

# **Eine Analyse von Leistungsverzeichnissen in Abhängigkeit von deutschen Vergabeverfahren**

Fachbereich Architektur, Institut für Architekturinformatik und –Darstellung

der Universität Hannover  
zur Erlangung einer

DOKTORIN DER INGENIEURWISSENSCHAFTEN

Dr. – Ing.

Genehmigte Dissertation  
von

Dipl.-Ing.'in Tanja Stähler

Geboren am 23.12.1970 in Wolfenbüttel

2000

---

Referent: Prof. Dr.-Ing. Paul Lothar Müller

Korreferent: Prof. Dr.-Ing. Horst Gerken

Tag der Promotion: 10.08.2000

## **Zusammenfassung**

Gegenstand der Arbeit ist die Auswertung von Leistungsverzeichnissen wie sie in Deutschland verfasst werden. Der Auswertung vorangestellt sind praktische und theoretische Grundlagen. Als praktische Grundlagen werden die Projektbeteiligten in ihren Interessenlagen und Handlungsschwerpunkten dargestellt. Die theoretischen Grundlagen befassen sich mit den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen/Anforderungen, die an die Ausschreibung mit Leistungsverzeichnissen gestellt werden. In der Auswertung werden die Bauverwaltung als öffentlicher Auslober und die Hauptunternehmen stellvertretend für den privaten Bauherrn miteinander verglichen. Die Auswertung ist in den Teil der Vertragsbedingungen und in die Leistungsbeschreibung gegliedert. Abschließend werden Ansätze zur Optimierung der Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis entwickelt sowie Ansätze zur weiteren Forschung aufgezeigt.

Schlagwörter:

**Ausschreibung, Leistungsverzeichnis, Vergabeverfahren**

## **Abstract**

The subject of the thesis is the analysis of bidding with specifications like they have to be used in Germany. Placed before the analysis are the theoretical and practical bases. As practical base the interests and action emphasis of the participators in construction are represented. The theoretical base deals with legal and technical conditions and demands, which are made against the bidding with specifications. The building administration (representing the public sector) and the general constructors (representing the private sector) are compared exemplarily. The analysis is separated into A) the part of the conditions of contract and B) the part of the technical specifications. Finally bidding with specifications is going to be optimised and hints for further research were pointed out.

Key-words:

**Bidding, specification, contracting methods**

Eine Analyse von Leistungsverzeichnissen in Abhängigkeit von deutschen Vergabeverfahren.....	7
1 Einleitung .....	7
<b>1.1 Zweck, Anlass und Zielsetzung der Arbeit .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Eingrenzung des Themas .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.1 Räumliche Eingrenzung.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.2 Zeitliche Zusammenhänge .....</b>	<b>10</b>
<b>1.2.3 Inhaltliche Eingrenzung.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3 Aufbau der Arbeit .....</b>	<b>12</b>
2 Betrachtung der Projektbeteiligten.....	14
<b>2.1 Bauherr .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1.1 Öffentliche Auftraggeber .....</b>	<b>17</b>
2.1.1.1 Ziele öffentlicher Auftraggeber .....	17
2.1.1.2 Organe öffentlicher Auftraggeber.....	18
2.1.1.3 Erfüllungsgehilfen öffentlicher Bauherrn / Auftraggeber.....	19
<b>2.1.2 Private Auftraggeber .....</b>	<b>20</b>
2.1.2.1 Einmalige Bauherrn.....	20
2.1.2.2 Häufige (professionelle) Bauherrn .....	21
2.1.2.3 Projektentwickler als Sonderform der Bauherrschaft.....	21
<b>2.2 Auslober .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.1 Freischaffende Architekten.....</b>	<b>22</b>
2.2.1.1. Einbindung freischaffender Architekten in den Bauprozess.....	22
2.2.1.2. Ziele der Architekten als Auslober .....	23
<b>2.2.2 Hauptunternehmen (HU).....</b>	<b>24</b>
2.2.2.1. Einbindung von Hauptunternehmen in den Bauprozess .....	24
2.2.2.1 Ziele der Hauptunternehmer als Auslober .....	25
<b>2.2.3 Bauverwaltung als öffentlicher Auslober .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3 Ausführende Unternehmen .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.1 Fachbetriebe.....</b>	<b>27</b>
<b>2.3.2 Hauptunternehmer .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3.3 Nachunternehmer .....</b>	<b>27</b>
<b>2.4 Bewertung der Projektbeteiligten .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.1 Bauherrn .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.2 Auslober .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.3 Ausführende Unternehmen .....</b>	<b>29</b>
3 Betrachtung der Ausschreibungsverfahren.....	30

<b>3.1 Ausschreibungsarten gem. §9 VOB/A .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1.1 Leistungsverzeichnis .....</b>	<b>30</b>
3.1.1.1 Differenzierte Leistungsbeschreibung (geschlossene Leistungsbeschreibung) .....	32
3.1.1.2 Zielbestimmung (offene LB) .....	33
<b>3.1.2 Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung) .....</b>	<b>34</b>
3.1.2.1 Leistungsprogramm, fachspezifische Planungsleistungen (LP 6-9 §15 HOAI) .....	35
3.1.2.2 Leistungsprogramm, fachübergreifende Planungsleistungen (mind. LP 5 §15, HOAI) .....	36
<b>3.2 Vergabeverfahren.....</b>	<b>36</b>
<b>3.2.1 Ausschreibungsverfahren öffentlicher AG.....</b>	<b>37</b>
3.2.1.1 Offene Ausschreibungsverfahren .....	38
3.2.1.2 Nichtoffene Verfahren.....	41
<b>3.2.2 Ausschreibungsverfahren privater AG .....</b>	<b>43</b>
3.2.2.1 Architekten .....	43
3.2.2.2 Hauptunternehmer .....	45
<b>3.3 Bewertung der Ausschreibungsverfahren.....</b>	<b>49</b>
<b>3.3.1 Ausschreibungsarten.....</b>	<b>49</b>
<b>3.3.2 Vergabeverfahren .....</b>	<b>50</b>
4 Betrachtung vertragsrechtlicher Grundlagen .....	52
<b>4.1 Der Leistungsvertrag.....</b>	<b>52</b>
<b>4.1.1 Einheitspreisvertrag.....</b>	<b>53</b>
<b>4.1.2 Pauschalvertrag .....</b>	<b>54</b>
4.1.2.1 Detail - Pauschalvertrag .....	56
4.1.2.2 Global- Pauschalvertrag .....	57
<b>4.1.3 Höchstpreisklausel und GMP- Vertrag.....</b>	<b>58</b>
<b>4.1.4 Zusammenfassung, Bewertung der Merkmale des Leistungsvertrages .....</b>	<b>60</b>
<b>4.2 Der Stundenlohnvertrag .....</b>	<b>61</b>
<b>4.3 Der Selbstkostenerstattungsvertrag.....</b>	<b>61</b>
<b>4.4 Vertragsabwicklung beim Leistungsvertrag.....</b>	<b>62</b>
<b>4.4.1 Mehrvergütung infolge Nachforderungsmöglichkeiten.....</b>	<b>62</b>
4.4.1.1 Unvollständige Leistungsbeschreibung .....	64
4.4.1.2 Widersprüchliche Aussagen .....	65
4.4.1.3 Unklare Leistungsbeschreibung.....	65
4.4.1.4 Ungeordnete Leistungsbeschreibung.....	66
4.4.1.5 Klare Leistungspflicht – unklare Vergütung .....	66
4.4.1.6 Inhaltlich fehlerhafte Leistungsbeschreibung.....	67
<b>4.4.2 Abnahme und Abrechnung.....</b>	<b>68</b>
4.4.2.1 Grundzüge der Abnahme.....	68
4.4.2.2 Grundzüge der Abrechnung.....	69

5 Aufbau und Bestandteile der Vergabeunterlagen.....	71
<b>5.1 Anschreiben.....</b>	<b>72</b>
<b>5.2 Allgemeine Vertragsbedingungen .....</b>	<b>72</b>
<b>5.2.1 Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB).....</b>	<b>73</b>
<b>5.2.2 Besondere Vertragsbedingungen (BVB) .....</b>	<b>74</b>
<b>5.3 Technische Vertragsbedingungen .....</b>	<b>75</b>
<b>5.4 Positionsarten der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis .....</b>	<b>76</b>
<b>5.4.1 Textposition.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4.2 Normalposition.....</b>	<b>78</b>
5.4.2.1 Normalposition, Gesamtleistung .....	78
5.4.2.2 Normalposition, Teilleistung .....	79
<b>5.4.3 Alternativposition (Wahlpositionen) .....</b>	<b>79</b>
<b>5.4.4 Bedarfsposition (Eventualposition) .....</b>	<b>80</b>
5.4.4.1 Bedarfsposition ohne Gesamtpreis .....	81
5.4.4.2 Bedarfsposition mit Gesamtpreis.....	82
<b>5.4.5 Zulageposition.....</b>	<b>83</b>
<b>5.4.6 Mischpositionen (Sammelpositionen).....</b>	<b>83</b>
<b>5.4.7 Beispiel Leistungsbeschreibung durch Zielbestimmung.....</b>	<b>84</b>
6 Vergleichende Bewertung von Vergabeunterlagen.....	86
<b>6.1 Vertragsgrundlagen und Vertragsbedingungen.....</b>	<b>86</b>
<b>6.1.1 Anschreiben.....</b>	<b>87</b>
6.1.1.1 Anschreiben, normal.....	87
6.1.1.2 Sonderfall: Bewerbungsbedingungen .....	88
<b>6.1.2 Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB).....</b>	<b>89</b>
6.1.2.1 Allgemeine Regelungen .....	90
6.1.2.2 Regelungen der Ausführungsphase .....	92
6.1.2.3 Regelungen der Abrechnungsphase.....	93
<b>6.1.3 Besondere Vertragsbedingungen (BVB) .....</b>	<b>96</b>
6.1.3.1 Besondere Vertragsbedingungen als Angebotsgrundlage .....	97
6.1.3.2 Besondere Vertragsbedingungen durch Verhandlung .....	99
<b>6.2 Leistungsbeschreibung .....</b>	<b>101</b>
<b>6.2.1 Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis .....</b>	<b>102</b>
6.2.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen.....	102
6.2.1.2 Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen (ZTV) .....	104
<b>6.2.2 Leistungsverzeichnis .....</b>	<b>106</b>
6.2.2.1 Gliederung in Titel und Positionen.....	106
6.2.2.2 DM-Beträge je Position .....	109
6.2.2.3 Gliederung in Positionsarten .....	110
6.2.2.4 Leistungsumfänge je Position.....	112

6.2.2.5 Mengenangaben.....	114
6.2.2.6 Beschreibung der Leistung .....	116
<b>6.3 Bewertung.....</b>	<b>121</b>
<b>6.3.1 Bewertung der Vertragsgrundlagen und der Vertragsbedingungen.....</b>	<b>121</b>
<b>6.3.2 Bewertung der Leistungsbeschreibung .....</b>	<b>123</b>
6.3.2.1 Bewertung der Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis .....	123
6.3.2.2 Bewertung der Leistungsverzeichnisse.....	124
7 Zusammenfassung und Ausblick .....	126
8 Übersicht und Inhalte der Vergabeunterlagen .....	130
<b>8.1 Beispielhafte Inhalte 'Allgemeine Vorbemerkungen' .....</b>	<b>132</b>
8.1.1 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	132
8.1.2 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	133
8.1.3 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	133
8.1.4 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	134
8.1.5 Bauverwaltung, Eigenleistung .....	134
8.1.6 Hauptunternehmen.....	135
8.1.7 Hauptunternehmen.....	137
<b>8.2 Beispielhafte Inhalte 'Technische Vertragsbedingungen'.....</b>	<b>137</b>
8.2.1 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	137
8.2.2 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	138
8.2.3 Bauverwaltung, Fremdleistung .....	139
8.2.4 Hauptunternehmen.....	140
8.2.5. Hauptunternehmen.....	141
8.2.6. Hauptunternehmen.....	142
<b>8.3 Statistische Auswertung Leistungsverzeichnisse .....</b>	<b>143</b>
8.3.1 Trockenbau Hauptunternehmen.....	144
8.3.2 Trockenbau Bauverwaltung .....	145
8.3.3 Dachabdichtung / Belagsarbeiten / Estricharbeiten Bauverwaltung.....	146
8.3.4 Dachabdichtung / Belagsarbeiten / Estricharbeiten Hauptunternehmen .....	147
9 Literaturverzeichnis.....	148

# **Eine Analyse von Leistungsverzeichnissen in Abhängigkeit von deutschen Vergabeverfahren**

## **1 Einleitung**

### **1.1 Zweck, Anlass und Zielsetzung der Arbeit**

Das Ausschreiben von Bauleistungen bedeutet, dass geplante und zumeist zeichnerisch dargestellte Leistungen in Textform umgesetzt werden. Die Ausschreibung erfolgt am Übergang von der Planungsphase zur Ausführungsphase, je nach Standpunkt als erster Schritt der Ausführung oder als abschließendes Element der Planung. Zweck dieser „textlichen Form der Planung“ ist es, geplante Bauleistungen durch Handwerksbetriebe, Baufirmen oder Generalunternehmer ausführen zu lassen. Im herkömmlichen Sinn bedeutet das, dass alle für die Erstellung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen aus der vorliegenden Planung herausgelesen, beschrieben und mit einem Massenvordersatz versehen werden müssen. Werden nicht alle Qualitäten und Aufbauten im Zuge der Planung festgelegt, müssen sie im Rahmen der Leistungsbeschreibung definiert werden, die Planung wird also in Teilen ergänzt. Die Umsetzung von zeichnerisch dargestellten Planungen in Texte ist, insbesondere in Hinblick auf die Vollständigkeit der Beschreibung, ein grundsätzlich schwieriger Vorgang. Es müssen alle während der Ausführung erforderlichen Arbeiten im voraus durchdacht werden. Als Hilfsmittel für die Aufstellung der Leistungsbeschreibung dienen die in der VOB/C formulierten Allgemeinen Technischen Vorschriften (ATV), die die Informationspflichten des Auftraggeber konkretisieren.<sup>1</sup> Darüber hinaus greifen E. Klärner und A. Schwörner<sup>2</sup> dieses Thema im Auftrag der Deutschen Bauindustrie auf und formulieren eine Checkliste für die Vorbereitung der Vergabe von Bauleistungen und für deren Durchführung.

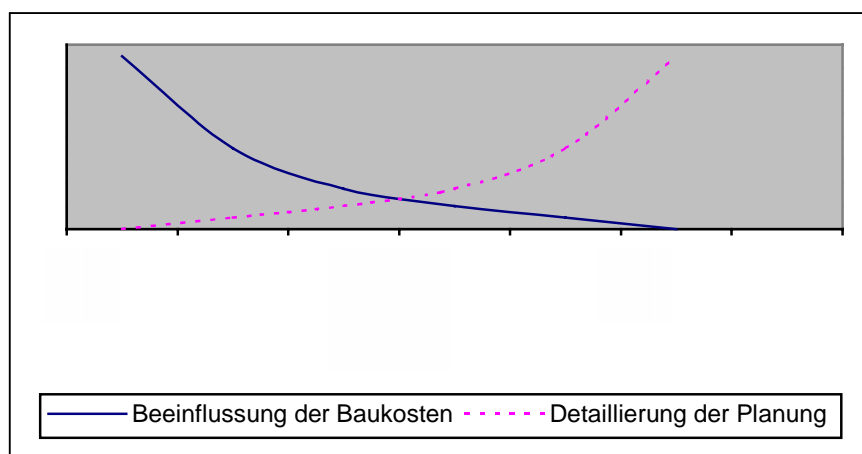
Im Leistungsbild der HOAI § 15 folgt die Ausschreibung der Leistungsphase 5 „Erstellen der Ausführungsplanung“. In der Leistungsphase 6 HOAI §15 „Vorbereiten der Vergabe“ wird der erste Schritt im Ausschreibungsprozess wie folgt definiert: 'Ermitteln von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen...nach Leistungsbereichen.' Mit der Ausschreibung nach

---

<sup>1</sup> J. Grauvogel: Die VOB/C und der Bauvertrag. in: Jahrbuch Baurecht 1998

<sup>2</sup> E. Klärner / A. Schwörner: Qualitätssicherung im Schlüsselfertigen Bauen. Hrsg. Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, 1992

Leistungsbereichen ist die Zusammenfassung der Leistungen zu einer Vergabeeinheit gemeint, die idealerweise von einem Unternehmer ausgeführt werden können. Hier wird von der Ausschreibung nach Fachlosen (gewerkeweise Ausschreibung) ausgegangen wie sie traditionell vorgenommen wird. Zum Ausschreibungsprozess gehören neben dem reinen Vorgang der Leistungsbeschreibung, das Einholen von Angeboten, die Vergabe und die Abrechnung der Leistungen. Wichtige Grundlagen für die spätere Ausführung und Abrechnung werden in den Vergabeunterlagen festgelegt. Es besteht also ein direkter Zusammenhang des im Rahmen dieser Arbeit betrachteten Aufstellens der Vergabeunterlagen mit der Ausführung und Abrechnung der Arbeiten. Somit werden auch die folgenden Leistungsphasen 7 „Mitwirken bei der Vergabe“ und 8 „Objektüberwachung“ der HOAI §15 von der Thematik tangiert.



Bislang ist weitgehend unberücksichtigt geblieben, dass durch unterschiedliche Methoden der Ausschreibung Einfluss auf die Abwicklung bzw. die Ausführung von Bauvorhaben genommen werden kann.

Grafik 1.1: Abnahme der Beeinflussung der Baukosten in Abhängigkeit von Planungsfortschritt/ Projektdauer

Entscheidend für eine Einflussnahme ist die zeitliche Einordnung der Ausschreibung und der Vergabe der Leistungen im Gesamtbauvorhaben. Die Möglichkeiten der Einflussnahme sind bei Termindruck und fortgeschrittenen Baumaßnahmen naturgemäß geringer.<sup>3</sup>

Grundsätzlich werden ca. 80% der Baukosten in der Planungsphase festgelegt, wobei beispielsweise die Festlegung der Qualitäten optimaler Dach-, Fassaden und Fußbodenaufbauten der Planungsphase zugerechnet wird. Demnach können maximal 20% der Kosten durch den Bauablauf und durch den Ausschreibungsprozess beeinflusst werden. Ein entsprechend geringer Anteil verbleibt hierbei als Ansatzpunkt für eine Optimierung der Vergabeverfahren und die Methoden der Leistungsbeschreibung.

Innerhalb der im folgenden definierten Strukturen werden Abläufe und Verfahren aufgezeigt, die insbesondere in Hinblick auf eine mögliche Beeinflussung der Baukosten untersucht werden. Grundlage der Untersuchung ist der Standpunkt der Bauherrschaft, dem ein natürliches Streben nach einem reibungslosen und wirtschaftlichen Bauablauf zugerechnet wird. Ansätze zur Optimierung der Ausschreibung unter Berücksichtigung der jeweiligen Projektorganisation sollen auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeit entwickelt werden.

<sup>3</sup> vgl. Grafik 1.1



Die Wirtschaftlichkeit definiert sich in diesem Zusammenhang durch das Minimalprinzip und durch das Maximalprinzip. Das Minimalprinzip (= Sparsamkeitsprinzip) verlangt, ein bestimmtes Ergebnis mit minimalen Mitteleinsatz zu erzielen, das Maximalprinzip (= Ergebnisprinzip) verlangt, mit einem definierten Mitteleinsatz das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.<sup>4</sup> Neben der Beurteilung des Mitteleinsatzes im Verhältnis zum zu erwartenden Ertrag werden verfahrenstechnische, rechtliche und technische Grundlagen erarbeitet, die die Erstellung von Leistungsbeschreibungen bedingen. Eine vergleichende Bewertung von Vergabeunterlagen soll Möglichkeiten zur Optimierung aufzeigen. Dabei ist zu beachten, dass die Ausschreibung und die Vergabe von Bauleistungen einer ständigen Weiterentwicklung unterliegen, so dass es sich bei dieser Arbeit um eine Momentaufnahme mit repräsentativen Charakter handelt.

Das Ziel der Verfasserin ist es, die Fachwelt für die offensichtlich unterschiedlichen Qualitäten von Leistungsbeschreibungen und von Vergabeunterlagen im allgemeinen zu sensibilisieren. Leistungsbeschreibungen mit den zugehörigen „Vorbemerkungen“ werden durch die Verbindung zu den Vergabeverfahren im Kontext dargestellt. Ursache und Wirkung der Zielsetzungen der Bauherrschaft unter Berücksichtigung der Vergabeverfahren in bezug auf die Leistungsbeschreibung und auf die Bauverträge werden wissenschaftlich aufgearbeitet und konkretisiert. Hierdurch wird eine Grundlage geschaffen, auf der eine differenziertere Diskussion der Vergabepaxis, insbesondere der öffentlichen Verfahren im Vergleich zu den privaten möglich ist und fundiert erfolgen kann.

Schließlich werden offensichtliche Defizite im Bereich der Ausschreibung, bei den „Vorbemerkungen“, wie auch bei der Leistungsbeschreibung aufgezeigt, die verdeutlichen, dass obwohl „AVA“ ein traditioneller und scheinbar ausgeforschter Bereich ist, durchaus Spielraum für Optimierungen vorhanden ist.

## **1.2 Eingrenzung des Themas**

### **1.2.1 Räumliche Eingrenzung**

Die Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Hochbaumaßnahmen des deutschen Baumarktes. Die Strukturen werden aufgrund der in Deutschland geltenden Bestimmungen und üblichen Verfahren analysiert.

Grundsätzlich sind die Strukturen der Baumärkte national geprägt. In Deutschland gehen sie teilweise auf mittelalterliche Ansätze zurück. Ein Beispiel ist die heute bekannte Submission, also das öffentliche Verlesen von Angeboten, dass ein zentrales Element der deutschen Vergabepaxis ist. Zu früheren

---

<sup>4</sup> aus: Verwaltungsverfahrensvorschriften (VWVO) zu §7 Niedersächsische Landeshaushaltsordnung, RdErl. d. MF. v. 20.12.1995 – 19-1004(3)-11 -

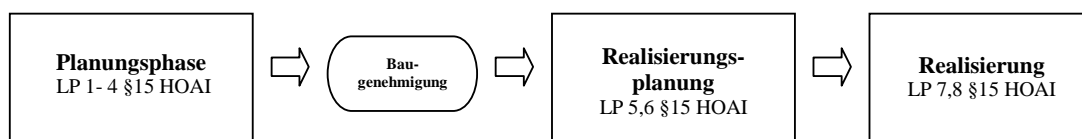
Zeiten wurden die Preisvorstellungen der Handwerker im Rahmen des Marktgeschehens an einer Stelle zentral mündlich entgegengenommen, nachdem vorher die Leistungen verbal beschrieben wurden. Die Handwerker konnten sich öffentlich gegenseitig unterbieten. Das Prinzip der (öffentlichen) Unterbietung liegt der heute bekannten Submission zugrunde.<sup>5</sup>

Ein weiteres bestimmendes Merkmal des deutschen Baumarktes ist die mittelständische Struktur der Bauindustrie,<sup>6</sup> also der Auftragnehmer. Auch Großunternehmen besitzen durch weitgehend selbstständige und ortsgebundene Niederlassungen ein mittelständisches Gepräge.<sup>7</sup>

Beide Merkmale sind nationale Besonderheiten, die die Notwendigkeit der räumlichen Eingrenzung des Themas verdeutlichen. Die als Ergebnisse der Untersuchung formulierten Aussagen sind ohne eine Überprüfung der ortstypischen Randbedingungen nicht zu übertragen. Die Vergabepaxen fremder Nationalitäten bzw. Baumärkte unterliegen anderen, spezifischen Randbedingungen.

### 1.2.2 Zeitliche Zusammenhänge

Bauprojekte können vereinfacht in drei Phasen unterteilt werden: In die Planungsphase, in die Phase der Realisierungsplanung und schließlich in die Realisierungsphase. In der Planungsphase werden die Vorplanungen bis einschließlich der Genehmigungsplanung erstellt, in der Phase der Realisierungsplanung wird die Ausführungsplanung erstellt und es werden die Leistungsbeschreibungen aufgestellt. In der Realisierungsphase erfolgt die Vergabe der Bauleistungen an die ausführenden Firmen und die Ausführung der Arbeiten, also das Umsetzen des Geplanten. Der Übergang von der reinen Planungsphase zur Realisierungsplanungsphase erfolgt durch die Erteilung der Baugenehmigung, die für jedes Projekt einen Meilenstein in bezug auf die Realisierung darstellt. Analog der Leistungsphasen der HOAI entspricht die Planungsphase den Leistungsphasen 1-4, die Realisierungsplanungsphase den Leistungsphasen 5-6 und die Realisierung den Leistungsphasen 7-8 (9) §15 HOAI.



Grafik 1.2: Einteilung des Bauablaufes in Phasen

Die Baugenehmigung nimmt eine zentrale Stelle ein. Begründet ist diese Teilung der Phasen, gekoppelt an die Erteilung der Baugenehmigung, durch die mit der Baugenehmigung verbundene Planungssicherheit bzw. Ausführungssicherheit. Durch eventuelle behördliche Auflagen der Baugenehmigung kann es zu Umplanungen kommen, die gegebenenfalls die Bauentscheidung

<sup>5</sup> W. Schubert: Zur Entstehung der VOB Teil A und B von 1926. in: Festschrift für Korbion

<sup>6</sup> Zentralverband des Deutschen Baugewerbes: Analyse + Prognose 90/91

nachhaltig beeinflussen. Erst nach Erreichen der Planungssicherheit können die Baukosten zuverlässig ermittelt werden. Aus diesem Grund wird die endgültige, formale Baumentscheidung erst nach Erteilung der Baugenehmigung getroffen. Mit ihr beginnt die Realisierungsphase.

