materialien
 - Baupreisindex
 - Für alle Löhne und Materialien
 - Für Abwicklungsebenen beider Vertragsparteien einfach zu handhaben
 - Fair
 - Auch für Planende?
- Einbindung von Produktherstellern (anders als bisher! - OLG Celle, Urteil vom 29.03.1995 - 6 U 94/94; BGH, vom 09.02.1978 - VII ZR 84/77)

- Veränderung der Planernachträge über §§ 650p & q i.V.m. § 650b BGB
- Besondere Leistungen sind zu beauftragen
- Bauzeit ist abzubilden
- Preisgleitung vereinbaren (Eurostat Industry Producer Price-Index NACE Rev2, Destatis- Index für 2024ff.)

LPH 6 Vorbereiten der Vergabe

- | | |
|---|---|
| a) Ermitteln von Mengen nach Einzelpositionen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter | – detaillierte Planung von Bauphasen bei besonderen Anforderungen |
| b) Aufstellen der Vergabeunterlagen, insbesondere Anfertigen der | |



<p>Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter</p> <p>c) Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten</p> <p>d) Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse</p> <p>e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung</p> <p>f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsbereiche - Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter <p>^x Diese Besondere Leistung wird bei einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ganz oder teilweise zur Grundleistung. In diesem Fall entfallen die entsprechenden Grundleistungen dieser Leistungsphase.</p>
---	---

LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe

<p>a) Koordinieren der Vergaben der Fachplaner</p> <p>b) Einholen von Angeboten</p> <p>c) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise</p> <p>d) Führen von Bietergesprächen</p> <p>e) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens</p> <p>f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche</p> <p>g) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung</p> <p>h) Mitwirken bei der Auftragserteilung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung - Mitwirken bei der Mittelabflussplanung - Fachliche Vorbereitung und Mitwirken bei Nachprüfungsverfahren - Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten - Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel^x - Aufstellen, Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen <p>^x Diese Besondere Leistung wird bei Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ganz oder teilweise Grundleistung. In diesem Fall entfallen die entsprechenden Grundleistungen dieser Leistungsphase.</p>
--	--

Anlage 10,
§ 34 HOAI

§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Begehrt der Besteller

1.eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder

2.eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

LPH 8 Bauoberleitung

<p>a) Aufsicht über die örtliche Bauüberwachung, Koordinierung der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, einmaliges Prüfen von Plänen auf Übereinstimmung mit dem auszuführenden Objekt und Mitwirken bei deren Freigabe</p> <p>b) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)</p> <p>c) Veranlassen und Mitwirken daran, die ausführenden Unternehmen in Verzug zu setzen</p> <p>d) Kostenfeststellung, Vergleich der Kostenfeststellung mit der Auftragssumme</p> <p>e) Abnahme von Bauleistungen, Leistungen und Lieferungen unter Mitwirkung der örtlichen Bauüberwachung und anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellen von Mängeln, Fertigen einer Niederschrift über das Ergebnis der Abnahme</p> <p>f) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran</p> <p>g) Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage</p> <p>h) Übergabe des Objekts</p> <p>i) Auflisten der Verjährungsfristen der Mängelansprüche</p> <p>j) Zusammenstellen und Übergeben der Dokumentation des Bauablaufs, der Bestandsunterlagen und der Wartungsvorschriften</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kostenkontrolle – Prüfen von Nachträgen – Erstellen eines Bauwerksbuchs – Erstellen von Bestandsplänen – Örtliche Bauüberwachung: <ul style="list-style-type: none"> – Plausibilitätsprüfung der Absteckung – Überwachen der Ausführung der Bauleistungen <ul style="list-style-type: none"> – Mitwirken beim Einweisen des Auftragnehmers in die Baumaßnahme (Bauanlaufbesprechung) – Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit den zur Ausführung freigegebenen Unterlagen, dem Bauvertrag und den Vorgaben des Auftraggebers – Prüfen und Bewerten der Berechtigung von Nachträgen – Durchführen oder Veranlassen von Kontrollprüfungen – Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel <ul style="list-style-type: none"> – Dokumentation des Bauablaufs – Mitwirken beim Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen und Prüfen der Aufmaße – Mitwirken bei behördlichen Abnahmen – Mitwirken bei der Abnahme von Leistungen und Lieferungen – Rechnungsprüfung, Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit der Auftragssumme – Mitwirken beim Überwachen der Prüfung der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage – Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach Anlage 14.2 Honorarzone I und II mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
---	--

Grundleistungen	Besondere Leistungen
LPH 1 Grundlagenermittlung	
<ul style="list-style-type: none"> a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsplanung - Bedarfsermittlung - Aufstellen eines Funktionsprogramms - Aufstellen eines Raumprogramms - Standortanalyse - Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung - Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind - Bestandsaufnahme - technische Substanzerkundung - Betriebsplanung - Prüfen der Umwelterheblichkeit - Prüfen der Umweltverträglichkeit - Machbarkeitsstudie - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Projektstrukturplanung - Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen - Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

<ul style="list-style-type: none"> a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche) e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele - Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung - Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems - Durchführen des Zertifizierungssystems - Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen - Aufstellen eines Finanzierungsplanes - Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung - Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen - Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage) - Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel <ul style="list-style-type: none"> - Präsentationsmodelle - Perspektivische Darstellungen - Bewegte Darstellung/Animation - Farb- und Materialcollagen
--	--

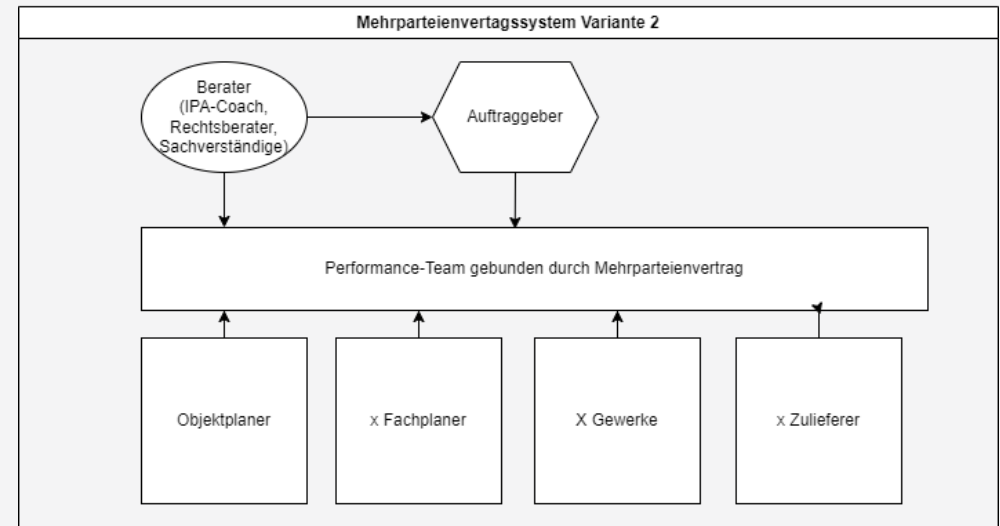
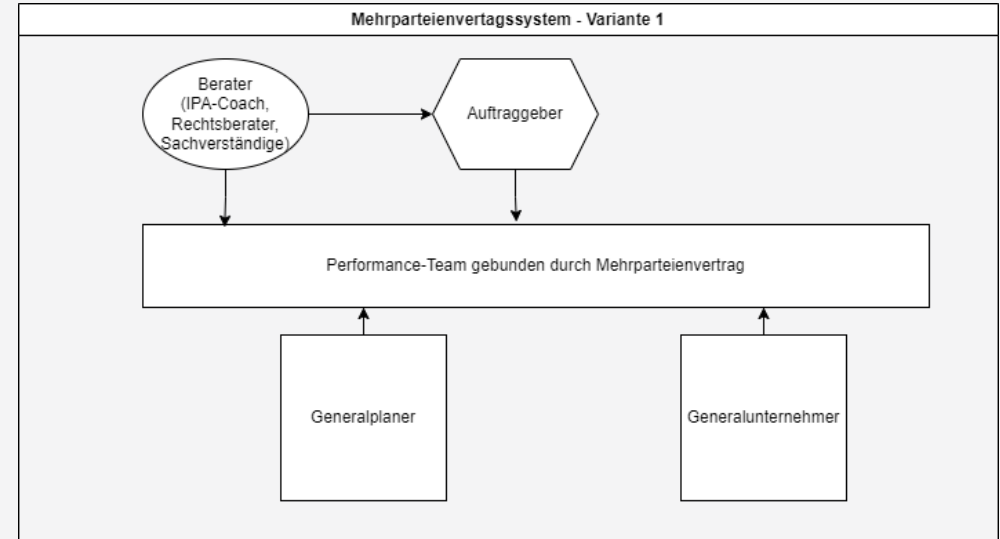
Wunsch:

- Schnittstellen minimieren
- 1 Vergabeverfahren und 1 Vertrag für alle
- Mehr Termin- und Kostensicherheit
- Weniger Streit -> weniger Rechtsverfolgungskosten
- Frühzeitige Einbindung von Ausführenden und Zuliefernden

Vorbilder:

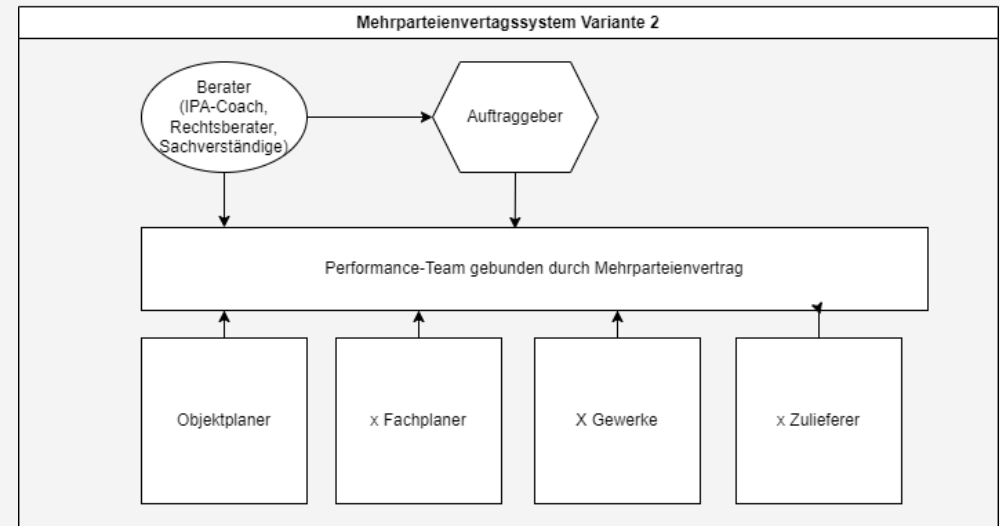
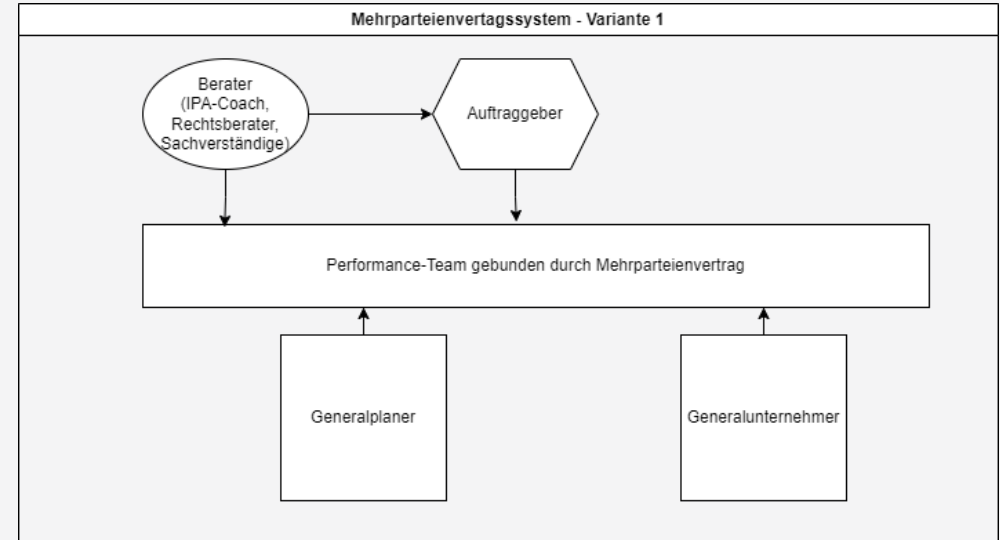
Allianz-V, FIDIC-V, IPD-V

Produkt: Mehrparteienvertrag – Selbstzweck?