In der Regel wird eine möglichst zügige Umsetzung der Planung angestrebt, der Zeitbedarf von der endgültigen Baumentscheidung bis zur Fertigstellung wird minimiert. Mit der Durchplanung eines Entwurfes als Ausführungsplanung und der Umsetzung der Planung wird, neben den reinen Baukosten, ein Großteil der Honoraranprüche fällig. Aus diesem Grund wird die Ausführungsplanung erst im Anschluss an die eigentliche Baumentscheidung erstellt. Die Leistungsphasen 5-8, §15 HOAI, werden von den Ingenieuren parallel ausgeführt und nicht, gemäß dem theoretischen Ansatz in der HOAI (vgl. Kapitel 1.1), in zeitlicher Abfolge. Es findet eine baubegleitende Ausführungsplanung statt.<sup>8</sup>

Der Grund für die zeitliche Überlappung ist die angestrebte Minimierung der Baukosten. Zum einen wird durch den späten Beginn mit der Ausführungsplanung eine eventuelle Doppelbearbeitung infolge behördlicher Auflagen vermieden.<sup>9</sup> Zum anderen wird der Zeitraum für die Kapitalbereitstellung nach hinten verlagert bzw. verkürzt, so dass zunächst eine Kostenentlastung vorhanden ist.

Problematisch für den Projektablauf ist die aufgrund der Überlappung fehlende bzw. die knappe Vorlaufzeit der Ausführungsplanung vor der Ausschreibung und der Vergabe der Leistungen. Insbesondere die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse im Hinblick auf die Vollständigkeit der Leistungsbeschreibung und auf die Genauigkeit der Mengenermittlung ist hierdurch beeinträchtigt. Durch nicht endgültige Festlegungen bzw. durch erforderliche Umplanungen besteht die Gefahr der nachträglichen Leistungsänderung oder Leistungsergänzung, für deren Ausführung dem Auftragnehmer selbstverständlich eine zusätzliche Vergütung zusteht. Sie wird in Form einer nachträglichen Mehrvergütung (Nachtrag) geltend gemacht.

Eine Wettbewerbssituation ist bei der Beauftragung zusätzlicher Leistungen nicht gegeben, da die Preisbildung des Angebots keinem Wettbewerb unterliegt.<sup>10</sup> Allein aus zeitlichen Gründen ist eine Ausschreibung nicht möglich. In der Regel erfolgt eine zeitnahe Beauftragung, ggf. sogar ohne vorherige Vereinbarung einer Preisbasis. Dies ist für den Auftraggeber eine denkbar ungünstige Situation. Die nachträgliche Beauftragung von Leistungen führt zu Mehrkosten im Vergleich zu der direkten Ausschreibung der Leistungen im Hauptangebot.

Die zu erwartenden Volumen der Mehrvergütung (Nachträge) stehen im Zusammenhang mit der zeitlichen Einordnung des Ausschreibungskomplexes in das Gesamtprojekt. Das Risiko für den Auftraggeber, Nachträge beauftragen und bezahlen zu müssen verringert sich, wenn die Planungsphase abgeschlossen ist und eine entsprechend lückenlose Beschreibung der Leistungen erfolgen kann.

---

<sup>7</sup> Hauptverband der deutschen Bauindustrie: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1983

<sup>8</sup> H. Pause: Die Bedeutung der technischen und baubetrieblichen Randbedingungen für die Baudurchführung

<sup>9</sup> J. Mantscheff: Genauigkeit von Mengensätzen in Leistungsverzeichnissen – Preisberechnungsansätze für Fälle des §2 Nr. 3 VOB/B

### **1.2.3 Inhaltliche Eingrenzung**

Die Betrachtung der Vergabeunterlagen bezieht sich auf den Regelfall der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis.<sup>11</sup> Leistungsverzeichnisse ähneln sich im Aufbau und in den gewerkespezifischen Inhalten, so dass die Voraussetzungen für eine Vergleichbarkeit gegeben sind.

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (Funktionale Leistungsbeschreibung) ist für einen Vergleich nicht geeignet, da es keine definierten Regeln für Art und Umfang der Funktionalen Leistungsbeschreibung gibt. Die Informationsfülle und Komplexität einer funktionalen Leistungsbeschreibung ist für eine stichhaltige Auswertung problematisch. Eine Vergleichsmöglichkeit der Unterlagen ist, aufgrund der naturgemäßen Unterschiede von Bauvorhaben nicht vorhanden. Dies gilt um so mehr, wenn Planungsleistungen Bestandteil der funktionalen Ausschreibung sind. Insgesamt wären die Ergebnisse der Untersuchung nicht vergleichbar, so dass in der Folge keine eindeutigen Aussagen getroffen werden können.

## **1.3 Aufbau der Arbeit**

Die gesamte Arbeit gliedert sich in drei aufeinander aufbauende Hauptabschnitte. Im ersten Abschnitt werden die praktischen Grundlagen erarbeitet, die für die Auswertung der Vergabeunterlagen erforderlich sind. Es erfolgt eine Betrachtung der Projektbeteiligten, wobei eine Einordnung entsprechend der Position im Rahmen der Projektorganisation, getrennt nach Bauherr, Auslöser und ausführendem Unternehmen, vorgenommen wird. Es werden die jeweiligen Handlungsschwerpunkte und Zielsetzungen herausgearbeitet. Die damit verbundenen Vergabeverfahren werden in Kapitel 3 dargestellt.

Im zweiten Hauptabschnitt der Arbeit werden die theoretischen Grundlagen erarbeitet. Die gem. VOB/A möglichen Ausschreibungsarten und Vertragsformen werden beschrieben. Als wesentliche Grundlage für die Auswertung werden Aufbau und Inhalte von Vergabeunterlagen analysiert.

Im dritten Teil werden durch Auswertung und Vergleich von Vergabeunterlagen Abhängigkeiten verdeutlicht, denen die Ausschreibung und die Vergabe von Bauleistungen unterliegen. Schließlich werden Optimierungsansätze aufgezeigt, die eine aus Auftraggebersicht reibungslose Vertragsabwicklung unterstützen.

---

<sup>10</sup> M. Rusam: Anforderungen an die Leistungsbeschreibung zur Vermeidung von Nachträgen, S.161

<sup>11</sup> H. Locher: Das Private Baurecht, Rdn. 89a

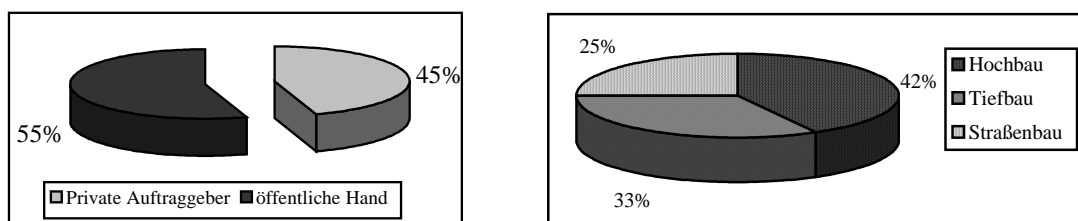
Teil 1	Teil 2	Teil 3
<b>Praktische Grundlagen</b> <b>S. 12-49</b>	<b>Theoretische Grundlagen</b> <b>S. 50-83</b>	<b>Auswertung von</b> <b>Vergabeunterlagen, S. 84-127</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitel 2: Betrachtung der Projektbeteiligten</li>   <li>• Kapitel 3: Betrachtung der Ausschreibungsverfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitel 4: Betrachtung vertragsrechtlicher Grundlagen</li>   <li>• Kapitel 5: Aufbau und Bestandteile der Vergabeunterlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitel 6: Vergleichende Bewertung von Vergabeunterlagen</li>   <li>• Kapitel 7: Zusammenfassung und Ausblick</li> </ul>

Grafik 1.3: Gliederung der Untersuchung in drei Abschnitte

## 2 Betrachtung der Projektbeteiligten

Bei der Erstellung von Bauvorhaben arbeiten eine Vielzahl Projektbeteiligter mit unterschiedlichen Interessen zusammen. Der Bauherr beauftragt Fachleute mit der Planung und der Durchführung der Maßnahme und definiert die Form der Zusammenarbeit durch vertragliche Beziehungen und Verfahrensweisen.

Es können grundsätzlich zwei Bauherren unterschieden werden, der öffentliche und der private. Die öffentlichen Bauherren sind gemessen am Investitionsvolumen die größten Auftraggeber (AG) für die Bauwirtschaft. Insgesamt beträgt der jährliche Marktanteil öffentlich finanzierter



Grafik 2.1: Investitionsvolumen öffentlicher und privater Bauherren (alle Bausparten)<sup>12</sup> / Anteile der Bausparten am Investitionsvolumen der öffentlichen Auftraggeber

Bauleistungen ca. 55% des in Deutschland beauftragten Investitionsvolumens, der Marktanteil der öffentlichen AG im Hochbau beträgt ca. 35% aller Hochbauleistungen.<sup>13</sup> Der scheinbar unterdurchschnittliche Wert in diesem Bereich erklärt sich aus der Zusammensetzung der Bausparten in Hochbau, Tiefbau und Straßenbau. Der Straßenbau wird nahezu ausschließlich von der öffentlichen Hand finanziert, wirkt sich also in der Gesamtbetrachtung für den Prozentsatz hebend aus. Der Anteil des Hochbaus am Gesamtvolumen öffentlicher Investitionen beträgt 42% und stellt den größten Prozentsatz der Bausparten Hochbau, Tiefbau und Straßenbau dar.<sup>14</sup>

Demzufolge werden rund 65% der Hochbauleistungen, also zwei Drittel, privat finanziert.

Aufgrund unterschiedlicher Aufgaben und Zielsetzungen der öffentlichen und der privaten Bauherren können zwei Formen der Projektorganisation unterschieden werden.<sup>15</sup> Charakteristisch für den öffentlichen Bereich ist die Personalunion zwischen Bauherr und Auslober, die im Regelfall der privat finanzierten Bauvorhaben nicht vorhanden ist. Ein weiterer, wesentlicher Unterschied der

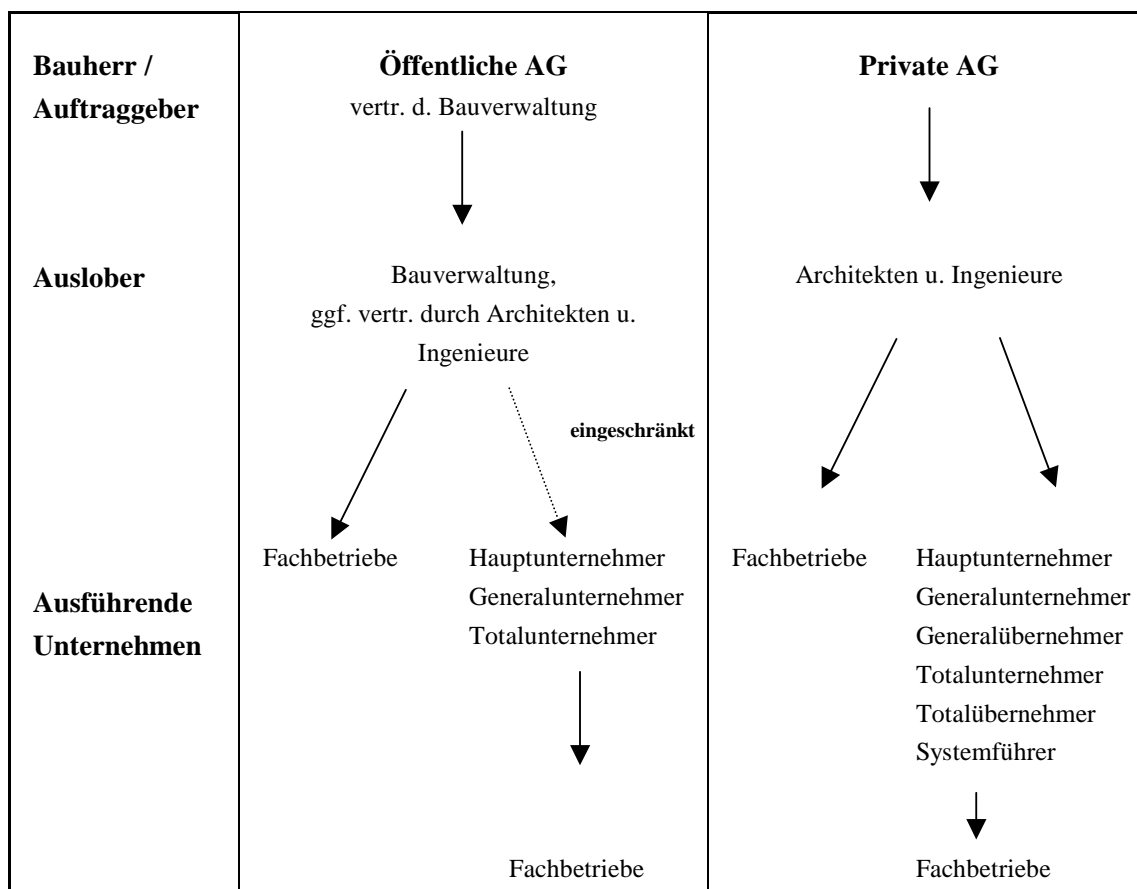
<sup>12</sup> Hauptverband der Deutschen Bauindustrie: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1983

<sup>13</sup> Die deutsche Bauindustrie: Baustatistisches Jahrbuch 1997

<sup>14</sup> vgl. Grafik 2.1

<sup>15</sup> vgl. Grafik 2.2

Projektorganisationen ist die für öffentliche AG nur eingeschränkt mögliche Beauftragung der Gruppe der Hauptunternehmen.



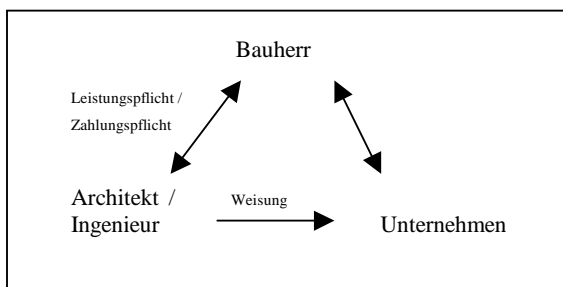
Grafik 2.2: Projektorganisation

Im Rahmen dieser Arbeit ist die Betrachtung der Zusammenarbeit der Projektbeteiligten zur Verdeutlichung der Rahmenbedingungen, unter denen Ausschreibungen vorgenommen werden elementar. Im folgenden werden die drei Ebenen der Bearbeitung, die der Bauherrschaft, die der Auslober und die der ausführenden Unternehmen typisiert.

## 2.1 Bauherr

Der den anderen Projektbeteiligten übergeordnete Personenkreis ist die Bauherrschaft als Initiator von Bauvorhaben. Das originäre Ziel jeder Bauherrschaft ist es, ein für ihre Zwecke optimales Gebäude mit einem möglichst geringen Kostenaufwand zu errichten. Der Ausschreibungsprozess stellt hierbei nur einen kleinen, vergleichsweise unbedeutenden Baustein im Rahmen der Erstellung von Bauvorhaben dar. Die Belange der Planung und der Gestaltung sowie der Finanzierung stehen zweifelsohne für den Bauherrn im Vordergrund. Oftmals wird die Bauherrschaft nur im Zuge der Auftragserteilung und der Abrechnung der Aufträge mit den Vorgängen der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung

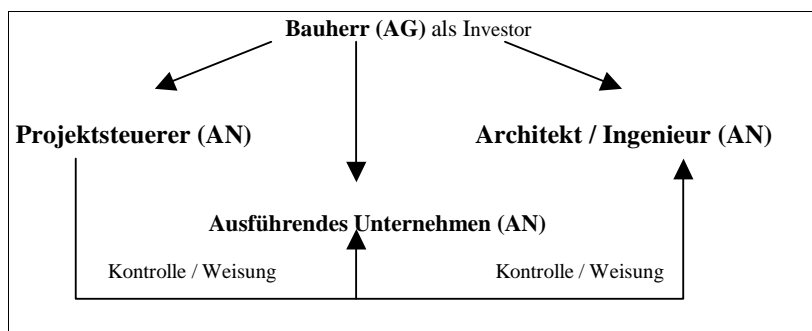
konfrontiert. Durch die Vergabeentscheidung und schließlich durch die Auftragserteilung der ausführenden Unternehmen komplettiert der Bauherr die erforderlichen Vertragsbeziehungen. Vereinfacht wird von einer Dreiecksbeziehung zwischen dem Bauherrn, den Planern und den ausführenden Unternehmen gesprochen.<sup>16</sup> Er hat als Auftraggeber (AG) Entscheidungs- und Zahlungspflichten, während die Architekten und Ingenieure und die ausführenden Unternehmen als Auftragnehmer (AN) Leistungspflichten haben. Bei den Verträgen zwischen Bauherr und den Projektbeteiligten, also sowohl bei den Ingenieur-<sup>17</sup> als auch bei den Bauverträgen, handelt es sich um Werkverträge der §§631ff BGB. Der Bauherr hat als Auftraggeber grundsätzlich zwei vertragliche Wirkungsmöglichkeiten. Er kann als Auftraggeber sowohl Einfluß auf die mit der Planung betrauten Architekten und Ingenieure nehmen als auch auf die mit der Ausführung beauftragten Unternehmen. Die mit der Bauleitung beauftragten Architekten und Ingenieure haben Weisungsbefugnis gegenüber den ausführenden Unternehmen, aufgrund der nicht vorhandenen vertraglichen Beziehung haben sie in der Regel aber keine direkten Sanktionsmöglichkeiten.



Grafik 2.3: Schema vertragliche Beziehung Bauherrn

Eine Sonderform der Projektorganisation ist die Beteiligung eines Projektsteuerers. Der Projektsteuerer wird vom Bauherrn als dessen Vertreter eingesetzt, er arbeitet enger noch als der Architekt mit ihm zusammen. Aufgabenschwerpunkte sind die Kontrolle und Freigabe der Planung und der Abrechnung der Bauleistungen. Der Projektsteuerer hat eine unabhängige Kontrollfunktion, die für den Bauherrn einen wirtschaftlich optimierten

Bauablauf sicherstellen soll. Er übernimmt Teile des Aufgabenbereiches des Bauherrn und greift in die Arbeit des Architekten ein, ohne direkt am Baugeschehen beteiligt zu sein.<sup>18</sup>



Grafik 2.4: Zuständigkeiten bei Beteiligung eines Projektsteuerers

§31 HOAI definiert den Aufgabenbereich der Projektsteuerung auf rechtlicher Ebene. Ergänzend werden vom AHO<sup>19</sup> Leistungsbilder und Honorierung analog der Systematik der HOAI als frei zu vereinbarende

<sup>16</sup> vgl. Grafik 2.3

<sup>17</sup> H. Locher / W. Koeble / W. Frik: Kommentar zur HOAI, Einl. Rdn. 15

<sup>18</sup> H. Locher: Das Private Baurecht, Rdn. 379ab,c

<sup>19</sup> AHO Ausschuss der Ingenieurverbände und Ingenieurkammern für die Honorierung e.V.: Untersuchung zum Leistungsbild des §31 HOAI und zur Honorierung für die Projektsteuerung



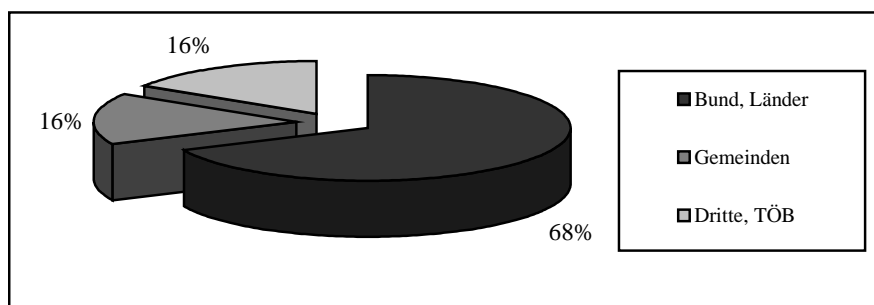
Vertragsgrundlage angeboten. Das Berufsbild ist nicht als Fachingenieursleistung in die HOAI aufgenommen.

### 2.1.1 Öffentliche Auftraggeber<sup>20</sup>

Öffentliche Auftraggeber sind zunächst die Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) sowie deren Sondervermögen, vertreten durch die Fachverwaltungen als Unterbau. Diese originären öffentlichen Bauherrn haben mit 84% den weitaus größten Anteil am Investitionsvolumen der öffentlichen Hand.

Hinzu kommen privatrechtlich organisierte Gesellschaften / Unternehmen, sofern sie einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen (Bahn AG, Post AG, Energieversorgungsunternehmen) oder die öffentliche Hand mehrheitliche Eigentümerin ist (i.d.R. Schwimmbäder, Zoologische Gärten). Außerdem zählen Subventionsempfänger mit rein privatrechtlicher Struktur und privaten Eigentumsverhältnissen zu den öffentlichen Auftraggebern, sofern die Höhe der Subvention einer Baumaßnahme  $\geq 50\%$  des Investitionsvolumens beträgt.

Es wird deutlich, dass neben den gemeinhin bekannten öffentlichen Auftraggebern eine weite Gruppe an Gesellschaften und Organisationen ebenfalls zu den öffentlichen Auftraggebern zählen können. Diese Gruppe wird insgesamt als ‚Dritte‘ des Bundes, der Länder und der Gemeinden bezeichnet. Ihr Anteil am Investitionsvolumen der öffentlichen Hand beträgt 16%.<sup>21</sup>



Alle genannten, öffentlichen Auftraggeber sind an die im folgenden beschriebenen

Grafik 2.5: Anteile öffentlicher Auftraggeber am

Investitionsvolumen für Baumaßnahmen

Zielsetzungen gebunden und müssen die für deren Umsetzung geschaffenen Verfahrensvorschriften einhalten (vgl. Kapitel 3.2).

#### 2.1.1.1 Ziele öffentlicher Auftraggeber

Neben den originären wirtschaftlichen Zielen der Bauherrschaft unterliegen öffentliche Auftraggeber politischen und haushaltsrechtlichen Zielen. Oberster haushaltsrechtlicher Grundsatz ist die sparsame

<sup>20</sup> VgRÄG § 97; § 6 VergabeVO Entwurf 99

<sup>21</sup> vgl. Grafik 2.5

und wirtschaftliche Mittelverwendung,<sup>22</sup> in Übereinstimmung mit dem zuvor genannten wirtschaftlichen Ziel jeder Bauherrschaft. Im Unterschied zu den privaten Bauherrn müssen die öffentlichen Auftraggeber darüber hinaus politische Zielsetzungen verfolgen. Wichtige politische Ziele sind im Mittelstandsförderungsgesetz (MFG) formuliert. Eine vorrangige Forderung des MFG ist die Beteiligung möglichst vieler Bewerber an den Auftragsvergaben der öffentlichen Hand. In der verfahrenstechnischen Umsetzung bedeutet dies, dass vergleichsweise kleine Auftragsvolumen ausgeschrieben werden, um möglichst viele Unternehmen im Zuge einer Baumaßnahme beauftragen zu können. Außerdem muss vor der Vergabe der Leistungsumfänge ein Wettbewerb stattfinden, der allen potentiellen Auftragnehmern die Möglichkeit zur Teilnahme gibt. Die Beauftragung von Hauptunternehmen mit gewerkeübergreifenden Leistungsumfängen ist mit dem Ansatz des MFG nicht zu vereinbaren.

Eine sekundäre Forderung des MFG ist die bevorzugte Beteiligung ortsansässiger Bieter am Wettbewerb sowie in Einzelfällen eine vorrangige Auftragserteilung an ortsansässige Bieter.

Als weiteres, für öffentliche Auftraggeber wesentliches, politisches und wirtschaftliches Ziel ist die Vermeidung von Korruption zu nennen. Wichtigstes Instrument ist das sogenannte Vier-Augen-Prinzip, das den öffentliche Vergabeverfahren zugrunde liegt (vgl. Kapitel 3.1).

ZIELE UND INSTRUMENTE ÖFFENTLICHER AG	
Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit <sup>23</sup> Wettbewerb <sup>24</sup> Einzelvergabe <sup>25</sup> Vier – Augen – Prinzip <sup>26</sup>	Zur Verfolgung dieser, im Vergleich zu den privaten Auftraggebern, komplexen Zielsetzung müssen diverse Verfahrensvorschriften von der Ausschreibung der Leistungen bis zur Vergabe eingehalten werden. Die Rahmenvorschrift ist die VOB/A, die das öffentliche Vergabewesen regelt (vgl. Kapitel 3.2.1).

Grafik 2.6: Ziele und Instrumente öffentlicher Auftraggeber

### 2.1.1.2 Organe öffentlicher Auftraggeber

Die Organe öffentlicher Auftraggeber sind mit der Umsetzung der genannten Ziele und mit der Erfüllung der Bauaufgaben betrauten Behörden / Stellen. Stellvertretend wird im Rahmen dieser Arbeit die Bauverwaltung als ausführende Behörde der Fiskalverwaltung von Bund, Ländern und Gemeinden untersucht. Insgesamt ist die Bauverwaltung, wie in Grafik 2.5 ersichtlich, für 84% der Investitionen der öffentlichen Auftraggeber verantwortlich. Charakteristisch ist, dass die Bauverwaltung für andere Verwaltungen (Nutzer) baut. Die Nutzer melden einen Baubedarf mittels Raumprogramm an, sind in der Planungsphase mitzeichnend tätig, in die Umsetzung der Planung, also in die Ausführung der

<sup>22</sup> Daub / Eberstein: Kommentar zur VOL/A, 4. Auflage, Einf. Rdn. 64

<sup>23</sup> RBBau/RLBau: Abschnitt A

<sup>24</sup> RBBau/RLBau: Abschnitt A

<sup>25</sup> VHB zu § 4 VOB/A

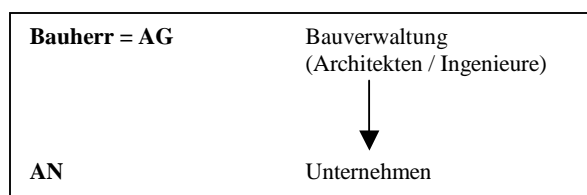
<sup>26</sup> VHB zu §22 VOB/A

Bauvorhaben aber nicht eingebunden. Der Auftraggeber Bauverwaltung ist also mit dem späteren Nutzer nicht identisch bzw. handelt unabhängig vom nutzenden Bauherr (Bauherrenverwaltung) für Fremdbedarf.

Zentrale Aufgabe der Bauverwaltung ist die Durchführung öffentlicher Baumassnahmen der Gebietskörperschaften unter Berücksichtigung einer haushaltsrechtlich korrekten und dem politischen Willen entsprechenden Mittelverwendung. Die Anforderungen der Kameralistik, insbesondere die Zweckbindung und das Prinzip der Jährlichkeit der in den Haushalt eingestellten Mittel sind hierbei wesentliche Elemente.

Klassische Bauaufgaben aus dem Bereich Hochbau sind Gebäude für Erziehung und Bildung, die Verwaltung/Regierung sowie das Gesundheitswesen. Die Fachleute der Bauverwaltung handeln als Architekten und Ingenieure in allen Leistungsphasen der HOAI. Zugleich sind sie Auftraggeber bzw. eigenverantwortliche Mittelverwalter, so dass der Bauverwaltung eine doppelte Funktion als Auftragnehmer (Planer, Ingenieur) und als Auftraggeber (Bauherr im materiellen Sinn) zukommt. Vorteilhaft an dieser Konstellation ist, dass die zuvor benannten Ziele öffentlicher Bauherren direkt umgesetzt werden können.

Die Finanzierung der Bauverwaltung erfolgt über den Fiskus, in der Regel über das Finanzressort. Für die Finanzierung der Bauvorhaben ist die Bauherrenverwaltung, also der spätere Nutzer, oder das Finanzressort zuständig. Verwaltungintern erfolgt bei den großen Neu-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen (GNUE- Maßnahmen) eine Abrechnung von Bauleitungsmitteln, die in Abhängigkeit von den Baukosten an die ausführende Bauverwaltung (Ortsinstanz) ausgezahlt werden.<sup>27</sup> Für diese Maßnahmen besteht also ein der HOAI ähnliches Vergütungsprinzip. Alle übrigen Maßnahmen der Bauunterhaltung sowie kleine Neu-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen (KLNUE-Maßnahmen) gehören zu den Planaufgaben der Bauverwaltung und werden mit baukostenunabhängigen Planstellen erledigt.



Die vertraglichen Beziehungen reduzieren sich auf die Beziehung Bauherr / Architekt und ausführende Unternehmen.

Grafik 2.7: Schema vertragliche Beziehungen der öffentlichen Bauvorhaben

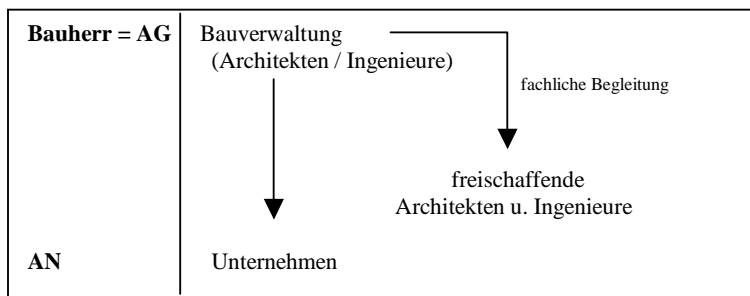
### 2.1.1.3 Erfüllungsgehilfen öffentlicher Bauherren / Auftraggeber

Bei öffentlich finanzierten Bauvorhaben tritt regelmäßig eine öffentliche Institution als Organ (Bauverwaltung) auf, um das Verfolgen öffentlicher Zielsetzungen sicherzustellen. Für die inhaltliche Arbeit können externe Architekten und Ingenieure, also Freischaffende, beauftragt werden. Sie

<sup>27</sup> RBauNK 11/94 in Anhang 100 RBBau/RLBau

übernehmen die fachliche Arbeit der Planung, Ausschreibung und der Bauleitung, werden also auch mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse beauftragt.

Werden „Freischaffende“ eingeschaltet, bestehen die in Grafik 2.3 dargestellten vertraglichen Beziehungen (Dreiecksbeziehung), mit der Besonderheit, dass die Bauverwaltung als Fachbehörde die Arbeit der Externen fachlich begleitet. Aufgrund gleicher Fachkenntnisse kann sie intensiv in allen Phasen der Realisierung mitwirken.



Grafik: 2.8 Schema vertragliche Beziehungen der öffentlichen Bauvorhaben

Sie kann direkt die Kontrollfunktion eines Projektsteuerers (vgl. Kapitel 2.1) übernehmen, und muss darüber hinaus im Rahmen der Begleitung der Architekten und Ingenieure die Einhaltung der Verfahren, insbesondere der Vergabeverfahren, gewährleisten.

## 2.1.2 Private Auftraggeber

Unter privaten Bauherrn werden alle nicht öffentlichen Strukturen verstanden. Im Rahmen dieser Arbeit können drei Gruppen privater Bauherrn, die einmaligen Bauherren, die häufigen Bauherren und die Projektentwickler unterschieden werden.

Allen privaten Auftraggebern gemein ist das wirtschaftliche Ziel, für einen möglichst geringen Kostenaufwand ein optimales Gebäude zu realisieren (vgl. Kapitel 2.1).

### 2.1.2.1 Einmalige Bauherrn

Einmalige Bauherrn sind beispielsweise Familien oder kleine Betriebe. Sie bauen ausschließlich für den Eigenbedarf. Charakteristisch ist, dass sie keine Erfahrung mit dem „Bauen“ haben und insofern auf keine bekannten Strukturen zurückgreifen können. Belange der Finanzierung stehen im Vordergrund. Für die Realisierung eines möglichst kostengünstigen Bauvorhabens werden Architekten beauftragt, die sich ihrerseits notwendiger Fachleute bedienen. Der Architekt ist der maßgebliche Ansprechpartner für den Bauherrn. Er hat eine herausgehobene, umfassende Beraterfunktion (auf Bauherrnseite), die in der HOAI verankert ist (vgl. Kapitel 2.2.1).

Eine Einflussnahme auf die fachliche Arbeit des Architekten, die über Planungs- und Qualitätsfragen hinausgeht, ist nicht üblich. Der Architekt nimmt Ausschreibung und Vergabe eigenverantwortlich vor. Der Bauherr ist der formale Auftraggeber der ausführenden Unternehmen, kommuniziert aber über

seinen Erfüllungsgehilfen, den Architekten, mit den Unternehmen. Es gilt die klassische vertragliche Dreiecksbeziehung, wobei der Architekt näher beim Bauherrn steht.<sup>28</sup>

### **2.1.2.2 Häufige (professionelle) Bauherrn**

Häufige Bauherrn sind Firmen mit eigenen für das Bauen zuständigen Fachleuten. Sie bauen, ähnlich wie die einmaligen Bauherrn ausschließlich für Eigenbedarf, sind aber aufgrund wiederkehrender Vorgänge, professionell organisiert. Die Professionalität äußert sich durch exakte planerische Vorgaben, z. B. aufgrund eines Corporate Identity- Konzeptes, und durch variable Vertragsmuster für Planungs- und für Bauverträge, die allen Verträgen zugrunde liegen. Beispiele für professionell organisierte Bauherren sind überregional arbeitende Unternehmen wie Supermärkte, Warenhäuser und Banken oder Industriebetriebe.

Sofern keine eigene Planungsabteilung besteht, werden freischaffende Architekten und Ingenieure mit der Planung und Durchführung der Bauvorhaben beauftragt, die von der Bauherrschaft durch eigene Fachleute professionell begleitet werden. Die Einflussnahme der Bauherrn beschränkt sich nicht auf die Belange der Planung und der Gestaltung, sondern erstreckt sich auch auf das Vertragsverhältnis mit den ausführenden Unternehmen. Die Vertragsbedingungen werden nicht durch den Architekten festgelegt, sondern von der Bauherrschaft vorgegeben.

Die Dreiecksbeziehung, die in Grafik 2.3 dargestellt ist, ist die Grundlage der Projektorganisation. Der häufige Bauherr ist an der Realisierung der Bauvorhaben intensiver als der einmalige Bauherr beteiligt.

### **2.1.2.3 Projektentwickler als Sonderform der Bauherrschaft**

Zu den Projektentwicklern zählen Investoren- und Bauträgergesellschaften mit verwandten Strukturen. Handlungsschwerpunkt ist die Realisierung und Vermarktung von Bauvorhaben für diverse Nutzungen. Der Projektentwickler finanziert die Objekte bis zur Vermarktung. Er plant und realisiert Bauvorhaben als Auftraggeber und zunächst auch als Bauherr. Parallel werden die Objekte vermarktet, so dass während der Realisierungsphase der spätere Nutzer als endgültiger Bauherr feststeht und möglicherweise auf den Ausbau Einfluss nehmen kann. Es wird für Fremdbedarf gebaut, in Abhängigkeit von der Marktlage werden Projekttypen (Bürohäuser, Wohngebäude, Einkaufszentren) realisiert. Ausschlaggebend für die Realisierung ist der zu erwartende Gewinn aus der Vermarktung.

Charakteristisch ist, dass durch diese Form der Bauherrschaft der Kontakt zwischen dem Nutzer und den an der Ausführung beteiligten Architekten und Handwerksbetriebe verloren geht. Nicht unüblich ist das Einschalten von Projektsteuerern, die den Effekt der Entfremdung verstärken. Durch ihr Mitwirken gewinnen vermeintliche Nebentätigkeiten wie Abnahmen, Aufmaße und Abrechnungen an Bedeutung, da Projektsteuerer speziell für die Überprüfung dieser Arbeiten vom Bauherrn eingesetzt werden.

---

<sup>28</sup> vgl. Grafik 2.3

Für Entwurf und Planung werden, sofern keine eigenen Planungsabteilungen bestehen, freischaffende Architekten eingeschaltet, wobei die Einflussnahme durch den Projektentwickler groß ist. Durch eigene Fachleute können Qualitäten und Konstruktionen intensiv hinterfragt werden. Die Vertragsbedingungen, sowohl für die Ingenieurverträge, als auch für die Bauverträge, werden durch den Projektentwickler vorgegeben. Eine gängige Vertragsform für die Bauverträge ist die schlüsselfertige Vergabe (vgl. Kapitel 4.1) der Leistungen an ein Generalunternehmen in Verbindung mit der Vereinbarung eines Termins für die Fertigstellung. Terminliche Sicherheit hat für den Projektentwickler aufgrund der Vorfinanzierung und in Hinblick auf den frühzeitigen Verkauf bzw. die frühzeitige Vermietung der Objekte Priorität.

Die klassische Dreiecksbeziehung zwischen dem Projektentwickler als Bauherr, den Planern und den ausführenden Unternehmen ist die Grundform der vertraglichen Beziehungen, gegebenenfalls wird sie durch den auf Bauherrenseite tätigen Projektsteuerer ergänzt.<sup>29</sup>

## **2.2 Auslober**

Das Bindeglied zwischen Bauherr als Auftraggeber und ausführenden Unternehmen als Auftragnehmer ist der Auslober. Im Rahmen dieser Arbeit werden unter Auslobern die mit der inhaltlichen Aufstellung der Leistungsbeschreibung und mit der Auswahl der Auftragnehmer beauftragten Projektbeteiligten verstanden. Im Regelfall sind dies die vom Bauherrn mit den Leistungsphasen 6 und 7 § 15 HOAI beauftragten Architekten und Ingenieure. Außer diesen freischaffenden Architekten und Ingenieuren zählen die Hauptunternehmer zu den Auslobern, sobald sie im Zuge der Weitervergabe einzelner Bauleistungen Nachunternehmer beauftragen.

Eine Sonderform der Auslober ist die Bauverwaltung. Sie tritt nach außen als Auslober im oben genannten Sinn auf.

### **2.2.1 Freischaffende Architekten**

#### **2.2.1.1. Einbindung freischaffender Architekten in den Bauprozess**

Die klassische Gruppe von Auslobern im Sinne der HOAI sind die freischaffend tätigen Architekten und Ingenieure. Sofern sie mit den Leistungsphasen 6-8 der HOAI beauftragt werden, erbringen sie alle Leistungen des Ausschreibungsprozesses. Architekten handeln als Erfüllungsgehilfen der Bauherren im Rahmen der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen auf Auftraggeberseite. Im Sinne der HOAI sollen sie für den Bauherrn stets die wirtschaftlichste Lösung erzielen.<sup>30</sup> Es wird vorausgesetzt, dass der

---

<sup>29</sup> vgl. Grafik 2.3 und 2.6

<sup>30</sup> H. Locher: Das private Baurecht, Rdn. 210

Architekt sich die Ziele des Bauherrn zu eigen macht und entsprechend wirtschaftlich bzw. kostengünstig arbeitet. Neben den Bauherrenzielen muss der Architekt seine eigenen unternehmerischen Ziele verfolgen. Ein primäres Ziel ist ein maximales Honorar zu erzielen, also einen Gewinn zu erwirtschaften. Eine Kopplung der wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn und der freischaffend Tätigen gibt es bei der Anwendung des Vergütungsprinzips der HOAI nicht. Mit den Baukosten steigt mittelbar der Vergütungsanspruch. Eine stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen kann als Instrument zur engeren Bindung der Architekten an die wirtschaftlichen Ziele des Bauherrn eingesetzt werden.<sup>31</sup>

Architekten sind, sofern seitens des Bauherrn keine Fachingenieure beauftragt werden, für die Planung und Ausführung der Arbeiten aller Gewerke des Bauvorhabens zuständig. Neben dem Rohbau und dem Allgemeinen Ausbau also auch für die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung. In der Regel werden hierfür jedoch Fachingenieure direkt vom Bauherrn beauftragt und arbeiten somit dem Architekten gleichgestellt. Die Vertrags- und Vergütungsgrundlage ist die HOAI mit der bereits angesprochenen Problematik.

Der Architekt hat in der Dreiecksbeziehung der Grafik 2.3 eine Zwischenrolle. Er arbeitet aus der Sicht der ausführenden Unternehmen auf Bauherrenseite,<sup>32</sup> also auf Auftraggeberseite, indem er das Vertragsverhältnis zwischen Bauherr und Unternehmen vorbereitet, dem Unternehmen gegenüber im Rahmen der Bauleitung weisungsbefugt ist und treuhänderisch den Abrechnungsprozess begleitet. Dennoch ist der Bauherr alleiniger Vertragspartner des ausführenden Unternehmen, so dass der Architekt im Zuge der Bauleitung keine direkten vertraglichen Möglichkeiten hat. In Verzug setzen und kündigen kann nur der Bauherr als Auftraggeber, nachdem er entsprechende Informationen des bauleitenden Architekten erhalten hat. Die Zusammenarbeit Architekt – Bauherr hat im Rahmen der Projektorganisation eine zentrale Bedeutung.

#### **2.2.1.2. Ziele der Architekten als Auslober**

Mit der Ausschreibung und Vergabe der Leistungen versucht der Architekt zunächst seine Gestaltung optimal umzusetzen. Leistungsumfänge und Vergabeverfahren sind dabei irrelevant, sofern er nicht durch die öffentliche Hand beauftragt ist und formale Verfahrensweisen eingehalten werden müssen.

Es gibt für den Architekten keinen Anreiz im Zuge der Ausschreibung und der Vergabe kostenoptimiert zu arbeiten. Sein eigenes Vertragsverhältnis bleibt von den Bauverträgen zwischen ausführendem Unternehmen und dem Bauherrn unberührt. Es ist vielmehr so, dass sein Honoraranspruch gem. HOAI steigt, wenn die Baukosten steigen. Grundsätzlich steht sein persönliches Gewinnstreben also im Widerspruch zu dem wirtschaftlichen Ziel seines Auftraggebers kostengünstig zu bauen. Die HOAI bietet in §5 Nr.4a die Möglichkeit, ein

---

<sup>31</sup> U. Werner: Die stufenweise Beauftragung des Architekten

<sup>32</sup> K. Kapellmann / W. Langen: Einführung in die VOB/B, Rdn. 4

Bauherrenziele	Ziele des Architekten	Verhältnis
Kostenoptimierung	Honoraranspruch	Widerstrebend
Umsetzung der Bauvorgaben	Gestalterischer Anspruch	Konform

Erfolgshonorar zu vereinbaren, dass beispielsweise an besonders kostensparende Planung und Ausführung der Leistungen gekoppelt werden kann.

Grafik 2.9: Dualität der Ziele freischaffender Architekten

Die Umsetzung eines solchen Erfolgshonorars ist allerdings denkbar schwierig, da dem Bauherrn ohnehin eine im o. g. Sinn kostensparende Lösung der Bauvorgaben zusteht, es aus seiner Sicht also grundsätzlich nicht erforderlich ist, ein zusätzliches Honorar zu zahlen. Außerdem ist es problematisch, eine „besonders“ wirtschaftliche Leistung des Architekten zu definieren und abzugrenzen gegenüber der „normalen“ Leistung.

## 2.2.2 Hauptunternehmen (HU)

### 2.2.2.1. Einbindung von Hauptunternehmen in den Bauprozess

Unter Hauptunternehmen werden Unternehmen verstanden, die infolge eines funktionalen Ausschreibungsverfahrens mit der gewerkeübergreifenden Erstellung von Baumaßnahmen beauftragt werden.<sup>33</sup> Der Marktanteil der durch Hauptunternehmer ausgeführten Bauleistungen steigt beständig.<sup>34</sup> Demzufolge wird diese Gruppe der Auslober in Zukunft eine größere Bedeutung bekommen. Charakteristisch für Hauptunternehmer ist, dass sie Auftragnehmer infolge eines Ausschreibungsprozesses mit -in der Regel- Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (Funktionale Leistungsbeschreibung) sind, und zugleich Auftraggeber für einen weiteren, das gleiche Bauvorhaben betreffenden, Ausschreibungsprozess mit Leistungsverzeichnis sind.

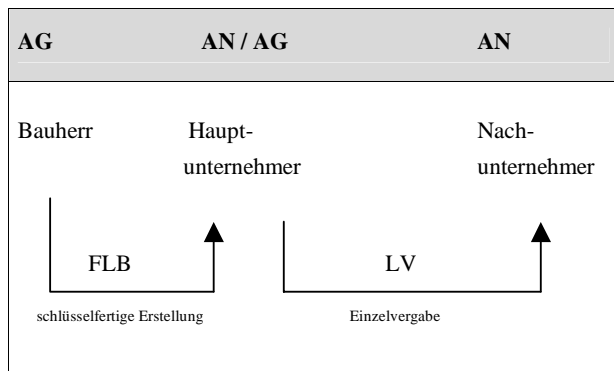
Dem Bauherrn gegenüber treten sie als Auftragnehmer auf, durch das Weitergeben der Ausführung von Leistungen an sogenannte Nachunternehmer (NU) treten sie in diesem Innenverhältnis als Auftraggeber und als Auslober auf. Der Hauptunternehmer vereinigt beide Funktionen und hat somit im Gegensatz zu den Architekten direkt alle vertraglichen Möglichkeiten, Druck gegenüber den ausführenden Unternehmen auszuüben. Er verhandelt die Verträge mit den Nachunternehmern und schließt sie rechtsgültig ab. Der Nachunternehmer steht in keiner vertraglichen Beziehung zum Bauherrn. Er handelt als Erfüllungsgehilfe des HU.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Ingestau / Korbion: VOB- Kommentar, 12.Aufl., Anh. A, Rdn. 161

<sup>34</sup> P. Racky: Entwicklung einer Entscheidungshilfe zur Festlegung der Vergabeform, S. 18

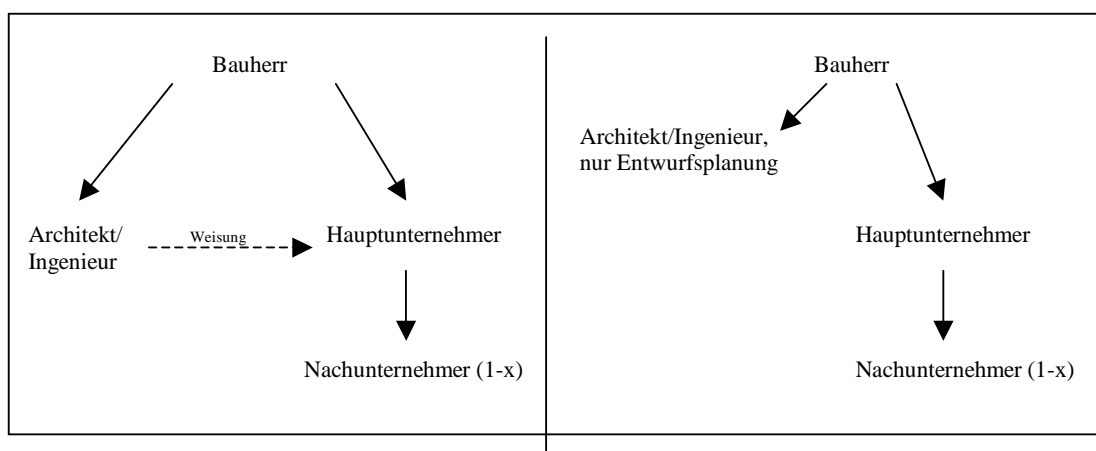
<sup>35</sup> E. Agh-Ackermann / K. Kuen: Technisch – wirtschaftliche Aspekte des Bauvertrages





Neben den in Eigenleistung auszuführenden Arbeiten verbleibt als Leistung des Hauptunternehmers die Koordination bzw. die Bauleitung der Arbeiten der Nachunternehmer. Dem Bauherrn gegenüber ist er für die termingerechte und mangelfreie Fertigstellung des gesamten Leistungspaketes verantwortlich. Die vertraglichen Beziehungen werden differenziert ohne Auswirkungen auf die vertraglichen Beziehungen zwischen Bauherr,

2.10: Schema vertragliche Beziehung einer HU- Vergabe Architekt und HU.<sup>36</sup>



Grafik 2.11: Erweiterung der klassischen Dreiecksbeziehung bei der Vergabe an HU ohne und mit Planungsleistungen

Beim Übertragen der Planungsleistungen auf den Hauptunternehmer besteht für den Bauherrn nur eine relevante vertragliche Beziehung zum Hauptunternehmer, ein Vertragsverhältnis zu den Planern existiert nicht mehr, somit auch keine Weisungsbefugnis im Zuge der Bauleitung.

### 2.2.2.1 Ziele der Hauptunternehmer als Auslober

Der Hauptunternehmer verfolgt als Auftragnehmer und als Auftraggeber ausschließlich wirtschaftliche Ziele, die zum unternehmerischen Gewinn beitragen.

Als Auftragnehmer versucht er gegenüber dem Bauherrn durch ein geschicktes Nachtragsmanagement Lücken in der Leistungsbeschreibung auszunutzen. Durch das Stellen von Nachträgen versucht er seine Vergütung „ohne Wettbewerb“ aufzubessern.

Als Auftraggeber bzw. als Auslober versucht er durch erneutes Ausschreiben der Leistungen in kleineren Vergabeeinheiten die Leistungen möglichst kostengünstig einzukaufen, so dass eine für ihn

<sup>36</sup> vgl. Grafik 2.11

positive Differenz zwischen seiner Angebotskalkulation und dem tatsächlichen Kostenaufwand entsteht. Die zwischen dem HU und dem Bauherrn vereinbarten Vertragsbedingungen und Leistungsinhalte werden als Vertragsgrundlage an die Nachunternehmer weitergegeben.

### **2.2.3 Bauverwaltung als öffentlicher Auslober**

Die Bauverwaltung erbringt in Vertretung für Bund, Land und Gemeinden, sofern nicht freischaffende Architekten und Ingenieure beauftragt werden alle Planungsleistungen und Leistungen des Ausschreibungsprozesses mit eigenen Fachleuten. Allerdings wird beispielsweise die Aufstellung der Leistungsbeschreibung und die technische Angebotsprüfung gerade bei GNUE- Maßnahmen vermehrt freischaffenden Architekten und Ingenieuren übertragen, so dass nur bestimmte verfahrenstechnische Teile bei der Bauverwaltung verbleiben.

Grundsätzlich unterscheiden sich die Ziele nicht von den in Kapitel 2.1.1.1 definierten Zielsetzungen der öffentlichen Bauherren. Es besteht kein eigenes wirtschaftliches Interesse, da sie als öffentliches Organ keinen Gewinn erzielen kann. Das Vorhalten der Bauverwaltung in Art und Größe wird dem Baubedarf der öffentlichen Nutzer angepasst, die Aufwendungen werden in die öffentlichen Haushalte eingestellt.

## **2.3 Ausführende Unternehmen**

Das komplettierende Element der vertraglichen Beziehungen in Grafik 2.3 sind die ausführenden Unternehmen. Die Projekteinbindung erfolgt zu einem Zeitpunkt, an dem alle grundsätzlichen Entscheidungen über die Realisierung des Projektes getroffen sind. Unter ausführenden Unternehmen werden ausschließlich Unternehmen verstanden, deren Erwerbsgrundlage die Ausführung von Bauleistungen in Eigenleistung ist.

Das primäre wirtschaftliche Ziel ausführender Unternehmen ist es, eine maximale Vergütung für die zu erbringenden Leistungen zu erzielen. Als Auftragnehmer müssen sie im Wettbewerb zunächst günstig kalkulieren, um einen Auftrag zu erhalten. Im Zuge der Ausführung der Arbeiten versuchen sie dann die Vergütung durch Nachforderungen aufzubessern. Lückenhafte Leistungsbeschreibungen sind für ausführende Unternehmen von Vorteil, da Ansprüche auf Mehrvergütung erfolgreich geltend gemacht werden können (vgl. Kapitel 4.4.1). Die Preisbildung für erforderliche, aber in der Leistungsbeschreibung fehlende, zusätzliche Leistungen unterliegt nicht dem Wettbewerb. Der Unternehmer kann also bei der Preisbildung mit einer höheren Gewinnspanne rechnen, als bei der Preisbildung in der Angebotsphase. Für ausführende Unternehmen steht die Leistungsbeschreibung im Mittelpunkt des Interesses, während die einzelnen Leistungsbeschreibungen für den Bauherrn und für den Auslober nur von untergeordneter Bedeutung sind.