MPV- neue Herausforderungen:

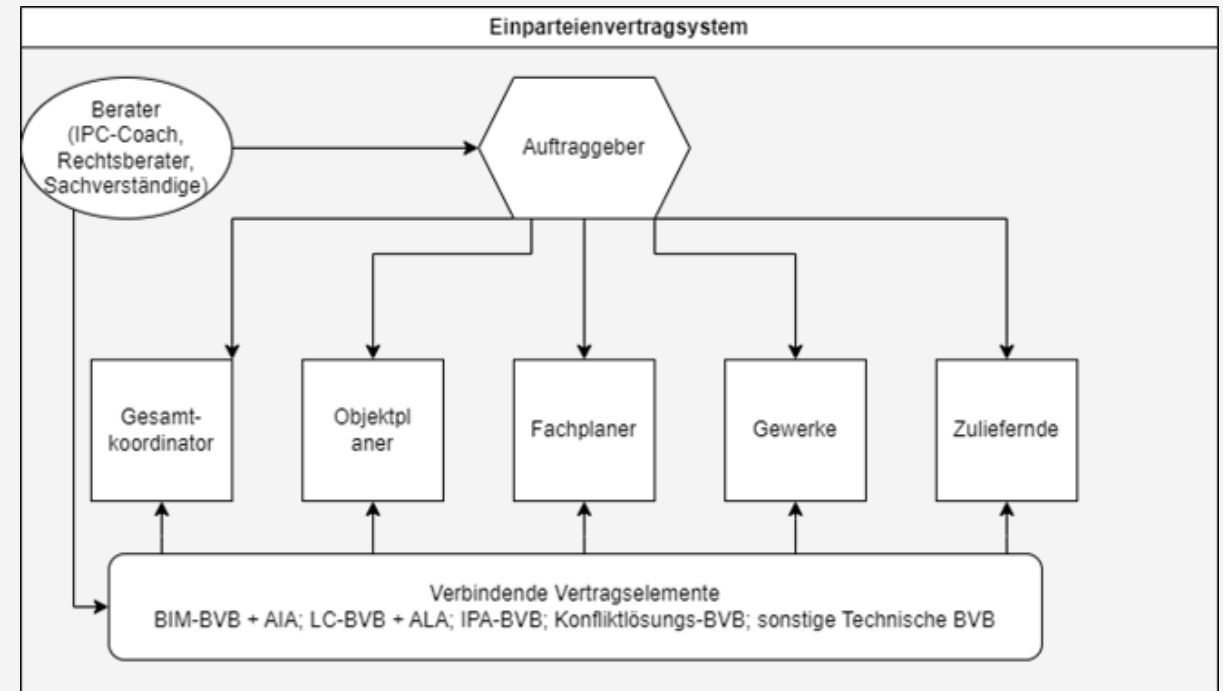
- Hoher Verhandlungsaufwand
- ungewohnte Terrain mit neuen Unsicherheiten
- Haftung und Auszahlung laufen nicht mit Leistung einher
- Subunternehmer laufen außerhalb des Systems
- Keine Massentauglichkeit