	AUFTRAGGEBER (AG)	AUFTRAGNEHMER (AN)
<b>Gruppe der Projektbeteiligten</b>	Bauherr, Hauptunternehmen	Ausführende Unternehmen
<b>Aufgaben</b>	Erwerb Baugrundstück Kapitalbereitstellung Planungsentscheidungen; Grundriss Entscheidung Ausstattung; Bemusterung Zahlungspflicht	Leistungspflicht
<b>Ziele</b>	Optimales Gebäude für möglichst geringen Kostenaufwand	Maximale Vergütung; Aufbesserung der Vergütung durch Nachträge

Grafik 2.11: Aufgabenschwerpunkte Auftraggeber / Auftragnehmer

Ein direktes Interesse an einer Kostenreduktion besteht nicht, da durch Einsparungen im eigenen Gewerk auch Einnahmen entfallen. Eine Motivation Einsparungen zu erzielen ist nur dann vorhanden, wenn durch den Bauherrn weitere Aufträge zu erwarten sind und es aus diesem Grund im Geschäftsinteresse liegt ein Vertrauensverhältnis zum Auftraggeber aufzubauen.

### 2.3.1 Fachbetriebe

Fachbetriebe sind die klassische Form der ausführenden Unternehmen. Sie werden durch den Bauherrn im Zuge einer Einzelvergabe beauftragt. Der Leistungsumfang beträgt im wesentlichen ein Gewerk. Die Arbeiten werden in Eigenleistung in einem regional begrenzten Einsatzbereich erbracht.

### 2.3.2 Hauptunternehmer

Hauptunternehmer gehören nur in Bezug auf die Eigenleistung zu den hier definierten ausführenden Unternehmen. Gegenüber dem Auftraggeber verhält sich der HU jedoch in Bezug auf den gesamten Leistungsumfang wie ein ‚ausführendes Unternehmen.‘ Nachträge werden auch für die Bereiche der Fremdleistung gestellt, ohne dass der beauftragte Nachunternehmer in den Vorgang einbezogen ist.

Typisch für Hauptunternehmer als ausführende Unternehmen ist ein überregionaler Einsatzbereich. Die Zahl geeigneter Mitbewerber (Bieterkreis aus Sicht des Auftraggebers) nimmt mit der Größe des Hauptunternehmens bzw. mit der Größe der Leistungsvolumina ab, gleichzeitig wächst der örtliche Wirkungskreis.

### 2.3.3 Nachunternehmer

Nachunternehmer sind durch den Hauptunternehmer beauftragte Fachbetriebe. Leistungsumfänge und Wirkungskreis entsprechen dem der Fachbetriebe. Der einzige Unterschied ist der Auftraggeber, der

Nachunternehmer muss seine wirtschaftlichen Ziele gegenüber einem Hauptunternehmen durchsetzen, der aus eigenem wirtschaftlichen Interesse kostenoptimiert ausschreibt.

## 2.4 Bewertung der Projektbeteiligten

### 2.4.1 Bauherrn

Kostengünstiges Planen und Bauen ist für den Bauherrn zweifelsohne das primäre Ziel. Es ist festzustellen, dass nur Bauherren, die mit eigenen Fachleuten arbeiten Einblick in den Bereich Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung haben. Dies trifft im öffentlichen Bereich auf die Bauverwaltung zu und im privaten Bereich auf die professionellen Bauherren und die Projektentwickler. Die genannten Bauherren nehmen durchweg Einfluss auf die Vertragsbedingungen. Der Leistungsumfang oder die Leistungsbeschreibung bleiben inhaltlich weitgehend unberücksichtigt.

Durch den Bauherrn wird die Projektorganisation bestimmt. Architekt, Fachingenieure und die ausführenden Unternehmen werden direkt vom Bauherrn in separaten Vertragsverhältnissen beauftragt. Handelt es sich um einen öffentlichen Bauherrn, so erfolgt in der Regel eine Einzelvergabe der Leistungen. Öffentliche Bauherren sind in ihrer Vergabeform eingeschränkt, private Bauherren sind grundsätzlich frei in der Form der Projektorganisation.

### 2.4.2 Auslober

Die Ziele und damit auch die Handlungsschwerpunkte der genannten Auslober unterscheiden sich in wesentlichen Bereichen voneinander:

Handlungsschwerpunkte	Freischaffende Architekten	Hauptunternehmen	Bauverwaltung
	Gestaltung, Qualität des Bauens	Schnelle Auftragsabwicklung	Umsetzung von Nutzerwünschen
	Maximales Honorar Ansteigen des Honorars bei steigenden Baukosten	Maximale Vergütung Günstige Vergaben an NU und Nachforderungen an AG	Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit Korrektes verfahrenstechnisches Handeln

Grafik 2.12: Handlungsschwerpunkte Auslober

Grundsätzlich versuchen Architekten und Hauptunternehmer einen Gewinn zu erwirtschaften, in Bezug auf den Ausschreibungsprozess wirkt sich dieses Streben allerdings unterschiedlich aus. Die

Bauverwaltung achtet primär auf die Einhaltung der Verfahrensvorschriften, wirtschaftliche Interessen sind impliziert.

Aufgrund der Vergütungssituation der Auslober wird deutlich, dass allein der Hauptunternehmer ein elementares Interesse an einer günstigen Vergabe der Fremdleistungen hat.

Ein Vorteil der Hauptunternehmer ist die Konzentration der Aufgaben auf den Bereich der Ausführung. Er kann losgelöst von den Belangen der Gestaltung und der Planung, mit der Ausschreibung sein primäres Ziel der Kostenoptimierung im Ausschreibungsprozess verfolgen. Hierbei legt er Wert auf die Inhalte der Leistungsbeschreibung, um Nachträge zu vermeiden und die Preisbildung beim Nachunternehmer in seinem Sinne zu beeinflussen. Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse hat also einen vergleichsweise hohen Stellenwert. Betrachtet man die Architekten als Auslober, fehlt zum einen der grundsätzliche wirtschaftliche Anreiz kostenoptimiert zu arbeiten. Zum anderen ist die Ausschreibung und Vergabe der Leistungen ein Zwischenelement am Übergang der Planungsphase zur Realisierungsphase. Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse steht nicht wie bei den Hauptunternehmen im Mittelpunkt des Interesses; der Leistungsbeschreibung kommt insbesondere im Vergleich zur Planung eine eher untergeordnete Bedeutung zu.

Von entscheidender Bedeutung ist die direkte Beteiligung des Auslobers am wirtschaftlichen Erfolg des Projektes bzw. der Vergabe und Abrechnung der einzelnen Leistungen.

### **2.4.3 Ausführende Unternehmen**

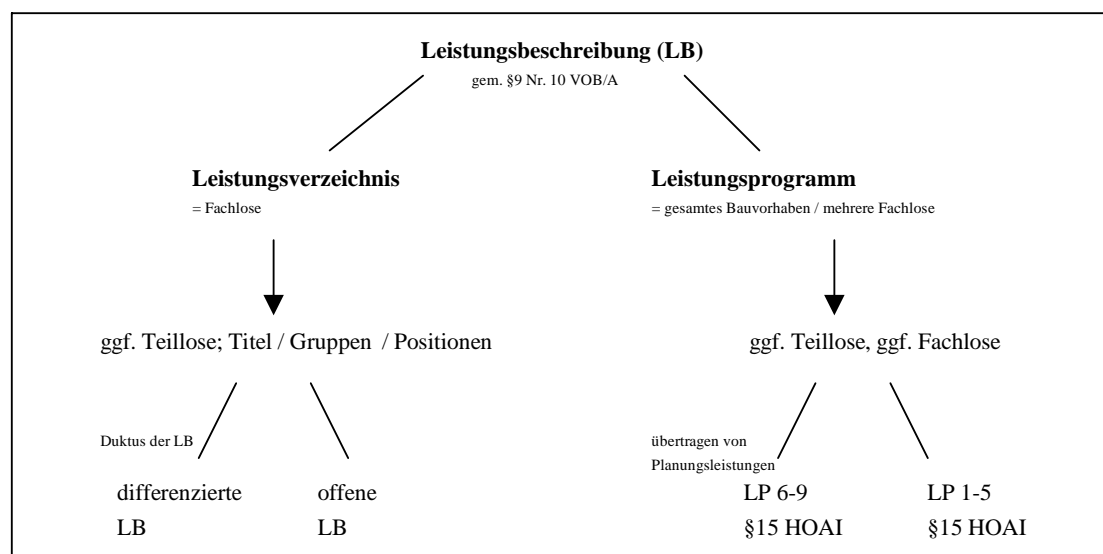
Die ausführenden Unternehmen werden im Zuge der Realisierung als letztes Element der Projektbeteiligten in den Bauprozeß einbezogen. Die Interessenlage ist eindeutig auf eine maximale Vergütung ausgerichtet. Hauptunternehmen gehören in Bezug auf die Eigenleistung zu den ausführenden Unternehmen.

### 3 Betrachtung der Ausschreibungsverfahren

Die Betrachtung der Ausschreibungsverfahren erfolgt in zwei Teilabschnitten. Im ersten Teil werden die Möglichkeiten der Aufstellung der Leistungsbeschreibung dargestellt. Im zweiten Teil des Kapitels erfolgt die Analyse der Vergabeverfahren, getrennt nach öffentlichen und privaten Auftraggebern.

#### 3.1 Ausschreibungsarten gem. §9 VOB/A

Unter Ausschreibungsarten werden die in §9 VOB/A definierten Arten der Aufstellung der Leistungsbeschreibung verstanden. Die VOB/A unterscheidet hier die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen und die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (vgl. Kapitel 1). Im folgenden werden die Hauptmerkmale der Ausschreibungsarten dargestellt.



Grafik 3.1: Systematik der Leistungsbeschreibung

##### 3.1.1 Leistungsverzeichnis

Der **Ausschreibung mit Leistungsverzeichnissen** liegt eine Vergabe von Leistungen nach Einzelgewerken zugrunde. Das Bauvorhaben wird, nach einer ersten Unterteilung in die drei Fachbereiche Rohbau, Allgemeiner Ausbau und Technische Gebäudeausrüstung, in Vergabeeinheiten

unterteilt, die idealerweise ein Gewerk umfassen.<sup>37</sup> Unter einem Gewerk werden Leistungen verstanden, die traditionell einem Handwerk zugerechnet werden. Das Leistungsbild eines Handwerks unterliegt hierbei einer ständigen Weiterentwicklung, die Definition von Gewerken ist also dynamisch. Das Ausschreiben einer Pfosten-Riegelkonstruktion und die Verglasung des Rahmenwerks in einem Leistungsverzeichnis beispielsweise bedeutet strenggenommen, dass zwei traditionellen Gewerke zusammengefasst werden. Dennoch werden in der Regel Fensterarbeiten als fertige Konstruktionen ausgeschrieben. Die handwerkliche Trennung des Rahmenwerks von der Verglasung ist überholt. Als Anhaltspunkt für das Bilden von Vergabeeinheiten kann die DIN 276<sup>38</sup> herangezogen werden, die in der dritten Ebene eine Kostengliederung entsprechend Vergabeeinheiten vorschlägt oder die Gliederung der Standardleistungsbücher (STLB).<sup>39</sup>

Voraussetzendes Merkmal für die Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis ist also nicht die genaue Teilung der Vergabeeinheiten entsprechend traditionelle Handwerkseinheiten. Vielmehr bedeutet die Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis, dass es sich um genau zu definierende Leistungen handelt, die in einem systematisch aufgebauten Leistungsverzeichnis **umfassend und eindeutig** beschrieben werden.

Als übergeordnete Gliederung von Leistungsverzeichnissen wird eine Teilung in einen allgemeinen Teil und in den Teil der Leistungsbeschreibung vorgenommen. Im ersten, allgemeinen Teil erfolgt die Beschreibung des Bauvorhabens und die Festlegung der Vertragsmodalitäten. Der zweite Teil der Leistungsbeschreibung wird in Titel oder Lose gegliedert, sodass insbesondere große Auftragsvolumen in kleinere, eigenständige Vergabeeinheiten unterteilt werden können. Somit ist es möglich, verschiedene Bewerber mit der Ausführung gleicher Arbeiten zu beauftragen.<sup>40</sup> Schließlich bilden Teilleistungen die kleinste Einheit, sie werden mit Ordnungszahlen nummeriert und sollen gem. §9 Nr. 1-3 VOB/A nur solche Arbeiten zusammenfassen, die nach ihrer technischen Beschaffenheit und unter Gesichtspunkten der Preisbildung gleichartig sind. Die Teilleistungen werden mit **Mengenansätzen** versehen, die der Auslober anhand der vorliegenden Planung ermittelt. Der Bieter kann mit geringfügigem Aufwand die einzelnen Leistungen kalkulieren. Im Anschluss an eine Ausschreibung mit Leistungsverzeichnissen sind alle in Kapitel 4 erwähnten Formen der Abrechnung denkbar. Die übliche Form ist die Abrechnung nach Einheitspreisen, möglich ist auch eine nachträgliche Pauschalierung des Auftragsvolumen.<sup>41</sup>

Für den Bauherrn ist bei der Ausschreibung mit Leistungsverzeichnissen die Vollständigkeit der Beschreibung bzw. der Teilleistungen wichtig. Durch Unvollständigkeit hat der Bieter die Möglichkeit,

---

<sup>37</sup> H. Schelle / P. Erkelenz: VOB/A, Alltagsfragen und Probleme zu Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen, S.66

<sup>38</sup> DIN 276: Kosten im Hochbau

<sup>39</sup> DIN (Hrsg.): Standardleistungsbuch für das Bauwesen

<sup>40</sup> H. Schelle / P. Erkelenz: a.a.O., S.65

<sup>41</sup> vgl. Kapitel 4.1

Nachträge zu stellen, die zu einer Verteuerung des Bauvorhabens gegenüber der direkten Ausschreibung der Leistungen führen.<sup>42</sup>

Bestandteile von **Leistungsverzeichnisse** sind:

- **Vertragsmodalitäten**
- **Beschreibung der Leistungen in Positionen mit Mengenvordersätzen**
- **Planunterlagen**

Eine kleinteilige Beschreibung der Leistungen im Leistungsverzeichnis orientiert sich an den von den ausführenden Unternehmen / Betrieben notwendigerweise vorzunehmenden Arbeitsschritten, es handelt sich um eine differenzierte Leistungsbeschreibung.<sup>43</sup> Demgegenüber entfällt bei der offenen Leistungsbeschreibung<sup>44</sup> die Beschreibung der Arbeitsschritte. Die offene Leistungsbeschreibung einzelner Positionen innerhalb eines Leistungsverzeichnisses stellt die Übergangsform zur Ausschreibung mit Leistungsprogramm dar.

### 3.1.1.1 Differenzierte Leistungsbeschreibung (geschlossene Leistungsbeschreibung)

Die differenzierte Leistungsbeschreibung orientiert sich an den von den Unternehmen vorzunehmenden Arbeitsschritten der einzelnen Teilleistungen innerhalb einer Position.<sup>45</sup> Es werden also möglichst alle Teilleistungen der Positionen beschrieben. Diese präzise Beschreibung der zu erbringenden Teilleistungen entspricht der Intention des §9 VOB/A, dass durch Eindeutigkeit und Vollständigkeit eine sichere Preisbildung ermöglicht wird. Der Einheitspreisvertrag ist für diese Art der Leistungsbeschreibung die gängige Vertragsform, der Positionspreis ist demzufolge ein Einheitspreis. Es erfolgt eine direkte Zuordnung der Kosten zu den (Teil-) Leistungen.

100 m <sup>2</sup> Bituminöse Dachabdichtung, 2-lagig, bestehend aus:	.....EP Gesamt
- Polymer-Bitumenschweißbahn G 200 – S5, als 1.Lage lose im Nahtbereich verschweißt verlegen, einschl. aller Zuschnittarbeiten, Eckausbildungen und Randfixierungen	.....EP
- Polymer-Bitumenschweißbahn, PYE-PV 200-S51 als 2. Lage vollflächig verschweißt verlegen, einschl. aller Zuschnittarbeiten, Eckausbildungen und Randfixierungen	.....EP

Grafik 3.1: Beispiel differenzierte Leistungsbeschreibung

<sup>42</sup> vgl. Kapitel 1.4

<sup>43</sup> vgl. Kapitel 3.1.1.1

<sup>44</sup> vgl. Kapitel 3.1.1.2

<sup>45</sup> G. Motzke: Nachforderungsmöglichkeiten bei Einheitspreis- und Pauschalverträgen



### 3.1.1.2 Zielbestimmung (offene LB)

Im Unterschied zur differenzierten Leistungsbeschreibung mit der detaillierten Beschreibung beschränkt sich die offene Leistungsbeschreibung auf die Festlegung der Eigenschaften der fertigen Leistung. Die Leistung wird funktional beschrieben, die Angaben beziehen sich auf Anforderungen und Qualitäten der gebrauchsfertigen Leistung, die erforderlichen Arbeitsschritte werden nicht erwähnt, sie werden vom Bieter im Zuge der Preisbildung eigenverantwortlich ermittelt.

100 m <sup>2</sup>	Bituminöse Dachabdichtung, 2-lagig, liefern und einbauen	.....EP	.....GP
--------------------	--	---------	---------

Grafik 3.2: Beispiel offene Leistungsbeschreibung

Die Leistungsbeschreibung mit Zielbestimmung ist ein Verstoß des Ausschreibenden gegen die Pflichten des §9 VOB/A. Dennoch wird grundsätzlich kein Anspruch auf Mehrvergütung ausgelöst, wenn sich der Bieter auf diese Art der Vertragsgestaltung einlässt, d. h. dass er seinerseits die Präzisierung der für die fertige Leistung erforderlichen Arbeitsschritte im Zuge der Angebotsabgabe unterlässt.<sup>46</sup> In diesem Fall übernimmt der Bieter das Kalkulationsrisiko, mit der Folge, dass das Stellen von Nachträge infolge §2 Nr.5,6 VOB/B erheblich erschwert ist (vgl. Kapitel 4.4.1).

Für die Absicherung der ausgeschriebenen ‚fertigen Leistung‘ als geschuldete Leistung des AN kann der AG eine Komplettheitsklausel der Position hinzufügen. Der AN schuldet dann die gebrauchsfertige Leistung einschließlich aller Nebenleistungen. In diesem Fall handelt es sich um einen Pauschalvertrag, der, sofern die Position im Rahmen eines Einheitspreisvertrages aufgeführt ist, eine Teilpauschalierung des Einheitspreisvertrages bedeutet (Kapitel 4.1).

Das Fehlen einer Komplettheitsklausel deutet auf eine bloße Mischkalkulation im Einheitspreisvertrag hin, da die endgültige Vergütung wird durch Multiplikation der Teilpauschale mit der eingebauten Menge im Zuge der Abrechnung ermittelt wird. Die Abrechnung derlei Positionen über Einheitspreise ist allerdings problematisch, da die Zuordnung der Leistungen zu den Preisanteilen nicht eindeutig ist. Dies führt insbesondere bei der Berechnung von Nachträgen zu Problemen.<sup>47</sup>

Leistungsbeschreibung der Positionen im Leistungsverzeichnis			
• Differenziert	• Offen als Mischkalkulation	• Offen als Mischkalkulation mit Komplettheitsklausel	• Offen mit bieterseitiger Differenzierung

Grafik 3.3: Möglichkeiten der Leistungsbeschreibung der Positionen im Leistungsverzeichnis

<sup>46</sup> G. Motzke; a.a.O.

<sup>47</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: Vergütung , Nachträge und Behinderungsfolgen beim Bauvertrag, Band1, Rdn. 125

### 3.1.2 Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung)

Unter einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm wird die offene, unbestimmte, also *funktionale* Beschreibung der Leistung verstanden. Im Unterschied zu der funktionalen Beschreibung einzelner Teilleistungen (vgl. Kapitel 3.1.1.2) ist der Leistungsumfang des Leistungsprogrammes gegenüber der Ausführung um Bestandteile der Planung erweitert (§9 Nr. 10 VOB/A). Der Umfang der übertragenden Bauleistungen bedingt den Umfang der Planungsleistungen. Grundsätzlich ist der Leistungsumfang und somit auch mittelbar der Bieterkreis vom Projektstadium (Planungsstadium) abhängig, zu dem die funktionale Leistungsbeschreibung vorgenommen wird.

Als maximaler Umfang von Planungs- und Bauleistungen ist die Planung und Ausführung kompletter Bauvorhaben (Total-Schlüsselfertig-Bau) denkbar, als minimaler Leistungsumfang die Dimensionierung beispielsweise von Heizungsanlagen. Innerhalb der dargestellten Grenzen der funktionalen Ausschreibung sind alle denkbaren Abstufungen möglich.

Obwohl Nr.1-3 §9 VOB/A für die Ausschreibung mit Leistungsprogramm gleichermaßen gilt, können die beschriebenen Anforderungen in der Praxis kaum umgesetzt werden. Es wird eine Gesamtaufgabe gestellt, in dessen Rahmen der Bewerber alle erforderlichen Leistungen selbst festlegt. Neben der Art der Leistungen muss der AN, zumindest bei größeren, umfangreichen Leistungspaketen, oftmals auch den Umfang der ermittelten Leistungen definieren. Er muss also eine Mengenermittlung vornehmen. Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Pauschalvertrag geschlossen werden soll. Der Pauschalvertrag ist die übliche Vertragsform für die Ausschreibung mit Leistungsprogramm.<sup>48</sup> Das in Kapitel 4.1.3 beschriebene GMP-Modell (guaranteed maximum price -Modell) ist als Vergütungsgrundlage ebenfalls denkbar. Unüblich ist eine Abrechnung nach Einheitspreisen.

Wichtig ist, dass bei der Wahl der Ausschreibung mit Leistungsprogramm die Wahl des Ausschreibungsverfahrens eingeschränkt ist. Von den offenen Verfahren darf in diesem Fall nicht Gebrauch gemacht werden. Die Ausschreibung mit Leistungsprogramm setzt ein beschränktes Verfahren mit dem damit verbundenen kleinen Bieterkreis voraus.<sup>49</sup>

Das Verfassen einer funktionalen Ausschreibung sowie die anschließende Vergabe und Durchführung setzt ein umfassendes Fachwissen auf Bauherrenseite, also des Auslobers, voraus. Neben dem für die Erstellung der Verdingungsunterlagen erforderlichen fachübergreifenden Wissen müssen die Randbedingungen bzw. die Vertragsbedingungen genau definiert werden. Etwaige Lücken im Leistungsumfang oder in den Vertragsmodalitäten geben auch hier dem Auftragnehmer die Möglichkeit, Nachträge zu stellen. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, die Leistungsbeschreibung so strukturiert aufzubauen, dass die eingehenden Angebote miteinander vergleichbar sind.<sup>50</sup> Ein

<sup>48</sup> W. Degener: Pauschalverträge und Leistungsänderungen

<sup>49</sup> VOB/A, Alltagsfragen und Problemfälle zu Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen, Schelle / Erkelenz, S.34

<sup>50</sup> AHO: Funktionale Leistungsbeschreibung

Hilfsmittel ist die Aufteilung der Kosten in Kostengruppen, z.B. entsprechend der DIN 276. Angebotene Planungsleistungen insbesondere, wenn es sich um Entwurfsarbeiten handelt, können in der Angebotsphase nur monetär, nicht aber qualitativ objektiv verglichen werden.

Folgende Informationen sind üblicherweise Bestandteil eines **Leistungsprogrammes**:

- **Vertragsbedingungen**
- **Beschreibung des Ausführungsstandards** durch das Festlegen der Oberflächenqualitäten und Produkte; Summenblatt als Formular für die Zusammenstellung der Leistungen z.B. in Kostengruppen
- ggf. **Beschreibung der zu erbringenden Planungsleistungen** z.B. durch Raumprogramm
- **Planunterlagen** im Maßstab 1:200 bzw. 1:100; Details je nach Planungsstand

Der Umfang der im Rahmen der funktionalen Ausschreibung übertragenden Planungsaufgaben wird in Hinblick auf die Vertragstypen in zur Ausführung gehörende, fachspezifische Planungsleistungen (LP 6-9 §15 HOAI) und in fachübergreifende Planungsleistungen (LP 1/2/3/4/5 - 9 §15 HOAI) differenziert.

### 3.1.2.1 Leistungsprogramm, fachspezifische Planungsleistungen (LP 6-9 §15 HOAI)

Die funktionale Leistungsbeschreibung ohne fachübergreifende Planungsleistungen entspricht weitgehend der offenen Leistungsbeschreibung (Zielbestimmung). Der Unterschied ist der Umfang der funktionalen Leistungsbeschreibung. Er umfasst beim Leistungsprogramm mindestens ein Gewerk, denkbar sind aber auch größere Vergabeeinheiten bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung von Bauvorhaben auf der Grundlage einer vorliegenden Ausführungsplanung. Die Planungsleistungen, die in der Fortschreibung der vorliegenden Ausführungsplanung sowie in der Planung haustechnischer Gewerke besteht, sind Bestandteil der pauschalen Vergütung und werden nicht gesondert abgerechnet.

Fassade, bestehend aus:

- LM- Pfostenriegel- Konstruktion, RAL- Standardfarbton nach Wahl d. AG,
- Fabr. Schüko od. glw.                    Angebotenes Fabrikat:.....
- 2-Scheiben Isolierverglasung, ESG nach Erfordernis, Dreh- Kippflügel gem. beiliegender Planung
- Glattblech – Kassetten, Farbb. RAL- Standardfarbe nach Wahl d. AG, als Blindpaneele im Bereich der Geschoßdecken (gem. Planung)
- Natursteinverkleidung als Sandstein, Plattenstärke d=4cm, Zuschnittarbeiten gem. beiliegender Planung
- VA- Aufhängung, als hinterlüftete Konstruktion
- Mineralfaserdämmung d= 100mm, gedübelt befestigt

.....m<sup>2</sup>

.....EP

.....GP

Grafik 3.4: Beispiel Vergabeeinheit Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm

Diese Form der Leistungsbeschreibung ist der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis ähnlich. Die „Fassade“ kann als Teilleistung verstanden werden, die genaue Beschreibung der Qualitäten wäre dann eine detaillierte Form der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm.

### **3.1.2.2 Leistungsprogramm, fachübergreifende Planungsleistungen (mind. LP 5 §15, HOAI)**

Ein klassisches Beispiel für das Übertragen von Planungsleistungen ist der Bereich des Schlüsselfertigen Bauens auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Eine detaillierte Leistungsbeschreibung der erforderlichen physischen Leistungen ist im Vorgriff auf die Planung nicht möglich. Der Bieter ermittelt anhand von Entwurfsplänen und einer Baubeschreibung alle erforderlichen Leistungen nach Art und Umfang. Die Planungskosten werden als pauschale Honoraransätze in die Angebotssumme mit aufgenommen. Denkbar ist, wie bereits erwähnt, auch die Ausschreibung aller Planungsleistungen (also auch der Entwurfsplanung) in Verbindung mit der Ausführung.

Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie suggeriert dem Bauherrn bei der frühzeitigen funktionalen Ausschreibung, etwa auf der Grundlage der Entwurfsplanung, neben der Kosten- und Terminalsicherheit Honorareinsparungen gegenüber herkömmlicher Projektorganisationsformen.<sup>51</sup>

Abschließend ist anzumerken, dass der Bieter in der Angebotsphase einen erheblichen Arbeitsaufwand hat, der gem. § 20 Nr.2 VOB/A durch eine Prämie vergütet werden kann. Die Anwendung des §20 Nr. 2 der VOB/A ist derzeit unüblich, bei entsprechender Marktlage aber denkbar.

## **3.2 Vergabeverfahren**

Unter Vergabeverfahren wird die Vorgehensweise des Auftraggebers von der Aufstellung der Leistungsverzeichnisse bis zum Vertragsabschluß verstanden. Grundsätzlich werden die Verfahren in §3 VOB/A geregelt. Die VOB definiert folgende Varianten, die verfahrenstechnisch für die Vergabe von Leistungen möglich sind:

- die **öffentliche Ausschreibung** (vorgeschaltet sind EU- weite Ausschreibungsverfahren, die analog zu den bundesdeutschen Verfahren aufgebaut sind),
- die **beschränkte Ausschreibung** (nach öffentlichem Teilnehmerwettbewerb) und
- die **freihändige Vergabe**.

---

<sup>51</sup> Hauptverband der Deutschen Bauindustrie: Funktionale Leistungsbeschreibung, S.67

Der angesprochene Bieterkreis wird von der öffentliche Ausschreibung zur freihändigen Vergabe naturgemäß kleiner.

Im folgenden werden typische öffentliche und private Vergabeverfahren dargestellt und in die Systematik des §3 VOB/A eingeordnet. Die in Kapitel 3.1 erarbeiteten Grundlagen der Ausschreibungsarten, die spezifische Anwendung der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis und der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, fließen in die Betrachtung mit ein.

### **3.2.1 Ausschreibungsverfahren öffentlicher AG**

Der Bund, die Länder und die Gemeinden sind als öffentliche AG grundsätzlich durch ihre Haushaltsordnungen an die Vergabegrundsätze der VOB/A gebunden. Ein Instrument für die Umsetzung der VOB/A ist das Vergabehandbuch (VHB).<sup>52</sup> Die Anwendung des VHB als praxisorientiertes Vergabeinstrument ist von Bund und Ländern verbindlich vorgeschrieben und für die Gemeinden empfohlen.<sup>53</sup> Für den Bereich des öffentlichen Bauens kann demzufolge von harmonisierten Verfahren ausgegangen werden, die die Vergabegrundsätzen der VOB/A befolgen und in der Durchführung den Bestimmungen des VHB entsprechen.

Als übergeordneter Grundsatz, ist die gesicherte Finanzierung der Bauleistungen vor Beginn der Ausschreibung zu nennen.<sup>54</sup> Voraussetzung hierfür ist, dass die Maßnahme in dem jeweiligen Haushalt eingestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine politische Entscheidung, die auf der Grundlage aussagekräftiger Planungsunterlagen getroffen wird. Die Planungsunterlagen enthalten neben Plänen, die vergleichbar denen für die Genehmigung von Baugesuchen sind, detaillierte Kostenaufstellungen.<sup>55</sup> Erst nach der Einstellung in den Haushalt, also nach der Sicherung der Finanzierung, wird der Bauauftrag erteilt,<sup>56</sup> der an die genehmigten Unterlagen gebunden ist. Abweichungen durch gravierende Planungs- oder Nutzungsänderungen oder infolge von Mehrkosten müssen durch einen Nachtrag erneut genehmigt werden.

Erst nach der Erteilung des Bauauftrages kann mit dem Versand der Vergabeunterlagen begonnen werde. Im Vorfeld des Versandes müssen, unabhängig vom Bauauftrag, die Verfahrensschritte des VHB entsprechend dem gewählten Ausschreibungsverfahren abgearbeitet werden.

Als wichtiger Grundsatz der VOB/A ist die Systematik der Vergabeverfahren in §3 Nr.1 zu nennen. Hier werden offene Ausschreibungsverfahren als Regelfall definiert. Jede Abweichung erfolgt aufgrund besonderer Umstände und muss begründet werden. Die öffentliche Ausschreibung bedeutet für öffentliche Auftraggeber die Möglichkeit, eine maximale Wettbewerbssituation unter den Bietern zu erzeugen und somit den maximal möglichen wirtschaftlichen Auftragnehmer zu erreichen. Aus diesem

---

<sup>52</sup> Vergabehandbuch, Hrsg. Bundesministerium für Raumordnung, Städtebau und Bauwesen

<sup>53</sup> A. Feber: Schadenersatzansprüche bei Auftragsvergaben nach VOB/A, S. 10

<sup>54</sup> A. Feber: a.a.O., S. 12

<sup>55</sup> RBBau, Abschnitt F / 2

<sup>56</sup> RBBau, Abschnitt G / 1; Abschnitt E / 3.2.7

Grund legt auch das Vergabehandbuch in seinen Durchführungsvorschriften zu §3 besonderen Wert auf die offenen Verfahren.

Ein weiterer Grundsatz der VOB/A ist die gewerkeweise Vergabe zu nennen. §4 Nr. 3 VOB/A definiert fachgebietsbezogene Vergabeeinheiten, wobei gem. §4 Nr.2 eine zusätzliche Teilung der Fachlose bei großen Vergabesummen vorgenommen werden soll. Abweichungen von diesem Vergabegrundsatz, etwa das Durchführen einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (FLB) in Verbindung mit einer schlüsselfertigen Vergabe, müssen begründet werden und sind nur in Ausnahmefällen zulässig.<sup>57</sup> Die Durchführungsvorschriften des VHB formulieren hier restriktiv, während die VOB/A lediglich eine Soll- Vorschrift enthält. Neben dem politischen Willen der Mittelstandsförderung sind zu erwartende Mehrkosten aufgrund der Zwischenschaltung eines Koordinators (HU) ein Grund für die Ablehnung von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm (FLB) mit anschließender schlüsselfertiger Vergabe. „Mehrkosten“ widersprechen in jedem Fall dem Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit, führen also zu einem Haushaltsverstoß. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Definition von Mehrkosten die Ersparnis an Arbeitsaufwand durch das Umgehen der im folgenden erläuterten Verfahren und des internen Verwaltungsaufwandes. Ohne eine Aufrechnung der Mehr- und Minderkosten ist dieses Argument gegen die Vergabe an einen HU infolge einer funktionalen Leistungsbeschreibung nicht stichhaltig. Der volkswirtschaftliche Mehraufwand aufgrund der Einzelvergaben wird auf 20% der Baukosten geschätzt.<sup>58</sup>

Im folgenden werden die im Vergabehandbuch geregelten Verfahrensschritte bis zur Auftragsvergabe erläutert, wobei zwischen offenen und nichtoffenen Verfahren unterschieden wird. Erfahrungen aus der Praxis ergänzen die theoretischen Regeln und sollen verdeutlichen, wie die Verfahren angewendet werden.

### **3.2.1.1 Offene Ausschreibungsverfahren** <sup>59</sup>

Unter offenen Ausschreibungsverfahren werden alle öffentliche Ausschreibungen verstanden, bei denen der Bieterkreis durch den Auftraggeber nicht aktiv eingeschränkt wird. Es gilt der Grundsatz, dass alle diejenigen sich am Wettbewerb beteiligen können, die die Befähigung zur Ausführung der Arbeiten haben und die die Vergabeunterlagen anfordern.<sup>60</sup> Es werden zwei offene Verfahren unterschieden:

1. Europaweite öffentliche Ausschreibung
2. Nationale öffentliche Ausschreibung; Begründung der Abweichung von 1.

---

<sup>57</sup> VHB zu §4 VOB/A

<sup>58</sup> U. Blecken / M. Gralla: Neue Wettbewerbsmodelle im Deutschen Baumarkt.

<sup>59</sup> Vergabehandbuch; W. Rösel: Stichwort AVA, 4. Aufl., S.25f., 41ff.

<sup>60</sup> VHB zu §2 VOB/A

Das europaweite offene Verfahren ist aufgrund der Verpflichtung zur Anwendung der EG-Baukoordinierungsrichtlinie der Regelfall,<sup>61</sup> eine Abweichung muss grundsätzlich begründet werden. Eine natürliche Begründung sind geringe Auftragsvolumina, bei denen offenkundig kein internationales Interesse an der Ausführung der Arbeiten besteht.

Entsprechend dem Verfahren zur Vergabe muss die Ausschreibung bekannt gemacht werden (§17 VOB/A). Die Medien hierfür sind an das Verfahren gekoppelt, also nicht frei wählbar. Die Zeiten für die Bekanntmachung, den Versand der Unterlagen, die Bearbeitungszeit und die Bindung an das Angebot (Zuschlagsfrist) sind durch Tagesfristen festgelegt. Eine Frist von zehn Werktagen vom Versand der Unterlagen bis zur Submission darf grundsätzlich nicht unterschritten werden.<sup>62</sup> Für eine europaweite Ausschreibung ist mit 30 Tagen für die Anforderung der Unterlagen und mit 52 Tagen vom Versand bis zur Submission eine Zeitspanne von knapp drei Monaten erforderlich.

Offene Verfahren	Bekanntmachung	Submission	Bindefrist / Zuschlagsfrist*)	Formaler Zeitbedarf
eu- weit	X	X + 52	X + 52 + 28	<b>80</b>
National	X	X + 36	X + 36 + 28	<b>64</b>

\*) gängige Bindefrist öffentlicher AG

Grafik 3.4: Übersicht formaler Zeitbedarf für offenen Verfahren (Angaben in Kalendertagen)<sup>63</sup>

Bis zum terminierten Versand der Vergabeunterlagen werden diese gemäß den Forderungen der VOB/A §§9, 10 unter Verwendung „Einheitlicher Verdingungsmuster“ zusammengestellt (vgl. Kapitel 6). Neben der **Leistungsbeschreibung** mit den **Technischen Vertragsbedingungen** werden die **Besonderen** und die **Zusätzlichen Vertragsbedingungen**, die **Bewerbungsbedingungen**, das **Angebotsformular** und die **Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes** als Formblätter beigefügt.

Für die Leistungsbeschreibung und für die Technischen Vertragsbedingungen ist der mit der Ausschreibung beauftragte Mitarbeiter (Architekt, Techniker) zuständig, wobei die öffentlichen Auftraggeber Wert auf die Verwendung des Standardleistungsbuches legen. Aus den im STLB vorgegebenen Textbausteinen sollen die Positionen zusammengebaut werden, damit aufgrund der wiederkehrenden Begriffe und Definitionen die Leistungsbeschreibung eindeutig definiert werden kann und insofern Missverständnisse vermieden werden können.<sup>64</sup>

Die Besonderen und die Zusätzlichen Vertragsbedingungen sind Rahmenrichtlinien, deren konkrete Inhalte im Einzelfall festgelegt werden können.

<sup>61</sup> VHB zu §1a VOB/A

<sup>62</sup> VOB/A § 18 Nr.1

<sup>63</sup> VHB zu §18a VOB/A

<sup>64</sup> D. Mandelkow: Qualifizierte Leistungsbeschreibung als wesentliches Element des Bauvertrages

Nach dem Versand der Verdingungsunterlagen folgt die Angebotsphase bis zum öffentlichen Eröffnungstermin (Submission, §22 VOB/A). Eingehende Angebote werden ungeöffnet in einem verschlossenen Umschlag bis zur Submission verwahrt. Während der Submission können die Bieter anwesend sein. Das Öffnen und Verlesen der Angebote wird von einem mit dem Bauvorhaben nicht in Verbindung stehenden Beamten vorgenommen. Ein weiterer an dem Bauvorhaben nicht beteiligter Mitarbeiter wird als Schriftführer eingesetzt. Sofort nach der Öffnung der Angebote werden sie auf die rechtskräftige Unterzeichnung geprüft und, um nachträgliche Änderungen zu verhindern, gekennzeichnet. Bis zur Erteilung des Zuschlags werden die Angebote unter Verschluss gehalten und nur für die Prüfung und Wertung gem. §23ff. VOB/A verwendet.<sup>65</sup> Kann der Zuschlag nicht innerhalb der zuvor festgelegten Frist erteilt werden, kann die Zuschlagsfrist mit Zustimmung der in Frage kommenden Bieter verlängert werden.<sup>66</sup>

Zur Angebotsprüfung sind wieder Mitarbeiter aufgefordert, die nicht mit der Baumaßnahme in Verbindung stehen. Zunächst werden die Angebote auf **Vollständigkeit** geprüft und die Kalkulation wird **rechnerisch** nachvollzogen. Als Hilfsmittel wird ein Preisspiegel aufgestellt.<sup>67</sup> Der Preisspiegel dient auch als Grundlage für die spätere Wertung der Angebote, da auf diese Weise die angebotenen Preise der Bieter sowohl horizontal als auch vertikal miteinander verglichen werden können.

Grundsätzlich ist bei einer differenzierten Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis der Einheitspreis gültig. Der Preis muss - zumindest theoretisch - auf die Übereinstimmung mit der VO PR 1/72 (Verordnung Preis 1/72, s.o.) geprüft werden. Eine unzulässige Überschreitung einzelner Preise führt zu deren Nichtigkeit, es wird dann seitens der öffentlichen Hand nur der nach der VO PR 1/72 gültige Preis geschuldet.<sup>68</sup> Insbesondere bei einer Abrechnung nach Kostenerstattung kann die VO PR 1/72 in dieser Weise auf die Preisgestaltung einwirken.

Als nächstes erfolgt die **technische Prüfung** etwaiger Nebenangebote und Alternativen, sowie abschließend die **wirtschaftliche Prüfung** mit der Überprüfung von Nachlässen, Skonti, Termin- und Zahlungsplänen.<sup>69</sup>

Nach §25 VOB/A wird im Anschluss an die Prüfung eine **persönliche** und eine **sachliche** Wertung vorgenommen. Die persönliche Wertung beinhaltet die Beurteilung der Zuverlässigkeit, der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit.<sup>70</sup> Bei der sachlichen Wertung wird die Angemessenheit des Preises in Hinblick auf das Preis- Leistungsverhältnis beurteilt. Auf Angebote mit augenscheinlich nicht auskömmlichen Preisen darf der Zuschlag nicht erteilt werden, ebensowenig auf Angebote mit unangemessen hohen Einheitspreisen. Es müssen alle Preise, auch die der Alternativ- und der Bedarfspositionen, und mögliche Sonderregelungen wie Skonti u.ä. in ihren finanziellen Auswirkungen

---

<sup>65</sup> VHB zu §22 VOB/A

<sup>66</sup> VHB zu §19 VOL

<sup>67</sup> LP 7 HOAI; VHB zu §23 VOBA Nr. 1

<sup>68</sup> R. Steenbock: Vergabe und Preisvorschriften für Bauaufträge, S.14ff.

<sup>69</sup> VHB zu §23 VOB/A Nr. 2

<sup>70</sup> VHB zu §25 VOB/A Nr. 1.3



bewertet werden.<sup>71</sup> Der Wertende muss entscheiden und begründen welche Bieter ausgeschlossen werden müssen, welche geeignet sind, welche in die engere Wahl kommen und schließlich welches Angebot das **annehmbare** ist.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der Angebote soll der Zuschlag dem Bieter erteilt werden, der unter den o. g. Gesichtspunkten das annehmbare Angebot unterbreitet hat. Die Prüfung der Angebote wird protokolliert, die getroffene Vergabeentscheidung muss schriftlich in einem Vergabevermerk begründet werden.<sup>72</sup>

In der Angebotsphase und während der Prüfung und Wertung der Angebote sind informelle Gespräche zwischen dem AG und dem Bieter erlaubt. Auf diese Weise kann und soll Missverständnissen vorgebeugt werden. Über Preise und über eine Angebotserweiterung oder -veränderung darf nicht verhandelt werden.<sup>73</sup>

In der Praxis wird das hier kompliziert dargestellte Prüfungs- und Wertungssystem verkürzt durchgeführt. Wird bei der rechnerischen Prüfung kein Fehler festgestellt, so bekommt der mindestfordernde Bieter den Zuschlag.<sup>74</sup> Ein Abweichen von dieser Regel muss gut begründet sein, denn der Mindestfordernde hat, bei nicht ausreichender Begründung, Anspruch auf Entschädigung des entgangenen Gewinns.<sup>75</sup> Der bloße Verweis auf mangelnde Leistungsfähigkeit oder erfahrungsgemäße Unzuverlässigkeit reicht nicht aus. Das bedeutet, dass nach dem Zusammenstellen der am Wettbewerb zu beteiligenden Firmen beim Versand der Verdingungsunterlagen kaum Einfluss auf die Vergabeentscheidung genommen werden kann. Der ordnungsgemäß Mindestfordernde bekommt den Zuschlag.

Eine etwaige Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens wird in §26 VOB/A geregelt. Sie ist nur zulässig, wenn entweder keine Angebote eingegangen sind, die Angebote rechtsungültig sind, oder aufgrund schwerwiegender Änderungen die Leistungen nicht gemäß der Ausschreibung zur Ausführung kommen können.

### **3.2.1.2 Nichtoffene Verfahren**

Unter nicht offenen Verfahren werden Ausschreibungen verstanden, bei denen auf den Bieterkreis aktiv Einfluss genommen wird. Nur derjenige Bewerber kann sich am Wettbewerb beteiligen, dessen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in bezug auf die bevorstehende Ausführung der Arbeiten von der auslobenden Stelle festgestellt wird. Folgende Verfahren werden unterschieden:

#### **1. Beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnehmerwettbewerb**

---

<sup>71</sup> VHB zu §25 VOB/A Nr. 1.5 / 1.6

<sup>72</sup> A. Feber.: a.a.O., S.16

<sup>73</sup> VHB zu §24 VOB/A

<sup>74</sup> A. Feber: a.a.O., S. 17

(**TW, BA**); Begründung der Abweichung von den öffentlichen Verfahren

2. **Beschränkte Ausschreibung (BA)**;

Begründung der Abweichung von den öffentlichen Verfahren und von 1.

3. **Freihändige Vergabe (FV)**;

Begründung der Abweichung von den öffentlichen Verfahren und von 2.

Der Bieterkreis wird von TW,BA zu FV zunehmend eingeschränkt bis zur vollständigen Definition durch den Auftraggeber. Aufgrund des Widerspruchs zu den o. g. Vergabegrundsätzen der VOB/A können die nichtoffenen Verfahren und insbesondere die freihändige Vergabe nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden.<sup>76</sup>

<b>Nicht offene Verfahren*)</b>	Bekanntmachung	Versand	Submission	Bindefrist / Zuschlagsfrist**)	<b>Formaler Zeitbedarf</b>
<b>TW, BA, eu- weit</b>	X	X + 40	X + 40 + 21	X + 40 + 21 + 28	<b>89</b>
<b>TW, BA, national</b>	X	X + 20	X + 20 + 14	X + 20 + 14 + 28	<b>62</b>
<b>BA, national</b>		X	X + 14	X + 14 + 28	<b>42</b>
<b>FV, national</b>		X	Entfällt	X + 28	<b>28</b>

\*) nur nationale Verfahren

\*\*) gängige Bindefrist öffentlicher AG

Grafik 3.5: Übersicht formaler Zeitbedarf für nicht offene Verfahren (Angaben in Kalendertagen)<sup>77</sup>

Die Begründungen der Abweichungen sind direkt von dem zu vergebenden Auftragsvolumen abhängig. So gilt als ausreichende Begründung für das Durchführen einer Freihändigen Vergabe ein Auftragswert bis ca. 5.000,- DM. Eine ausreichende Begründung für die Abweichung von den offenen Verfahren, also für das Durchführen einer beschränkten Ausschreibung, ist ein im Rahmen von ca. 20.000,- DM liegender Auftragswert. Die Festlegung der Richtwerte bzw. Obergrenzen wird analog zu dem Verhältnis zwischen dem Aufwand für die Durchführung der Verfahren und dem kalkulierten Auftragswert vorgenommen. Weitere Begründungen für die Abweichung von vorrangigen Verfahren sind besondere Dringlichkeit, etwa durch Gefahr im Verzug, oder ein bekanntermaßen kleiner Bieterkreis.<sup>78</sup>

Die Vergabeunterlagen werden nur an die Firmen versandt, die im Zuge einer nach dem sog. Vier-Augen- Prinzip aufgestellten Liste ausgewählt wurden.<sup>79</sup> Um den Verdacht der Korruption zu vermeiden, werden die Firmen in der Regel von mindestens drei unabhängigen Mitarbeitern im Bauamt (also sogar sechs Augen) festgelegt.

<sup>75</sup> A. Feber: a.a.O., S.99

<sup>76</sup> A. Feber: a.a.O., S.13

<sup>77</sup> VHB zu §18a VOB/A

<sup>78</sup> §3 Nr. 3 VOB/A

<sup>79</sup> VHB zu §8 VOB/A

Handelt es sich um eine beschränkte Ausschreibung infolge eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbes, bilden die eingegangenen Bewerbungen für die Teilnahme am Ausschreibungsverfahren einen Pool, aus dem 3-8 Firmen als Teilnehmer am Wettbewerb ausgewählt werden. Nicht berücksichtigte Firmen können eine Begründung für den Ausschluss vom Angebotsverfahren anfordern. Wird direkt eine beschränkte Ausschreibung angestrebt, so wird die Firmenliste freihändig, nach dem Vier- Augen-Prinzip- zusammengestellt.

Der freihändigen Vergabe muss eine Angebotsbeziehung zugrunde liegen, um einen minimalen Wettbewerb zu gewährleisten.<sup>80</sup> Es müssen mindestens drei Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Es findet ein interner Eröffnungstermin statt, bei dem die Angebote vorliegen müssen, die Bieter aber nicht anwesend sein dürfen.

Prüfung, Wertung und Zuschlagserteilung werden bei den nicht offenen Verfahren analog den in Kapitel 3.2.1.1 (offene Verfahren) beschriebenen Verfahrensweisen vorgenommen. Durch die in der Regel kleinere Zahl der Bewerber und somit auch der Angebote ist der Arbeitsaufwand bei Prüfung und Wertung geringer als bei der öffentlichen Ausschreibung.

### **3.2.2 Ausschreibungsverfahren privater AG**

Für private Auftraggeber besteht keine Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A. Insofern bleiben die vorstehend beschriebenen Vergabegrundsätze und die Durchführungsvorschriften des VHB weitgehend unbeachtet. Die Ausschreibungsverfahren in der privaten Wirtschaft sind grundsätzlich nicht geregelt und können demzufolge den individuellen Zielsetzungen des Auslobers bzw. des Auftraggebers entsprechen. In der Praxis bedeutet dies, dass ausschließlich beschränkte Ausschreibungen und freihändige Vergabe durchgeführt werden.

Aufgrund der Nichtregelung sind die Vorgehensweisen stark differenziert und kaum typisierbar. Sinnvoll erscheint die Betrachtung analog zu den in Kapitel 2.2 dargestellten Auslobergruppen, die die Abläufe durchführen und maßgeblich definieren. Exemplarisch sollen die Architekten und die Hauptunternehmer analysiert werden. Sie unterscheiden sich in ihren Organisationsstrukturen und in ihren Zielsetzungen, die innerhalb der Auftragsabwicklung mittels der Ausschreibung verfolgt werden (vgl. Kapitel 2.2.1.1; 2.2.1.2), so dass unterschiedliche Verfahrensweisen dargestellt werden.

#### **3.2.2.1 Architekten**

Architekten sind im klassischen Fall der Projektorganisation durch den Bauherrn als Auslober eingesetzt (vgl. Kapitel 2.2.1). Grundlage der von den Architekten gestalteten Vergabeverfahren ist eine private Bauherrschaft.

Die Strukturen freischaffender Architekturbüros sind denkbar vielfältig. Die Darstellung der Verfahrensweise ist aus diesem Grund stark vereinfacht und erhebt keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit oder Vollständigkeit.