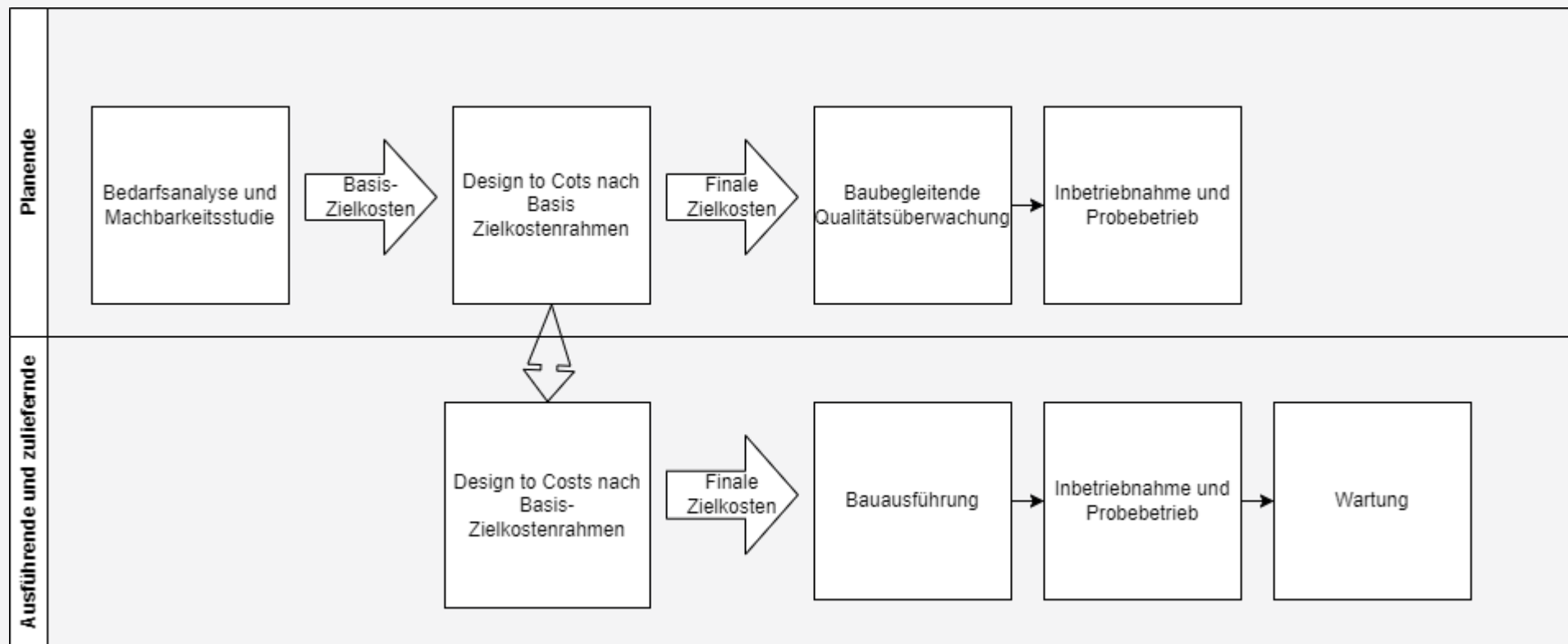
Kernbestandteile IPA:

Wesentliche Bausteine für IPA:

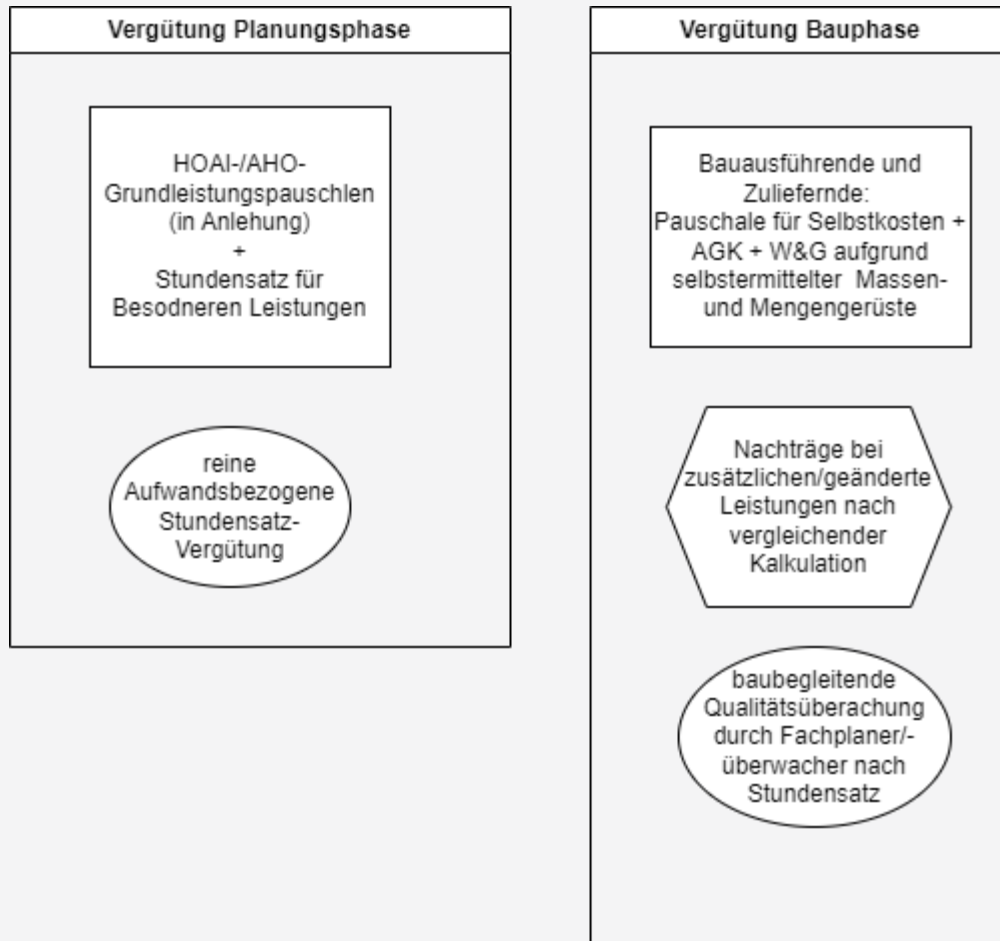
- Konsensorientierte Haltung aller am Bau Beteiligten
- Implementierung von Konfliktlösungsmodellen während der Planungs- und Bauphase
- Umfängliche Transparenz bzgl. der Planung und der Kosten auch durch BIM (Building Information Modelling)
- Lean Management
- Ein auf diese Bausteine ausgerichtetes Vertragswerk



Abwicklung in Stufen



Vergütung: Äquivalent von Leistung und Gegenleistung



Weitere Bausteine;

- BIM & Lean Management
- Haltungsklauseln +
- Mediations-/Streitschlichtungsklauseln
 - Implementierung eine konstruktiven Fehlerkultur
 - Erforderlich: neue Rollen
- Projekt-/All-Risk-Versicherung:
 - Ziel: Haftungsdruck nehmen
 - Auf Streitvermeidung ausgerichtete Deckung

IPA IST DIE LÖSUNG – ABER NUR IM RICHTIGEN RAHMEN

NEBEN BIM BRAUCHT ES DAFÜR NEUE VERTRAGSSTRUKTUREN

WUNSCH

- Mehr Termin- und Kostensicherheit
- Weniger Nachträge und Streit
- Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben

VORAUSSETZUNG

- Informationen zu Produkten, Leistungen/Preisen, Verfügbarkeiten
- Frühzeitige Einbeziehung von Ausführenden und Zuliefernden/Produktherstellern
- Produktspezifische Planung nach Nachhaltigkeit und Verfügbarkeit
- Modellbasierte Planungs-, Einkaufs- und Bauprozesses

UMSETZUNG

- IPA-basiertes Auftrags- und Vergabewesen
- Stufenbeauftragungen von allen Baubeteiligten
- Empowerment von AG-Mitarbeitern
- Projekt-/All-Risk-Versicherungen

(vgl. auch BBSR, Forschungsbericht zum Forschungsvorhaben „Alternative Vertragsmodelle zum Einheitspreisvertrag für die Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand“, 2020; Kemper, Integrierte Projektabwicklung (IPA) mit BIM und Lean - Termin- und Kostensicherheit durch optimierte Bauverträge. 2023)



Dr. Till Kemper M. A.

Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Vergaberecht, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Mediator

E kemper@hfk.de

T +49 69 9758 2212 2

W www.hfk.de