Zunächst kann festgestellt werden, dass oftmals die Fachbereiche Planung und Ausführung personell getrennt sind. Die für die Ausführung verantwortlichen bauleitenden Architekten übernehmen die Leistungsphasen von der Erstellung der Leistungsverzeichnisse bis einschließlich der Bauüberwachung (LP 6-8 §15 HOAI). Als Bauleiter werden häufig Absolventen von Fachhochschulen oder Techniker eingesetzt, Architekten mit einem wissenschaftlichen Hochschulstudium werden vorwiegend mit der Entwurfs- und Planungsarbeit betraut. Ein Grund für diese Aufgabenverteilung ist, dass an Universitäten im Fachbereich Architektur schwerpunktmäßig das Entwerfen gelehrt wird. Der Baubetrieb mit dem AVA- Komplex und der Bauleitung ist in der Regel Nebenfach, bzw. Bestandteil der studienbegleitenden Praktika.<sup>81</sup>

Üblicherweise erfolgt eine Ausschreibung mit Leistungsverzeichnissen mit der Ausschreibung gewerkebezogener Vergabeeinheiten. In der Regel handelt es sich um Einheitspreisverträge, für die eine erhöhte Sorgfalt bei der Massenermittlung aus der Sicht der Architekten nicht erforderlich ist. Das ausführende Unternehmen muss als Rechnungsgrundlage ein Aufmaß erstellen, das der Architekt prüft, bevor die Rechnung vom Bauherrn bezahlt wird (vgl. Kapitel 4.1.1, 4.1.2). Parallel zum Erstellen der Leistungsbeschreibung werden die Vertragsmodalitäten in den Vorbemerkungen definiert, wobei die VOB/B als Vertragsgrundlage dient. Die Regelungen werden nach Erfordernis, ggf. in Absprache mit dem Bauherrn ergänzt.

Den Bieterkreis legt der Architekt fest, indem er auf einen ihm bekannten Firmenstamm zurückgreift. Es werden für den Versand der Vergabeunterlagen und für die Angebotsphase keine verbindlichen Termine festgelegt. Demzufolge findet auch kein Eröffnungstermin statt. Die eingehenden Angebote werden vom Architekten direkt geöffnet und ausgewertet. Ist ein geeigneter Auftragnehmer gefunden, wird dieser dem Bauherrn als Vertragspartner vorgeschlagen. Die Vergabeentscheidung trifft schließlich zumindest formell der Bauherr. Ein Wettbewerb durch einen großen Bieterkreis, also durch eine Vielzahl von Angeboten, findet nicht statt. Allein durch eine gezielte Verhandlung mit den Auftragnehmern vor der Auftragsvergabe kann die Wettbewerbssituation des vergleichsweise kleinen Bieterkreises verstärkt werden. Über Preise kann hierbei frei verhandelt werden, allerdings stehen Architekturqualitäten wie Detailgestaltungen, Oberflächen und Materialien sowie Terminzwänge in der Regel im Vordergrund. Das Interesse des Architekten am Ausschreibungsprozess besteht darin, einen leistungsfähigen und zuverlässigen Partner für die Umsetzung seiner Planung zu bekommen.

Die Form der Ausschreibung mit Leistungsprogramm wird von Architekten eher zurückhaltend eingesetzt.<sup>82</sup> Ergänzend zu den in Kapitel 3.1.2 dargestellten Abstufungen der funktionalen

---

<sup>80</sup> VHB zu §2 VOB/A

<sup>81</sup> D. Mandelkow: a.a.O.

<sup>82</sup> AHO: a.a.O.

Leistungsbeschreibung (Übertragung von fachspezifischen oder fachübergreifenden Planungsleistungen) kann festgestellt werden, dass selten Planungsleistungen aus dem Bereich der Objektplanung mit übertragen werden. Die Objektplanung, also die fachübergreifende Planung gehört zu dem originären Aufgabengebiet des Architekten, so dass dieser naturgemäß kein Interesse an einer Vergabe dieser Arbeiten hat.<sup>83</sup>

Grundsätzlich unbedenklich aus Architektensicht ist die Ausschreibung fachspezifischer Planungsleistungen, wie beispielsweise die Erstellung der Schal- und Bewehrungspläne in Verbindung mit der Ausführung von Stahlbetonarbeiten. Das Aufgabengebiet des Architekten und somit sein Honoraranspruch bleibt von dieser Form der Ausschreibung mit Leistungsprogramm unberührt.

Als Beispiel aus dem Bereich der fachübergreifenden Planungsleistungen kann der Fall der schlüsselfertigen Ausschreibung genannt werden. Die schlüsselfertige Ausschreibung nimmt grundsätzlich Einfluss auf das Aufgabenfeld des Architekten. Die Leistungen werden an einen Vertragspartner abgegeben, der für die Gesamterstellung verantwortlich ist. Im Zuge dessen übernimmt er die Bauleitung, dem Architekten bleibt die künstlerische Oberleitung. Der Honoraranspruch für die Leistungsphase 8 verringert sich infolgedessen. Neben dem Honorarausfall ergibt sich durch die schlüsselfertige Ausschreibung eine weitere Problematik für freischaffend tätige Architekten. Die Auftragnehmer sind in der Regel Hauptunternehmen, die über professionelle Fachabteilungen verfügen. Es besteht zwangsläufig ein ungleicher Wissenstand zwischen dem Architekturbüro und den Hauptunternehmen. Im Zuge der Vertragsabwicklung läuft das Architekturbüro Gefahr, dass der Hauptunternehmer mit seinem ausgeprägten Fach- und Kostenwissen auf den Bauherrn Einfluss nimmt. Insbesondere die Bereiche der technischen Gebäudeausrüstung als inzwischen stark spezialisierte Fachbereiche bieten sich hier an. Das Architekturbüro kann auf diese Weise die traditionelle Rolle als Bauherrenvertreter und -berater zugunsten des Hauptunternehmer einbüßen.

### 3.2.2.2 Hauptunternehmer

Der Hauptunternehmer tritt im Zuge der Weitervergabe von Bauleistungen an Nachunternehmer als Auslober und als Auftraggeber auf. Entsprechend dem ihm übertragenen Leistungspaket und dem Anteil der Eigenleistung werden folgende Unternehmensformen unterschieden:

**Hauptunternehmer**<sup>84</sup>=Ausführung gewerkeübergreifender Leistungen, teilweise in Eigenleistung, teilweise in Fremdleistung

**Generalunternehmer**<sup>85</sup>=Ausführung kompletter Bauvorhaben, teilweise in Eigenleistung, teilweise in Fremdleistung

---

<sup>83</sup> P. Racky: a.a.O., S. 22

<sup>84</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: Handkommentar zur VOB Teile A und B, 8. Aufl., Einf. zu A §8 Rdn. 6

<sup>85</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Rdn.34ff.

**Generalübernehmer**<sup>86</sup> = Ausführung kompletter Bauvorhaben ohne Eigenleistung

**Totalunternehmer**<sup>87</sup> = Ausführung kompletter Bauvorhaben inklusive der Planungsleistungen, teilweise in Eigenleistung

**Totalübernehmer**<sup>88</sup> = Ausführung kompletter Bauvorhaben inklusive der Planungsleistungen ohne Eigenleistung

Bei der Leistungserbringung wird zwischen den Eigenleistungen und den Fremdleistungen in bezug auf die Bauausführung und die Planung unterschieden, wobei im Extremfall keine Eigenleistungen erbracht werden, der Anteil der Fremdleistungen also 100% der beauftragten Leistungen beträgt. Bemerkenswert ist, dass der Anteil der Fremdleistungen gegenwärtig beständig steigt,<sup>89</sup> so dass der HU verstärkt Aufgaben lediglich als Koordinator von Nachunternehmern wahrnimmt.

Der Hauptunternehmer hat als Unternehmereinsatzform den kleinsten vertraglichen Umfang der genannten Unternehmensformen. Der Begriff Hauptunternehmer wird stellvertretend für die hier angesprochene Unternehmergruppe verwendet, da der HU als kleinste Unternehmereinsatzform Ausschreibungsverfahren durchführt, die zwangsläufig auch Bestandteil jedes erweiterten Vertragsverhältnisses sind. Unabhängig vom übertragenen Leistungsumfang und von der Unternehmensform werden Bauleistungen im Zuge einer Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis an Nachunternehmer vergeben.

Der Ausschreibungsprozess ist ein wichtiges Grundelement für den wirtschaftlichen Erfolg des Auftrages. Der Zeitpunkt der Ausschreibung und Vergabe, die Vertragsmodalitäten und die Leistungsbeschreibung haben eine zentrale Bedeutung. Vom fixierten Fertigstellungstermin ausgehend wird das Ineinandergreifen der auszuführenden Leistungen zeitlich entwickelt. Auf diese Weise werden die Zeitpunkte der Fertigstellung der einzelnen Gewerke festgelegt und somit, über den Zeitbedarf für die Ausführung der Arbeiten, der späteste Vergabetermin. Dem Vergabetermin wird die Angebotsphase vorgeschaltet, so dass die Fertigstellung der Vergabeunterlagen terminiert werden kann.<sup>90</sup> Sofern ein Einheitspreisvertrag angestrebt wird, erfolgt die Vergabe zu einem frühen Zeitpunkt, der weitgehend unabhängig von der tatsächlichen Ausführung der Arbeiten sein kann. Wird der Abschluss eines Pauschalvertrages beabsichtigt, kann eine Vergabe nur sinnvoll mit Leistungs- und Massensicherheit durchgeführt werden, d. h. die Ausführungsplanung muss weitestgehend abgeschlossen sein. Die Vergabe erfolgt dann zeitnah mit der Ausführung der Arbeiten, also zu einem späten Zeitpunkt.

---

<sup>86</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Rdn.48ff.

<sup>87</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Rdn.45ff.

<sup>88</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Rdn.51

<sup>89</sup> P. Racky: a.a.O., S. 20

<sup>90</sup> HOCHTIEF: Richtlinien für die Arbeitsvorbereitung und Baudurchführung, S.72

Prinzipiell versucht der HU immer die Vertragsinhalte, die er zu erfüllen hat, an den NU weiterzugeben.<sup>91</sup> Dies betrifft nicht nur die physische Leistung, sondern auch die Rahmenbedingungen, wie z. B.:

- Abrechnungsmodalitäten,
- Abnahme und Gewährleistung,
- Termine und Fristen sowie
- Vertragsstrafen.

Die Summe aller Ausschreibungsunterlagen müssen die vom AG abgefragte Leistung lückenlos ergeben. Die Abgrenzung der Gewerke untereinander nimmt der HU vor, er definiert die Schnittstellen. Eventuelle Lücken oder Fehler in der Abgrenzung des Leistungsumfangs führen direkt zu Nachträgen. Nachträge, die seitens des Nachunternehmers gestellt werden, verschlechtern das wirtschaftliche Ergebnis des HU (vgl. Kapitel 2.1.2.2). Aus diesem Grund ist der HU immer bemüht eine vollständige Leistungsbeschreibung zu verfassen und stellt besondere Anforderungen an die Aufstellung der Vergabeunterlagen.<sup>92</sup> Sie werden in **Zusätzliche** und **Technische Vorbemerkungen** und in die **Leistungsbeschreibung** – analog zu den Forderungen des §9 VOB/A – gegliedert. Als Vertragsgrundlage wird die VOB in den Teilen B und C vereinbart (vgl. Kapitel 6.1). Bei der Aufstellung der Leistungsbeschreibung wird auf die Verwendung von Standardtexten und insbesondere von Ausschreibungstexten von Herstellern verzichtet. Es wird Wert auf eine projektspezifische Beschreibung der Leistung gelegt, die unabhängig von Herstellerbestimmungen ist. Nach Möglichkeit werden keine Produkte oder Fabrikate verbindlich abgefragt, um den Markt nicht unnötig einzuschränken.<sup>93</sup> Nebenangebote und Ausführungsalternativen sind hierbei ausdrücklich erwünscht.

Der Hauptunternehmer ist bemüht, möglichst viele Angebote zu erhalten, um so eine Wettbewerbssituation zu erzeugen. Dementsprechend gestreut werden die Vergabeunterlagen versendet. Um dem Termindruck gerecht zu werden und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, muss der Zeitaufwand für die LV- Erstellung und für die Vergabe kurz gehalten werden.<sup>94</sup> Aus diesem Grund wird Wert auf ein kurzes Leistungsverzeichnis gelegt, das ohne großen Aufwand vom Nachunternehmer bearbeitet werden kann. Eine Adressendatei liefert die für die Ausführung in Frage kommenden Bieter. Bieter, mit denen eine Zusammenarbeit bereits stattgefunden hat werden auf Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit bewertet.<sup>95</sup> Unzuverlässige oder fachunkundige Bewerber werden direkt von der Angebotsabgabe ausgeschlossen.

Nach dem Eingang der Angebote werden diese rechnerisch und technisch geprüft. Einen Submissionstermin gibt es nicht. Den Angeboten wird eine Bindefrist von etwa drei Monaten

---

<sup>91</sup> HOCHTIEF: a.a.O., S.133

<sup>92</sup> HOCHTIEF: a.a.O., S.133

<sup>93</sup> D. Kipker: Grundsätze für die TGA- Ausschreibung

<sup>94</sup> D. Kipker: a.a.O.

<sup>95</sup> HOCHTIEF: a.a.O., S136

abverlangt, auf diese Weise behält sich der HU Verhandlungsspielraum und Korrekturmöglichkeiten vor. Mithilfe von Preisspiegeln werden die günstigsten Bieter ausgewählt und zu Verhandlungen geladen. In den Verhandlungen werden die **Besonderen Vertragsbedingungen**, die in den Vergabeunterlagen nur den Charakter einer Rahmenregelung haben, detailliert. Ein Verhandlungsprotokoll wird erstellt. Das Verhandlungsprotokoll hat im Laufe der Vertragsabwicklung erstrangige Bedeutung und ist insofern für AG und für AN neben der Leistungsbeschreibung die wichtigste Vertragsgrundlage. Es wird offen über Preise, Alternativen und Sondervorschläge gesprochen, wobei die Positionen verschiedener Bieter vergleichend verhandelt werden können. Es ist zu beachten, dass der HU auf die Mitarbeit der Nachunternehmer zur Erfüllung seiner eigenen Vertragsverpflichtungen angewiesen ist.<sup>96</sup> Die Vergabeentscheidung wird unter Berücksichtigung technischer auch kaufmännischer Belange getroffen. Die Ausschreibung und die Vergabe werden durchgängig von einem Mitarbeiter bearbeitet. Nach Möglichkeit findet kein Wechsel statt, auf diese Weise werden Einarbeitungszeiten und Informationsverluste minimiert.

Um im Zuge der Auftragsabwicklung, also bereits während der Ausführung der Arbeiten, eine Übersicht über das zu erwartende wirtschaftliche Ergebnis zu haben, wird eine Bauleistungskontrolle durchgeführt.<sup>97</sup> Fortlaufend werden die vergebenen bzw. ausgeführten Arbeiten dem Kalkulationsansatz gegenübergestellt. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen den Kalkulationsansatz, liegt also ein negatives Ergebnis vor, so können frühzeitig Maßnahmen zur Korrektur ergriffen werden.

Abweichend von der Einzelvergabe infolge Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis können auch Leistungspakete funktional ausgeschrieben werden, die dann an Nachunternehmer mit Hauptunternehmerfunktion (NU- Hauptunternehmer) vergeben werden. Ein Beispiel ist die Fassadenerstellung als Schlüsselgewerk. Erst nach dem Schließen der Fassade kann mit den haustechnischen Gewerken und dem allgemeinen Ausbau begonnen werden. Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Fassade ist demzufolge für die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens entscheidend.<sup>98</sup> Bei den Fassadenarbeiten greifen eine Vielzahl von Gewerken ineinander, so dass die Vergabe der gesamten Fassadenerstellung an einen verantwortlichen NU- Hauptunternehmer sinnvoll sein kann. Grundsätzlich sind Honorare für Planungsleistungen Bestandteil einer pauschalen Vergütung, sowohl für den HU als Auftragnehmer, als auch bei der Weitervergabe. Erbringt der Hauptunternehmer die Planungsleistungen nicht selbst, so werden sie wie die Gewerke ausgeschrieben und vergeben.

---

<sup>96</sup> M. Werner: Nachunternehmer = Kunde?

<sup>97</sup> HOCHTIEF: a.a.O., S.253

<sup>98</sup> U. Hamer: Abwicklung eines Fassandauftrages



### 3.3 Bewertung der Ausschreibungsverfahren

#### 3.3.1 Ausschreibungsarten

Die Entwicklung der Leistungsbeschreibung von der differenzierten Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis bis zur Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm bedeutet eine Verkümmern der technischen Beschreibungen. Gleichzeitig verlagern sich die Ingenieurleistungen vom Bauherrn bzw. dessen beauftragten Planer zum ausführenden Unternehmen. Die Verlagerung der Aufgaben hat eine Verringerung der Honoraransprüche zur Folge.<sup>99</sup>

Zudem wird durch die Art der Ausschreibung das Vergabeverfahren bedingt und der Vertragstyp mit den Abrechnungsmodalitäten vorbestimmt.

Ausschreibungsart	Leistungsbeschreibung	Vergabeverfahren	Vertragstyp	Verkümmern der LB ↓
Leistungsverzeichnis	Differenziert	offene + nicht offene	Einheitspreisvertrag	
	Offen	offene + nicht offene	Einheitspreisvertrag, Teilpauschalen	
Leistungsprogramm	Detailliert bis offen; Planung der LP 6-9 HOAI	nicht offene	Pauschalvertrag	
	Offen; Planung mind. der LP 5 HOAI	nicht offene	Pauschalvertrag	

Grafik 3.6: Kombination Ausschreibungsart, Vergabeverfahren und Vertragstyp

Die Wahl der Ausschreibung mit Leistungsprogramm und einer damit verbundenen Pauschalierung der Leistungen hat für den Bauherrn folgende Vorteile:

1. Einheitliche Vergabe (gem. VOB/A §4); ein verantwortlicher Ansprechpartner während der Bauzeit und während der Gewährleistungsfrist<sup>100</sup>
2. Reduzierung des eigenen kaufmännischen Arbeitsaufwands durch die Reduzierung auf ein Vertragsverhältnis<sup>101</sup>
3. Vereinbarung eines verbindlichen Übergabetermins; Absicherung der termingerechten Fertigstellung für das Gesamtprojekt durch Konventionalstrafe

<sup>99</sup> AHO: a.a.O.

<sup>100</sup> H. Schelle / P. Erkelenz: a.a.O., S.70

<sup>101</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Einf. Zu A §8 Rdn. 37

Demgegenüber stehen als wichtigster Nachteil die zu erwartenden Mehrkosten durch das Einschalten eines Koordinators (Hauptunternehmer).<sup>102</sup> Das vom Hauptunternehmer übernommene Ausführungs- und Gewährleistungsrisiko, sowie die Koordinierungsarbeit werden in Form von Sicherheitszuschlägen und erhöhten Gemeinkosten in das Angebot einkalkuliert. Somit kommt es zu einer Erhöhung der Baukosten gegenüber der Einzelvergabe mit der gewerkeweisen Beauftragung und Abrechnung der erforderlichen Leistungen.

Im Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob die Mehrkosten durch die Vergabe an einen HU durch eine Reduzierung der Bauzeit ins Positive umgekehrt werden können. Der HU hat seinerseits ein wirtschaftliches Interesse daran, Baumaßnahmen schnell abzuwickeln, da für ihn Baunebenkosten wie das Vorhalten von Arbeitskräften in der Bauleitung und die Baustelleneinrichtung Kostenfaktoren sind, die den Gewinn verringern. Somit hat er ein eigenes Interesse an einer maximal kurzen Bauzeit. Positiv auf die Kostensituation wirkt sich außerdem die Reduktion des gesamtwirtschaftlichen Arbeitsaufwands aus, sowohl auf Auftraggeberseite als auch auf Auftragnehmerseite. Durch den entfallenden Arbeitsaufwand für die Abrechnung der Leistungen gegenüber dem Bauherrn kann der Hauptunternehmer günstiger kalkulieren (Verringerung der Gemeinkosten), was für den Bauherren, zusätzlich zu dem entfallenden eigenen Arbeitsaufwand ein direkter Preisvorteil ist.

Unabhängig von der Kostensituation ist problematisch, dass auf Bauherrnseite ein umfassendes Fachwissen für eine Ausschreibung mit Leistungsprogramm unabdingbar notwendig ist. Die Vergleichbarkeit der Angebote ist direkt von der Güte der Leistungsbeschreibung abhängig. Leistungsänderungen oder eine lückenhafte Beschreibung der Leistungen führt zu Nachträgen und grundsätzlich zu Problemen bei der Abrechnung. Der kaufmännische Arbeitsaufwand erhöht sich in dem Fall trotz Pauschalierung während der Auftragsabwicklung. Eine Ausschreibung mit Leistungsprogramm in Verbindung mit einer Pauschalierung ist demnach nur sinnvoll, wenn keine Leistungsänderungen zu erwarten sind und wenn die Beschreibung der Leistungen umfassend und vollständig vorgenommen werden kann.

Demgegenüber unproblematisch ist die Auftragsabwicklung eines Einheitspreisvertrages auf der Grundlage einer Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis. Die Güte der Leistungsbeschreibung ist für die Vertragsabwicklung in gleicher Weise von Bedeutung. Durch die kleinen Vergabeeinheiten ist allerdings kein umfassendes Fachwissen für das Aufstellen der Leistungsverzeichnisse erforderlich.

### **3.3.2 Vergabeverfahren**

Die Analyse der Verfahren zeigt, dass die unterschiedlichen Zielsetzungen öffentlicher und privater Auftraggeber grundsätzlich verschiedene Verfahren bis zur Auftragsvergabe zur Folge haben.

---

<sup>102</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., Einf. Zu A §8 Rdn. 38; H. Schelle / P. Erkelenz: a.a.O., S.70 f.

Die komplexen Ziele öffentlicher Auftraggeber werden durch die Vergabegrundsätze der VOB/A und durch die Durchführungsvorschriften des VHB konkretisiert. Die Folge sind komplizierte und aufwendige Vergabeverfahren, bei denen das Ziel der sparsamen Mittelverwendung bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung der Abläufe im Vergleich zu den privaten Vergabeverfahren nicht verwirklicht werden kann.<sup>103</sup> Die formalen Anforderungen öffentlicher Auftraggeber treten gegenüber der inhaltlichen Aufstellung der Leistungsbeschreibung in den Vordergrund. Durch feste Termine können technische Änderungen nicht variabel in die Beschreibung der Leistung einfließen. Der Zeitaufwand beträgt beim Regelverfahren der nationalen öffentlichen Ausschreibung im Minimum acht Wochen vom Zeitpunkt der Bekanntgabe bis zur Vergabeentscheidung. Demzufolge ist der zeitliche Abstand zur Ausführung der Arbeiten verhältnismäßig groß.

Das Austauschen der Mitarbeiter zur Verhinderung von Korruptionen ist fachlich mit Schwierigkeiten verbunden. Ein Beispiel ist die Forderung eines Mitarbeiterwechsels zwischen der Aufstellung der Leistungsbeschreibung und der Auswertung der Angebote. Die Folge der detaillierten Regelungen ist ein streng formales Vorgehen, das einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand mit sich bringt.

Ein weiterer, wesentlicher Unterschied zu den privaten Vergabeverfahren ist die Einflussmöglichkeit auf den Bieterkreis. Während die öffentlichen Auftraggeber den Bieterkreis nur bei begründeten Ausnahmen vom Regelfall beeinflussen können und auch in der Vergabeentscheidung an Regeln gebunden sind, sind private Auftraggeber völlig frei in der Wahl der Bieter und der Vertragspartner. Gleiches gilt für die Wahl der Ausschreibungsart. Die öffentlichen Auftraggeber sind an die Einzelvergabe nach Fachlosen gebunden, und können nur in Ausnahmefällen zusammengefasste Fachlose funktional ausschreiben während private Auftraggeber grundsätzlich in der Wahl der Ausschreibungsart und dem auszuschreibenden Leistungsumfang frei sind. Gleichwohl ist bei beiden Auftraggebergruppen nach wie vor die Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis der Regelfall (vgl. Kapitel 1.2.3).

Bei der Betrachtung privater Auftraggeber werden zunächst die unterschiedlichen Arbeitsschwerpunkte deutlich. Während für den Architekten die Planung und die Gestaltung die Auftragsabwicklung dominieren, ist für den HU die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der Bauleistungen das zentrale Element. Der Unterschied der Arbeitsschwerpunkte ergibt sich aus der herkömmlichen Aufgabenverteilung und führt, in Bezug zum Ausschreibungsprozess, zu unterschiedlichen Arbeitsweisen. Es wird deutlich, dass allein der HU aufgrund seiner Vergütungssituation ein Interesse an einer günstigen Vergabe hat.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Vergabeverfahren für die Inhalte der Leistungsbeschreibung nur indirekt relevant sind. Allein ein durch Vergabeverfahren bedingter großer zeitlicher Abstand zwischen der Aufstellung der Leistungsbeschreibung und der Ausführung der Arbeiten, kann die Inhalte der Leistungsbeschreibung negativ beeinflussen.

---

<sup>103</sup> U. Blecken / M. Gralla: Neue Wettbewerbsmodelle im Deutschen Baumarkt, Jahrbuch Baurecht 1998, S. 251-274

## 4 Betrachtung vertragsrechtlicher Grundlagen

Grundsätzlich sind Bauverträge Werkverträge, die dem Werkvertragsrecht des BGB (Siebenter Teil, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 631ff.) unterliegen. Das Prinzip des Werkvertrages ist, dass der Unternehmer in Vorleistung tritt. Er erstellt das Werk, der Vergütungsanspruch entsteht erst bei der Abnahme des vertraglich geschuldeten Werkes. Das Werkvertragsrecht des BGB regelt alle denkbaren Werkverträge, die VOB/B präzisiert den Werkvertrag für Bauleistungen, indem sie auf die Besonderheiten des Bauens zugeschnitten ist. Ein Beispiel ist, dass der AN gem. BGB ein mangelfreies Werk schuldet, während bei VOB- Verträgen bereits nach Abnahme eines im wesentlichen mangelfreien Werkes der Vergütungsanspruch entsteht.<sup>104</sup> Die VOB ist als DIN ohne eigenen verbindlichen Rechtscharakter dem Gesetz nachgeordnet. Teil B ist nur bei ausdrücklicher Vereinbarung beider Vertragspartner Vertragsgrundlage des Bauvertrages. Bei einer nicht wirksamen Vereinbarung gelten die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechtes des BGB.<sup>105</sup>

Im Rahmen dieser Arbeit werden ausschließlich Werkverträge auf der Grundlage der VOB untersucht, da sich der VOB- Vertrag als gängige Vertragsform für das Bauwesen durchgesetzt hat. In §5 VOB/A werden die Vertragstypen des VOB-Vertrages konkretisiert, der Leistungsvertrag, der Stundenlohnvertrag und der Selbstkostenerstattungsvertrag.

### 4.1 Der Leistungsvertrag

Der Leistungsvertrag ist die von der VOB/A favorisierte Vertragsform.<sup>106</sup> Prinzip des Leistungsvertrages ist, dass ein fester Preis für eine definierte Leistung vertraglich vereinbart wird. Als fester Preis kann entweder der Einheitspreis für Positionen, ein Pauschalpreis für Positionen oder ein Pauschalpreis für umfassende Leistungsumfänge (typische Vertragsform für schlüsselfertige Vergabe) vereinbart werden. Entscheidend ist, dass unveränderlicher Vertragsbestandteil der definierte Preis in Verbindung mit der zugeordneten Leistung (Bausoll) ist.

Grundsätzlich können im VOB- Vertrag nur die Ausführung von Bauleistungen und die im Rahmen der Ausführung erforderlichen Planungsleistungen geregelt werden. Das Übertragen von fachübergreifenden Planungsleistungen bedeutet, dass neben der VOB/B als Allgemeine Vertragsbedingung für die Ausführung der Leistungen das Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631ff.) und

---

<sup>104</sup> G. Kaiser: Der Begriff des 'Fehlers' und der 'zugesicherten Eigenschaft' in gesetzlichen Werkverträgen

<sup>105</sup> J. Grauvogel: a.a.O.

<sup>106</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O. A §5 Rdn. 2

die HOAI als Regelwerk für die Vergütung von Planungsleistungen greifen.<sup>107</sup> Neben Planungsleistungen können auch Finanzierungsleistungen in Addition zur Bauleistung ausgeschrieben werden, die wieder anderen Rechtsnormen unterliegen. Je nach ausgeschriebenem Leistungsumfang ist also eine Kombination verschiedener Fachgebiete denkbar, die alle in einem Vertragswerk zusammengefasst sind. Es wird von Kombinationsverträgen gesprochen, die aus eigenständigen Teilverträgen bestehen. Der im folgenden analysierte VOB- Vertrag ist demzufolge als eigenständiger Bauvertrag oder als Teilvertrag denkbar.

#### 4.1.1 Einheitspreisvertrag

Der Einheitspreisvertrag ist die gängigste Vertragsform für Bauverträge.

Für Teilleistungen bzw. Positionen der Leistungsbeschreibung werden Preise pro Einheit vereinbart, die die Grundlage für die Vergütung der ausgeführten Arbeiten sind. Der Einheitspreis besteht aus drei Preisanteilen. Aus dem Stoffanteil für die Beschaffung des Materials, aus dem Arbeitsanteil, der die Lohnkosten für den Einbau beinhaltet und aus dem Deckungsbetrag, der die Gemeinkosten beinhaltet.<sup>108</sup> Während der Stoffanteil und der Arbeitsanteil einen fixen Bestandteil des Einheitspreises bilden, ist der Gemeinkostenanteil mit den Zuschlägen für Wagnis und Gewinn der variable Bestandteil des Einheitspreises. Es wird auch von mengenabhängigen Bedarfsansätzen für die Arbeitsleistung und den Materialbedarf und von zeit- und objektabhängigen Ansätzen der Baustelleneinrichtung (Installieren, Vorhalten, Abbauen) sowie von Kosten für die Finanzierung der Vorleistung (Beschaffung, Kapitalbereitstellung) gesprochen.<sup>109</sup> Die Kalkulation des Einheitspreises ist also eine Mischkalkulation, die durch die KLR- Bau<sup>110</sup> in ihrem Aufbau geregelt ist.

Grundlage für einen Einheitspreisvertrag ist üblicherweise eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis als differenzierte Leistungsbeschreibung durch den AG. Der Leistungsumfang wird in Teilleistungen (Positionen) gegliedert und – ebenfalls vom AG – mit den voraussichtlichen Mengenansätzen versehen. Die Mengenansätze der Leistungsbeschreibung dienen dem AN als Kalkulationsgrundlage. Die Vergütung bzw. Abrechnung erfolgt auf der Grundlage der tatsächlich ausgeführten Mengen. Hierbei sind die Mengenansätze der Leistungsbeschreibung nur dann von Bedeutung, wenn sie von der tatsächlich eingebauten Menge erheblich abweichen. Bei einer Abweichung von mehr als 10% (+/-) kann gem. §2 Nr.3 VOB/B auf Verlangen eines Vertragspartners ein neuer Einheitspreis vereinbart werden. Hierbei soll das Überschreiten der ausgeschriebenen Menge um mehr als 10% zu der Vereinbarung eines günstigeren Einheitspreises führen, da Minderkosten für den AN aufgrund von Mengenrabatten im Materialeinkauf und eine Reduktion des Gemeinkostenanteils durch den vergrößerten Umlagebereich zu erwarten sind. Beispiele für die Reduktion der Kosten sind die Baustelleneinrichtung oder die Anfahrtswege. Umgekehrt wird von einer

<sup>107</sup> H. Korbion: Vereinbarung der VOB/B für planerische Leistungen

<sup>108</sup> E. Agh-Ackermann / K. Kuen: a.a.O.

<sup>109</sup> E. Agh-Ackermann / K. Kuen: a.a.O.

<sup>110</sup> Kalkulationsrichtlinie im Bauwesen

Erhöhung des Einheitspreises ausgegangen, wenn die ausgeschriebenen Mengen um mehr als 10% unterschritten werden, da analog der Gemeinkostenanteil je Einheit steigt und die Einkaufspreise für Materialien sich gegenüber der kalkulierten Menge verteuern können. Die Voraussetzung für die Vereinbarung eines neuen Einheitspreises ist allerdings der eindeutige Nachweis der Minder- bzw. der Mehrkosten.<sup>111</sup> §2 Nr.3 VOB/B ist ein Beispiel für das von der VOB/B angestrebte Gleichgewicht zwischen AG und AN.

Werden im Leistungsverzeichnis pauschale Leistungen beschrieben, deren Inhalt und Umfang durch den Bieter definiert werden muss, so wird von Teilpauschalen gesprochen.<sup>112</sup> Die Leistungsbeschreibung ist also teilweise *offen* gestaltet (vgl. Kapitel 3.1.1.1). Der Preis, den der Bieter ermittelt, gilt als Pauschalpreis, Menge und Leistungsinhalt werden pauschaliert, mit der Folge, dass die direkte Anwendung des §2 Nr.3 entfällt.

1St	Baustelleneinrichtung	.....GP
-----	-----------------------	---------

Grafik 4.1: Beispiel Pauschale im Einheitspreisvertrag

Der Einheitspreisvertrag ist grundsätzlich ein offener Vertrag, der Leistungsänderungen präzise abrechnet. Diese Vertragsform ist insbesondere für die übliche baubegleitende Planung ein faires Instrument. Nachteilig ist, dass der Bauherr bei der Vergabe von Bauleistungen keine Kostensicherheit hat, sowie der z.T. erhebliche Arbeitsaufwand für die Abrechnung der Leistungen (vgl. Kapitel 4.4.2) sowohl für den AN als auch für den AG.

#### 4.1.2 Pauschalvertrag

Im Unterschied zum Einheitspreisvertrag wird beim Pauschalvertrag die **Leistung** nach Art und Umfang **und** die **Vergütung pauschaliert**. Implizit sind also auch die Mengen fixiert. Es findet keine Abrechnung durch Aufmaß statt.

§5 Nr.1 VOB/A definiert als Voraussetzung für das Abschließen eines Pauschalvertrages, einen nach Art und Umfang festgelegten Leistungsumfang, dessen Änderung nicht zu erwarten ist.<sup>113</sup> Pauschalverträge im Sinne der VOB basieren demzufolge auf einer abgeschlossenen Ausführungsplanung in Verbindung mit einer vollständigen Leistungsbeschreibung. In der Praxis wird gegen diesen Vergabegrundsatz für Pauschalverträge verstoßen.<sup>114</sup> Es können Pauschal- Vertragstypen unterschieden werden, die planungsbegleitend oder sogar vor Planungsbeginn abgeschlossen werden,

<sup>111</sup> D. Augustin / M. Stemmer: Hinweise zur Vereinbarung neuer Preise bei Bauverträgen nach VOB

<sup>112</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2 Rdn. 15

<sup>113</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., A §5.1 Rdn. 14; Ingestau/Korbion: a.a.O., A §5 1b, Rdn. 13

<sup>114</sup> Vygen: Leistungsänderungen und Zusatzleistungen beim Pauschalvertrag

und insofern weder auf einer abgeschlossenen Ausführungsplanung noch auf einer abgeschlossenen Leistungsbeschreibung basieren.

Kategorie	Leistungsbeschreibung	Vertragsmerkmal <sup>115</sup>	Unternehmer – Einsatzform
1.	Leistungsverzeichnis (LV), differenzierte Leistungsbeschreibung	Leistungsverzeichnis mit Mengenansätzen, ggf. "nachträgliche" Pauschalierung	Einzelvergabe; Fachunternehmen
2.	LV, differenzierte u. teilweise offene Leistungsbeschreibung	Teilpauschalen als Mischform (im Einheitspreisvertrag)	wie Kategorie 1.
3.	Offene, funktionale Leistungsbeschreibung von Fachlosen	Pauschalierung mehrerer Gewerke	Hauptunternehmer (HU)
4.	Leistungsprogramm mit Baubeschreibung und Planunterlagen im M 1: 100	Einfache Schlüsselfertig – Pauschale	Generalunternehmer (GU) Generalübernehmer (GÜ)
5.	wie vor	Erweiterte Schlüsselfertig – Pauschale, Erweiterung von 4. um die Planungsleistungen der Ausführungsphase	Totalunternehmer (TU) Totalübernehmer (TÜ)
6.	Leistungsprogramm als Raumprogramm, Definition der Nutzungsanforderungen	Projektentwickler- und Bauträgerverträge, Erweiterung von 5. um den Grunderwerb, das Nutzungskonzept und die Vermarktung des Bauvorhabens	Systemführer

Grafik 4.2: Kategorien verschiedener Pauschalvertragstypen

Charakteristisch für Pauschalverträge ist, dass die Mengenermittlung eigenverantwortlich vom Bieter vorgenommen wird.<sup>116</sup> Der AN trägt folglich das Mengenrisiko für etwaige Mehrmengen. Nachforderungsmöglichkeiten aufgrund von Mengenänderungen sind ausgeschlossen, da die fertige Leistung unabhängig vom Umfang der erforderlichen Leistungen Vertragsbestandteil ist und durch die Pauschale vergütet ist. Umgekehrt trägt der AG das Mengenrisiko für etwaige Mindermengen, die gegenüber der ausgeschriebenen "Vorab"- Menge, zur Ausführung kommen. In dem Fall hat er durch die Pauschale die kalkulierte "Vorab" - Menge vergütet. Es gilt der Grundsatz der Unveränderlichkeit des Pauschalpreises.<sup>117</sup>

Ein weiteres Merkmal für Pauschalverträge ist, dass der Leistungsbeschreibung eine Klomplettheitsklausel vorangestellt wird, die die Lücke eventuell vergessener und dennoch

<sup>115</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 1

<sup>116</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers, a.a.O., Band 2, Rdn. 287

<sup>117</sup> Vygen: a.a.O.

notwendiger Leistungen für den AG schließen soll. Unproblematisch sind Komplettheitsklauseln, wenn sie Nebenleistungen im Sinne der VOB/C einschließen, da diese ohnehin zum geschuldeten Bausoll des AN gehören. Das Einschließen von Besonderen Leistungen und zusätzlichen Leistungen gem. VOB/C hingegen ist grundsätzlich nur als **individuelle** Vertragsvereinbarung möglich, im Rahmen allgemeiner Vertragsbedingungen des AG also weitgehend unzulässig.

Die Intention von Pauschalverträgen aus der Sicht der Bauherrn ist, eine Kostensicherheit durch die Vereinbarung eines Festpreises zu erreichen und das Stellen von Nachträgen weitgehend auszuschließen. Dies ist jedoch nur vordergründig möglich. Der Grundsatz des Leistungsvertrages, dass für nicht ausgeschriebene und somit nicht zum Leistungssoll gehörende Leistungen ein gesonderter Vergütungsanspruch besteht, gilt auch für den Pauschalvertrag. Die Nachforderungsmöglichkeiten gem. §2 Nr. 4,5,6 und 8 VOB/B gelten somit grundsätzlich.<sup>118</sup> Allerdings ist das geschuldete Bausoll umfassender als bei der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis. Entsprechend dem den Bietern zuzurechnenden Fachwissen wird eine technisch einwandfreie Ausführung vertraglich geschuldet. Wenn einschlägige, entsprechend der Verkehrssitte erforderliche Leistungen in der Angebotskalkulation nicht aufgenommen wurden, besteht keine Möglichkeiten einen Nachtrag zu stellen. Im Einzelfall ist die Abgrenzung des geschuldeten Bausolls durch die Vergabeunterlagen unter Berücksichtigung des üblichen bieterseitigen Fachwissens vorzunehmen. Es bedarf also einer Auslegung des Tatbestandes, bevor der Vergütungsanspruch geklärt werden kann. Dies ist insbesondere bei funktionalen Leistungsbeschreibungen schwierig und bedeutet einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand.<sup>119</sup>

Ein Vorteil der Pauschalverträge ist, dass durch den Verzicht auf den Mengennachweis des AN sich dessen Gemeinkosten verringern,<sup>120</sup> so dass er ein günstigeres Angebot abgeben kann, als beim Abschluss eines Einheitspreisvertrages. Dies ist ein direkter Vorteil für den Bauherrn. Zudem entfällt auf Bauherrenseite durch die Vereinfachung der Abrechnung Arbeitsaufwand für die Prüfung der Mengennachweise. Der gesamtwirtschaftliche Aufwand reduziert sich.

#### **4.1.2.1 Detail - Pauschalvertrag**

Das entscheidende Merkmal des Detail- Pauschalvertrages ist eine differenzierte Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis als Grundlage. Das Bausoll ist eindeutig bestimmt, insofern ist auch die Bewertung von Nachträge gem. §2 Nr. 4,5,6 u. 8 vergleichsweise unproblematisch. Der Detail – Pauschalvertrag unterscheidet sich vom Einheitspreisvertrag durch die pauschalierte Vergütung. Der AN trägt das Mengenrisiko, sofern er die Möglichkeit hat die Mengenermittlung selbst zu überprüfen oder durchzuführen. Ansonsten liegt das Mengenrisiko auch für Mehrmengen weitgehend beim AG, in diesem Fall wird von einem Pauschalvertrag in Abhängigkeit vom Mengensatz gesprochen.<sup>121</sup> Eine

---

<sup>118</sup> vgl. §2 Nr.7 VOB/B

<sup>119</sup> Vygen: a.a.O.

<sup>120</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., A §5.1 Rdn. 13

<sup>121</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 23



Vergütung von Mehrmengen kann in Abhängigkeit vom Umfang der Mehrmengen in Form von Nachforderungen geltend gemacht werden. Ein solcher Vertrag ist vom Einheitspreisvertrag kaum zu unterscheiden.

Komplettheitsklauseln in den Allgemeinen Vertragsbedingungen des AG sind grundsätzlich unwirksam.<sup>122</sup> Sie widersprechen dem Wesen der detaillierten Leistungsbeschreibung, allenfalls in einzelnen Positionen sind derlei Klauseln als Individualvereinbarung zulässig bzw. wirksam.

Ein Detail- Pauschalvertrag kann für Teilleistungen im Rahmen eines Einheitspreisvertrages oder für die Erstellung eines Gewerkes bei Einzelvergaben abgeschlossen werden. Es handelt sich also um die Kategorien 1 und 2 der Vertragstypen in Grafik 4.2. Als Leistungsbeschreibung ist die differenzierte und die offene Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis denkbar. Denkbar ist auch die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, sofern der Bieter eine differenzierte Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis) im Zuge der Angebotskalkulation als Vertragsgrundlage aufstellt.

Verschiedene Leistungen können in einer Position zusammengefasst werden, die Vergütung einzelner Leistungen muss nicht ausgewiesen werden. Lediglich die Qualität muss detailliert beschrieben werden und der Bieter muss anhand von Unterlagen oder von Erfahrungswerten die Quantität bestimmen können. Eine Aufgliederung des Pauschalpreises ist nicht erforderlich. Gegenüber dem Einheitspreisvertrag kann die Leistungsbeschreibung also komprimiert werden:

<p>Ca. 100m<sup>2</sup> Dachabdichtung, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bituminöser Voranstrich</li><li>- Dampfsperre, Bitumenbahn G200 S4</li><li>- Dämmschicht, Mineralfaser d= 120mm</li><li>- Trennlage, PE- Folie</li><li>- bituminöse Abdichtung, 2-lagig, G200 S5 + PYE-PV 200 S5</li><li>- Kiesschicht, d=5cm</li></ul>
--

Grafik 4.3: Beispiel Position Detail- Pauschalvertrag, komprimiert

Denkbar ist auch eine differenzierte Leistungsbeschreibung ohne Mengenansätze. In diesem Fall müssen entsprechende Planunterlagen beiliegen, damit der Bieter die Mengenermittlung selbst vornimmt.

#### 4.1.2.2 Global- Pauschalvertrag

Grundlage des Global- Pauschalvertrages ist eine offene, unbestimmte, also *funktionale* Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm. Es wird die fertige Leistung durch Anforderungen und Qualitäten beschrieben. Der Bieter ergänzt die Leistungsbeschreibung bzw. **ermittelt alle erforderlichen Leistungen** nach Art und Umfang **eigenverantwortlich**. Neben der pauschalen

Vergütung ist die Leistungsseite pauschaliert,<sup>123</sup> der AN schuldet ein pauschales Bausoll. Zusätzlich zum Mengenrisiko trägt der AN das Vollständigkeitsrisiko. Die Vergütung deckt grundsätzlich alle für die fertige Leistung erforderlichen Arbeiten ab, nicht einkalkulierte Leistungen muss der AN also zunächst ohne den Anspruch auf Mehrvergütung erbringen. Das Stellen von Nachträgen ist gegenüber dem Detail- Pauschalvertrag deutlich erschwert. Erst bei **gewichtigen** Änderungen kann auf der Grundlage des §2 VOB/B eine Mehrvergütung erfolgen. Im Einzelfall bedarf es einer Auslegung des geschuldeten Bausolls (vgl. Kapitel 4.2.2).

Es werden zwei Typen von Global – Pauschalverträgen unterschieden:

1. **Einfacher Global- Pauschalvertrag**,<sup>124</sup> es wird eine *komplette* Leistung erwartet, die differenziert beschrieben wird, ggf. aber durch den Bieter ergänzt werden muss, um die gewünschte komplette Leistung zu erbringen. Der einfache Pauschalvertrag umfasst ein Gewerk, das globale Element der Leistungsergänzung bzw. der Vollständigkeit bezieht sich demzufolge auf einen Leistungsbereich. Eine Komplettheitsklausel ist als individuelle Vertragsvereinbarung wirksam.<sup>125</sup>
2. **Komplexer Global- Pauschalvertrag**,<sup>126</sup> als Erweiterung zu Typ 1 umfasst der komplexe Global- Pauschalvertrag mehrere Gewerke bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung eines Bauvorhaben. Das globale Element der Vollständigkeit bezieht sich auf das gesamte Bauvorhaben und überwiegt demzufolge. Eine Komplettheitsklausel ist hier zulässig, auch wenn sie in den Zusätzlichen Vertragsbedingungen der eigentlichen Leistungsbeschreibung vorangestellt wird.<sup>127</sup>

#### 4.1.3 Höchstpreisklausel und GMP- Vertrag

Eine besondere Form der Einheitspreisverträge stellen Höchstpreisklauseln dar. Mit der Höchstpreisklausel versucht der AG einzelne Gewerke zu budgetieren.<sup>128</sup> Im Unterschied zur Pauschalierung werden Einheitspreise und Mengen herkömmlich ermittelt, wobei der AN wie beim Pauschalvertrag die Möglichkeit zur Mengenkontrolle bzw. zur eigenen Mengenermittlung haben muss, auf deren Grundlage ein Höchstpreis festgelegt wird. Die Abrechnung erfolgt entsprechend dem vorstehend beschriebenen System nach Aufmaß, wobei der AN nur eine Vergütung bis zum vereinbarten Höchstpreis erhält. Überschreitet das Produkt der tatsächlich eingebauten Menge mit dem vertraglich vereinbarten Einheitspreis den vertraglich vereinbarten Höchstpreis, so trägt der AN die

<sup>122</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 480ff.

<sup>123</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 13

<sup>124</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 406

<sup>125</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 484

<sup>126</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 409

<sup>127</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 2, Rdn. 491ff.

<sup>128</sup> G. Bartmann: Höchstpreisklauseln in Einheitspreis- Bauverträgen; Ingestau/Korbion: a.a.O., A §5,1 Rdn. 10

Mehrkosten. Das Kalkulationsrisiko in Bezug auf Massenmehrungen liegt also beim AN, während das Risiko für Mindermassen der AG trägt.

Eine Weiterentwicklung der Höchstpreisklausel stellt der GMP- Vertrag dar, wobei GMP für garantierter maximal Preis steht, dar. Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Ausführung einer fachübergreifenden Bauleistung zu einem maximalen Preis. Der Auftragnehmer tritt als Hauptunternehmer auf. Die Abrechnung erfolgt mit Aufmaß und Einheitspreis analog zum Einheitspreisvertrag. Bleiben die tatsächlichen Kosten unter dem vereinbarten Maximal- Preis, so zahlt der AG entsprechend weniger, übersteigen die tatsächlichen Kosten den Wert des Maximal- Preises, so trägt der Auftragnehmer die Mehrkosten.<sup>129</sup> Das Kalkulationsrisiko liegt also beim Auftragnehmer, er muss einen für ihn unter allen Umständen auskömmlichen Maximal- Preis anbieten.

Der wichtigste Vorteil für den Auftraggeber ist, dass die maximalen Kosten für die Bauleistungen vor deren Fertigstellung und Abrechnung feststehen. Er kann die Finanzierung des Bauvorhabens genau kalkulieren und ist vor einem Ausufern der Kosten geschützt. Von entscheidender Bedeutung ist der Zeitpunkt der Vergabe, der, um eine ausreichende Kalkulationssicherheit zu gewährleisten, erst nach Abschluss der Ausführungsplanung erfolgen kann.<sup>130</sup> Allerdings ist der garantierte Maximal-Preis ist nicht immer der günstigste Preis, da seitens des AN Sicherheitszuschläge einkalkuliert werden, den dieser über entsprechend hohe Einheitspreise bei der Abrechnung durchzusetzen versucht. Der AN versucht stets den Maximal-Preis auszuschöpfen, solange für ihn kein Anreiz zu dessen Unterschreitung besteht. Ein denkbarer Anreiz ist eine Gewinnbeteiligung des AN bei Unterschreitung des Höchstpreises. Beispielsweise kann eine Prämie vereinbart werden oder eine sog. 50% - Regelung, also das Teilen des Gewinns bei erzieltm Überschuss zwischen AG und AN.

Bei der Ausschreibung und Angebotsprüfung ist ein ausgeprägtes Fachwissen und Kostenbewusstsein in den entsprechenden Fachgebieten erforderlich, um einen für den Bauherren sinnvollen GMP zu erzielen. Diese Form der kostenbegrenzenden Vertragsgestaltung bietet sich insbesondere als Abschluss einer funktionalen Ausschreibungen an, bei der der AN das Leistungsverzeichnis als Vertragsgrundlage eigenverantwortlich aufstellt. Nachforderungen sind entsprechend den Merkmalen der Pauschalvertragsformen möglich. Entscheidend sind globale Elemente bzw. das vom AN bewusst übernommene Kalkulationsrisiko.

---

<sup>129</sup> U. Blecken / M. Gralle: a.a.O.

<sup>130</sup> P. Racky: a.a.O., S.35f.

	<b>Leistungsbeschreibung / Leistungsumfang</b>	<b>Vertragsmerkmal / Abrechnung</b>	<b>Unternehmer – Einsatzform</b>
1.	Differenzierte Leistungsbeschreibung / Gewerk / Fachlos	Abrechnung nach Einheitspreisen bis zum vereinbarten Höchstpreis	Einzelvergabe; Fachunternehmer
2.	wie 1.	wie 1., Prämie für AN bei Unterschreitung des Höchstpreises	Einzelvergabe; Fachunternehmer
3.	wie 1; mehrere Gewerke / Fachlose	Abrechnung nach Einheitspreisen bis zum vereinbarten GMP	Mind. Hauptunternehmer
4.	wie 3.	wie 3., Prämie für AN bei Unterschreitung des GMP	Mind. Hauptunternehmer

Grafik 4.4: Vertragsformen mit Höchstpreisgarantie

Das GMP-Modell ist ein Produkt der in den Vereinigten Staaten praktizierten Baukostenbestimmung vor Beginn der Ausführung. In der amerikanischen Vergabepraxis wird zunächst der Planungsprozess abgeschlossen, bevor in der Regel eine HU-Vergabe erfolgt. Auf diese Weise wird eine vergleichsweise hohe Kostensicherheit erreicht. Da mit der Bauausführung noch nicht begonnen wurde, kann die Planung gegebenenfalls aufgrund des Ausschreibungsergebnisses überarbeitet werden. Dieses Verfahren der dem Bauprozess vor gelagerten Planung bedeutet einen erheblichen Zeitaufwand von der Planung bis zur Fertigstellung.<sup>131</sup>

#### 4.1.4 Zusammenfassung, Bewertung der Merkmale des Leistungsvertrages

Es wird deutlich, dass der Leistungsvertrag lediglich ein vertragliches Grundmuster darstellt, das außerordentlich flexibel eingesetzt werden kann. Vereinfacht formuliert bedeutet der Leistungsvertrag die Definition eines Leistungs-Vergütungs-Gefüges, wobei die genannten Vertragstypen sich lediglich im Maßstab des Leistungs-Vergütungs-Gefüges unterscheiden. Als Maßstab wird in der Leistungsbeschreibung der Leistungsumfang definiert, dem eine Vergütung zugeordnet wird. Wichtigstes Element für die Wahl des Vertragstyps ist demzufolge die Leistungsbeschreibung. Durch die Leistungsbeschreibung werden, mit dem angestrebten Vertragstyp einhergehend, alle Möglichkeiten für Nachforderungen definiert bzw. vorbestimmt. In der Grafik 4.5 werden die Arten der Leistungsbeschreibung den möglichen Vertragstypen und somit den möglichen Nachforderungen zugeordnet.

<sup>131</sup> P. Racky: a.a.O., S.32f.

	Leistungsbeschreibung	Vertragstyp	Nachforderungen gem. §2 VOB/B
1.	Differenzierte LB mit LV	Einheitspreisvertrag	§ 2 Nr. 3,4,5,6,8
2.	Differenzierte LB, teilweise offene Elemente mit LV	Einheitspreisvertrag mit positionsweisen Detail – Pauschalverträgen,	wie vor, bei pauschalierten Positionen §2 Nr. 3 nur eingeschränkt anwendbar
3.	Offene LB mit LV	Detail – Pauschalvertrag	§2 Nr. 4,5,6,8; Nr.3 eingeschränkt
4.	Funktionale LB mit LP, fachspezifisch	Einfacher Global – Pauschalvertrag	§2 Nr. 8 unbenommen; Nr. 4,5,6 nur bei gewichtigen Änderungen
5.	Funktionale LB mit LP, fachübergreifend	Komplexer Global – Pauschalvertrag	§2 Nr. 8 unbenommen; Nr. 4,5,6 nur bei gewichtigen Änderungen

Grafik 4.5: Zuordnung Leistungsbeschreibung / Vertragstypen

Der Höchstpreisklausel- und der GMP-Vertrag stellen in Ergänzung zu den Vertragstypen des Leistungsvertrages VOB/A eine spezielle Form der Abrechnung dar. Die Möglichkeiten der Nachforderungen ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung. Als unbestimmter Vertragstyp ist die Kombination mit allen Arten der Leistungsbeschreibung und demzufolge mit den dazugehörigen Nachforderungen des §2 VOB/B der Grafik 4.5 denkbar.

## 4.2 Der Stundenlohnvertrag

Der Stundenlohnvertrag eignet sich vorwiegend für lohnintensive Nebenarbeiten, z. B. das Stemmen oder Schlitzen im Rahmen der Rohbauarbeiten. Die Bemessungsgrundlage ist der vereinbarte Stundenverrechnungssatz, der Lohn- und Materialkosten beinhaltet.<sup>132</sup> Oftmals werden Stundenlohnverträge an normale Einheitspreisverträge angehängt, indem in den Vergabeunterlagen die Stundenlöhne abgefragt werden (vgl. Kapitel 4.2.5) und bei Bedarf gesondert beauftragt bzw. angeordnet werden. Eine überwiegend theoretische Möglichkeit ist der selbstständige Stundenlohnvertrag, dessen Vergütung entsprechend dem Zeitbedarf des AN erfolgt.

Nachteilig ist, dass das Produktivitätsrisiko bei Stundenlohnverträgen allein der AG trägt. Er bezahlt den langsamen wie den schnellen Arbeiter, ohne vertraglich Einfluss nehmen zu können.

## 4.3 Der Selbstkostenerstattungsvertrag

Die zweite Randgruppe der Bauverträge bilden die Selbstkostenerstattungsverträge. Es wird der Gesamtaufwand des Unternehmers vergütet. Diese Ausnahmeform der Bauverträge bietet sich nur dann

<sup>132</sup> Ingestau / Korbion: a.a.O., A § 5,32 Rdn.23ff.

an, wenn die Leistung vor der Vergabe nicht beschrieben werden kann, so dass eine Kalkulation nicht möglich ist.<sup>133</sup>

Bei Vergütung werden Material und Arbeitskraft getrennt in Rechnung gestellt. Während die Abrechnung der Materialien, nach Aufmaß, Wiegeschein o.ä. zu überprüfen ist, ist dies bei dem Einsatz der Arbeitskräfte kaum möglich. Ähnlich wie beim Stundenlohnvertrag trägt der AG das Produktivitätsrisiko.

## **4.4 Vertragsabwicklung beim Leistungsvertrag**

### **4.4.1 Mehrvergütung infolge Nachforderungsmöglichkeiten**

Unter einer Nachforderung (Nachträge) wird die nachträglich Erhöhung der Auftragssumme verstanden. Insbesondere bei baubegleitender Planung sind Nachforderungen nicht zu vermeiden. Durchschnittlich muss der Auftraggeber mit einem Nachtragsvolumen von 5% der ursprünglichen Auftragssumme rechnen,<sup>134</sup> unabhängig vom gewählten Vertragsmodell (Einheitspreisvertrag oder Pauschalvertrag) bzw. von der Vergabeform.

Die Voraussetzung für das Stellen von Nachträgen ist das Abweichen des vergüteten Bausolls von dem tatsächlichen Umfang der auszuführenden Leistungen, der vertraglichen Leistungspflicht des AN. Die Leistungspflicht umfasst neben den in der Leistungsbeschreibung explizit erwähnten Leistungen alle Nebenarbeiten, die im Rahmen der Verkehrssitte zur ausgeschriebenen Leistung gehören (vgl. Kapitel 5.3.2). Diese Leistungspflicht außerhalb der Leistungsbeschreibung kann Vergütungsansprüche durch Nachforderungsmöglichkeiten, auslösen.

Zusätzliche Leistungspflichten und damit Nachforderungsmöglichkeiten können sich auch aus Änderungen der vertraglich definierten Randbedingungen ergeben. Die Baustellenbeschreibung, Anlieferbedingungen und Lagerplätze etc. definieren ebenso das vertraglich fixierte Bausoll, wie die Leistungsbeschreibung mit dem Leistungsumfang. Die in der Grafik 4.6 dargestellten Mängel der Leistungsbeschreibung sind analog für den Teil der Vertragsbedingungen oder der Vorbemerkungen denkbar.<sup>135</sup>

Nachträge müssen sich auf Mehrkosten beziehen, die dem AN aufgrund von Umständen entstehen, die der Auftraggeber zu vertreten hat. Hierbei werden zeitliche Aspekte und Aspekte, die das Leistungs- und Vergütungsgefüge betreffen, unterschieden. Zeitliche Aspekte können Verzögerungen bei der

---

<sup>133</sup> Heiermann / Riedl / Rusam: a.a.O., A §5.3 Rdn. 31f.; Ingestau/Korbion A §5,3, Rdn. 30f.

<sup>134</sup> P. Racky: a.a.O., S.95

<sup>135</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1 Rdn. 4ff., 300

Lieferung der Ausführungspläne oder Verzögerungen infolge mangelhafter Koordinierung der Baustelle sein. Die Veränderung des Leistungs- und Vergütungsgefüges wird durch Leistungsänderungen oder -ergänzungen ausgelöst. Ursache können Änderungen des Bauentwurfs infolge geänderter Bauherrenwünsche sein oder fehlerhafte Leistungsbeschreibungen bzw. Auftragsunterlagen. Im Rahmen dieser Arbeit sind ausschließlich Nachträge, die aufgrund fehlerhafter Vergabeunterlagen bzw. Leistungsbeschreibungen gestellt werden, relevant.

Die Leistungsbeschreibung gehört zum Einflussbereich des AG,<sup>136</sup> dem zufolge muss der AG Nachträge, die aufgrund von mangelhafter Leistungsbeschreibungen gestellt werden, akzeptieren. Der statistische Anteil der Nachträge aufgrund von mangelhafter Leistungsbeschreibung am Gesamtvolumen der Nachträge beträgt 25%.<sup>137</sup> Es können folgende Gruppen der mangelhaften Leistungsbeschreibung mit den daraus folgenden Nachtragstypen unterschieden werden:

Kapitel	Mangel Leistungsbeschreibung	Nachträge aufgrund der Verletzung der Informationspflicht des AG aus §9 VOB/A:
4.4.1.1	Die Leistungsbeschreibung ist unvollständig <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistungsergänzungen / -änderungen infolge tatsächlicher Baumstände</li> <li>• Lückenhafte Leistungsbeschreibung</li> <li>• Mengenerhöhungen</li> </ul>	- Mengenänderungen (§2 Nr.3 VOB/B),
4.4.1.2	Widersprüchliche Angaben in Beschreibung der Leistung u. Plänen, Baubeschreibung u. Leistungsbeschreibung, Positionen der Leistungsbeschreibung	- Leistungsänderungen (§2 Nr.5 VOB/B)
4.4.1.4	Unklare Leistungsbeschreibung	- Leistungsergänzung (§2 Nr.6 VOB/B)
4.4.1.4	Ungeordnete Leistungsbeschreibung	- nicht beauftragte Leistungen (§2 Nr.8 VOB/B)
4.4.1.5	Klare Leistungspflicht – Unklare Vergütung	
4.4.1.6	Inhaltlich fehlerhafte Leistungsbeschreibung	

Grafik 4.6: Zusammenhang Leistungsbeschreibung / Nachtrag

Kombinationen von Mängeln und Nachträgen sind möglich. Die aufgeführten Mängel beziehen sich auf Einheitspreis- und auf Pauschalverträge. Allein die Auslegung, die den Vergütungsanspruch begründet, ist beim Pauschalvertrag komplexer. Gerade bei Pauschalverträgen mit wirksamen globalen Elementen in der Leistungsbeschreibung können kaum Nachträge aufgrund mangelhafter Leistungsbeschreibung des AG gestellt werden. Der Ansatzpunkt für Nachträge bei Global-Pauschalverträgen ist in der Regel eine Änderung des Bauentwurfes nach Vertragsabschluss.

<sup>136</sup> H. Locher: a.a.O., Rdn. 89

<sup>137</sup> P. Racky: a.a.O., S. 99

Wichtig ist, dass trotz der in §9 VOB/A eindeutig geregelten Informationspflichten des AG der Bieter immer eine Aufklärungspflicht hat. Bei Schadenersatzansprüchen wegen mangelhaften Leistungsbeschreibungen wird dem Bieter ein Mitverschulden aus dem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis zugerechnet (gem. §242 BGB).<sup>138</sup> Die Rechtsprechung definiert umfassende Aufklärungspflichten für den Bieter, der AG haftet gem. gängiger Rechtsprechung nur im Rahmen der in §2 VOB/B definierten Fälle.<sup>139</sup>

Im Rahmen dieser Arbeit wird die Ausschreibung traditioneller Vergabeeinheiten untersucht, mit dem Einheitspreis- und dem Detail- Pauschalvertrag als typische Vertragsform. Aus diesem Grund beziehen sich die im folgenden definierten Mängel der Leistungsbeschreibung auf Leistungsverzeichnisse und werden in Bezug zu den jeweiligen Vergütungsfolgen gesetzt.

#### 4.4.1.1 Unvollständige Leistungsbeschreibung

Die unvollständige Leistungsbeschreibung kann Lücken in der Beschreibung der erforderlichen Leistungen aufweisen oder Umstände verschweigen, die für die Kalkulation und Ausführung wichtig sind. Denkbar ist auch, dass die ausgeschriebenen Leistungen nicht den tatsächlich auszuführenden Leistungen entsprechen.<sup>140</sup> Insbesondere geänderte Bauumstände führen zur Unvollständigkeit der vorliegenden Leistungsbeschreibung.

Können die erforderlichen zusätzlichen Leistungen mithilfe der ATV ergänzt werden, so müssen sie zur Ermittlung des Vergütungsanspruches entsprechend der Regelungen der ATV klassifiziert werden.<sup>141</sup>

1. Es handelt sich um eine **Nebenleistung** gem. VOB/C, die Ausführung ist mit der vertraglich vereinbarten Vergütung abgegolten.
2. Es handelt sich um eine **Besondere Leistung** gem. VOB/C, dem AN steht für die Ausführung eine gesonderte Vergütung zu. Die Leistungen sind im Einheitspreisvertrag und im Detail-Pauschalvertrag nachtragsfähig.
3. Die Leistung ist indifferent, kann keiner vorgenannten Kategorie zugeordnet werden. Eine Klärung über die Nachtragsfähigkeit muss einvernehmlich anhand der Verkehrssitte oder über Sachverständige herbeigeführt werden.
4. Für die Ausführung der beauftragten Leistungen sind Arbeiten anderer Gewerke (Vergabeeinheiten) erforderlich, die nicht Vertragsbestandteil sind. Es handelt sich um sog. Sowieso- Kosten, also Kosten, die in jedem Fall erforderlich sind, allerdings üblicherweise

<sup>138</sup> M. Wettke: Die Haftung des Architekten bei lückenhafter Leistungsbeschreibung

<sup>139</sup> H. Drähne: Ansprüche bei fehlerhafter Leistungsbeschreibung

<sup>140</sup> M. Wettke: a.a.O.

<sup>141</sup> G. Motzke: Nachforderungsmöglichkeiten bei Einheitspreis- und Pauschalverträgen



von anderen Auftragnehmern erbracht werden. Der AN hat bei der Ausführung dieser Arbeiten einen Vergütungsanspruch auf der Grundlage *üblicher* Preise.

Eine weitere Form der Leistungsergänzung ist die **Mengenmehrung**. In diesem Fall ist der Anspruch auf die Vergütung der zusätzlich eingebauten Mengen beim Einheitspreisvertrag im Rahmen der Abrechnung eindeutig gegeben. Insbesondere exemplarische Mengen wie 1m<sup>2</sup>, 1m<sup>3</sup> oder 1St sind problematisch, da sie direkt zu Nachverhandlungen gem. §2 Nr.3 VOB/B und / oder zu Nachträgen aufgrund von Mengenerhöhungen führen. Gründe für fehlerhafte Mengenangaben in der Leistungsbeschreibung können Zeitdruck beim Aufstellen der Leistungsbeschreibung oder eine nicht ausreichende Planungstiefe zum Zeitpunkt der Ausschreibung sein. Zudem hat J. Mantscheff eine Abhängigkeit zwischen der Genauigkeit von Mengenangaben und dem Charaktertyp des Ausschreibenden festgestellt; während der Optimist dazu neigt, die einzubauende Menge zu unterschätzen, überschreitet der Pessimist durch Sicherheitszuschläge die tatsächliche Menge.<sup>142</sup>

#### **4.4.1.2 Widersprüchliche Aussagen**

Widersprüchliche Aussagen der Vergabeunterlagen können abweichende Aussagen beigelegter Planunterlagen und der beschriebenen Leistungen sein oder Widersprüche, die sich aufgrund der Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung ergeben.<sup>143</sup> Ein Anspruch auf Nachvergütung entsteht nicht in jedem Fall. Der Bieter hat während der Angebotsphase die Pflicht eine Klärung der Widersprüche herbeizuführen. Während der Ausführungsphase bestehende Widersprüche sind zunächst auslegungsbedürftig, bevor der AN einen Vergütungsanspruch geltend machen kann.

#### **4.4.1.3 Unklare Leistungsbeschreibung**

Bei der unklaren Leistungsbeschreibung handelt es sich um einen Verstoß des AG gegen die Informationspflichten aus §9 VOB/A Nr. 1, nachdem die Leistungen eindeutig beschrieben werden müssen. Eine unklare Leistungsbeschreibung muss zur Ermittlung der Leistungspflicht ebenfalls ausgelegt werden. Auch hier ist die Verkehrssitte maßgeblich bzw. der fachkundige Sachverständige, der dem Bieter zugerechnet wird.<sup>144</sup> Ein Beispiel für eine unklare Leistungsbeschreibung ist die Lieferung von Beschichtungen im "Farbton nach Wahl des AG". Aus dieser Formulierung ist für den Bieter nicht ersichtlich, ob es sich um einen Uni-Farbauftrag oder eine bemusterte Fläche, oder um eine oder mehrere Standard- oder Sonderfarben handelt. Der Bieter wird in diesem Fall, um ein günstiges Angebot zu unterbreiten, die preiswerteste Variante kalkulieren. Weicht der AG von der Standardausführung ab, so kann der AN Ansprüche auf nachträgliche Vergütung stellen.

---

<sup>142</sup> J. Mantscheff: Genauigkeitsgrad von Mengenansätzen in Leistungsverzeichnissen – Preisberechnungsansätze für Fälle des §2 Nr.3 VOB/B

<sup>143</sup> K. Kapellmann/ K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1 Rdn.137

<sup>144</sup> K. Kapellmann/ K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1, Rdn.137

#### **4.4.1.4 Ungeordnete Leistungsbeschreibung**

Entscheidendes Merkmal für die ungeordnete Leistungsbeschreibung ist die dezentrale Beschreibung kalkulationsrelevanter Umstände. Eine Leistungsbeschreibung ist ungeordnet, wenn beispielsweise im Rahmen der Technischen Vertragsbedingungen / Vorbemerkungen Hinweise für die Kalkulation aufgestellt werden, oder kalkulationsrelevante Umstände beschrieben werden, die nur auf einige Positionen zutreffen.<sup>145</sup> Es handelt sich um einen klaren Verstoß gegen §9 VOB/A Nr. 1, der neben der Eindeutigkeit der Leistungsbeschreibung fordert, dass eine sichere Preisbildung ohne umfangreiche Vorarbeiten möglich ist.

Das Voranstellen solcher Tatbestände ist nur dann zulässig, wenn sie auf alle Positionen zutreffen. Im Rahmen der Vertragsbedingungen bzw. der Vorbemerkungen kann es sich demzufolge nur um den Baustellenbetrieb betreffende Tatbestände handeln. Im Rahmen der Leistungsbeschreibung können einer Teilleistungsgruppe unter Verwendung einer Textposition kalkulationsrelevante Umstände vorangestellt werden. Der Bezug muss jedoch eindeutig hergestellt werden.

Eine Leistungsbeschreibung ist auch ungeordnet, wenn sie pauschale Verweise auf Planunterlagen, die zur Kalkulation herangezogen werden sollen, enthält. Sind in den Plänen im Rahmen der Positionsbeschreibung nicht erwähnte Leistungen oder kalkulationsrelevante Umstände dargestellt, so müssen sie den betreffenden Positionen direkt zugewiesen werden (Hinweis auf Plan Nr. ... im Positionstext).

Die ungeordnete Leistungsbeschreibung ist in jedem Fall mangelhaft, führt allerdings nicht zwangsläufig zu einem zusätzlichen Vergütungsanspruch. Der Bieter hat wie bei widersprüchlichen Aussagen innerhalb der Verdingungsunterlagen die Pflicht zur Aufklärung. Der tatsächliche Anspruch auf zusätzliche Vergütung muss mithilfe einer Auslegung der Auftragsunterlagen ermittelt werden.

#### **4.4.1.5 Klare Leistungspflicht – unklare Vergütung**

Die Leistungspflicht (Bausoll) wird ergänzend zu der Leistungsbeschreibung durch die ATV bzw. die Verkehrssitte definiert.<sup>146</sup> Es ist also möglich, dass zur Erstellung des vertraglich geschuldeten Werkes (Leistungspflicht, Bausoll) Leistungen erforderlich sind, die nicht expliziter Bestandteil der Leistungsbeschreibung sind. Sind derartige Leistungen vom AN in der Angebotskalkulation nicht enthalten, so wird er einen Anspruch auf zusätzliche Vergütung erheben. Es können drei Fallgruppen unterschieden werden, nach denen der Vergütungsanspruch ermittelt werden kann:

1. Die Leistungsbeschreibung lässt sich durch die ATV ergänzen (vgl. Kapitel 4.4.1.1). Es muss zwischen Besonderen Leistungen und Nebenleistungen im Sinne der VOB/C unterschieden werden. Es handelt sich um eine unvollständige Leistungsbeschreibung.

---

<sup>145</sup> K. Kapellamn/ K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1Rdn. 143

<sup>146</sup> R. Fischer: a.a.O.

2. Eine Komplettheitsklausel ist als individuelle Vereinbarung wirksamer Bestandteil des Leistungsvertrages. Das Bausoll des AN ist aufgrund dessen umfassender als der beschriebene (explizite) Leistungsumfang. Mit der Auftragssumme ist die Vergütung aller beschriebenen Leistungen einschließlich der Nebenleistungen gem. VOB/C und Verkehrssitte abgegolten. Zusätzliche Leistungen infolge der Komplettheitsklausel müssen, sofern es sich um Besondere Leistungen im Sinne der VOB/C handelt, zusätzlich vergütet werden, obwohl sie eindeutig zum auszuführenden Bausoll gehören.<sup>147</sup> Die Vergütungssituation ist also unklar. Mithilfe einer Auslegung der Leistungsbeschreibung erfolgt eine Definition als Neben- oder als Besondere Leistung, so dass ein Vergütungsanspruch ermittelt werden kann. Entscheidend ist der dem Bieter zuzurechnende Sachverstand. Durch eine Komplettheitsklausel ist das Bausoll abgesichert, nicht aber die Vergütung.
3. In der Leistungsbeschreibung sind Besondere Leistungen im Rahmen einer Normalposition mit Nebenleistungen zusammengefasst. Auch hier steht dem AN für die Besondere Leistung eine Vergütung zu. Es ist im Einzelfall zu überprüfen, inwieweit die Besondere Leistung eigenständiger Bestandteil einer Mischkalkulation ist und insofern eine sichere Preisbildung möglich ist. Separate Mengensätze sind hierfür Hinweise.

Die definierten Mängel der Leistungsbeschreibung sind nur im Rahmen eines Einheitspreisvertrages oder eines Detail-Pauschalvertrages denkbar, da der AN beim Global-Pauschalvertrag eigenverantwortlich den Leistungsumfang festlegen muss.

#### **4.4.1.6 Inhaltlich fehlerhafte Leistungsbeschreibung**

In Ergänzung zur unvollständigen Leistungsbeschreibung handelt es sich bei der inhaltlich fehlerhaften Leistungsbeschreibung um eine technisch falsche Beschreibung. Eine Ausführung entsprechend der Leistungsbeschreibung führt regelmäßig zu einem Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes,<sup>148</sup> da sie nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht bzw. entsprechen würde. Das bedeutet, der AG hat Anspruch auf Mangelbeseitigung, obwohl der „Mangel“ von ihm ausgeschrieben wurde. Der Anspruch des AG auf eine Ausführung der Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik dominiert den Mangel der Leistungsbeschreibung. Um dies zu umgehen, muss der AN vor Beginn der Ausführung Bedenken gem. §4 Nr.2 Abs.1 VOB/B anmelden. In der Regel führt dies zu einer Änderung der Konstruktion, also zu einer Beseitigung des Mangels im Vorfeld der Ausführung. Es werden die Leistungsinhalte geändert, entsprechend dem Grundsatz des Leistungsvertrages muss in der Folge die Vergütung der auszuführenden Leistung angepasst werden. Strenggenommen handelt es sich bei der Vergütungsfolge nicht um Nachforderungen, sondern um eine neue Definition der Vertragsinhalte.

---

<sup>147</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1, Rdn. 125

## 4.4.2 Abnahme und Abrechnung

Die Vorgänge der Abnahme und der Abrechnung bilden den Abschluss von Bauprozessen. Sie erfolgen im Anschluss an die physische Leistungserbringung. Nachdem der Auftragnehmer in Vorleistung getreten ist, befindet sich der Auftraggeber in der Leistungspflicht. Er muss das fertiggestellte Werk abnehmen und vertragsgemäß vergüten. Die Grundlage für die Abnahme und die Abrechnung der Leistungen ist der Bauvertrag, der aus den Vergabeunterlagen besteht. In den Vorbemerkungen und in der Leistungsbeschreibung werden die Abnahme wie die Regeln der Abrechnung festgelegt. Insofern ist die Betrachtung der Vorgänge der Abnahme und der Abrechnung für eine umfassende Analyse von Vergabeunterlagen im Rahmen dieser Arbeit unerlässlich.

### 4.4.2.1 Grundzüge der Abnahme

Der Vorgang der Abnahme bedeutet die Feststellung einer erbrachten Leistung als der vertraglich geschuldeten Leistung entsprechend sowie deren Inbesitznahme durch den AG. Die Voraussetzungen für die Abnahme unterscheiden sich beim BGB- und beim VOB-Vertrag. Während das Werkvertragsrecht des **BGB ein mangelfreies Werk** fordert, ist gem. **VOB** bereits ein **im wesentlichen mangelfreies** Werk abnahmefähig. Diese Unterscheidung ist in Hinblick auf Nachbesserungen und eine eventuelle Minderungen der Vergütung wichtig, die der AG fordern kann, sobald die Leistung nicht der vertraglich geschuldeten Leistung entspricht. Der VOB-Vertrag toleriert ausdrücklich kleinere Mängel. Dies ist ein Beispiel für die Erweiterung des BGB- Werkvertragsrechtes durch die VOB/B, um den Besonderheiten des Bauens gerecht zu werden.

Die VOB/B definiert in §12 verschiedene Formen der Abnahme von Bauleistungen. Es wird zwischen der **ausdrücklichen Abnahme** (§12 Nr.1), der **förmlichen Abnahme** (§12 Nr. 4) und der **fiktiven Abnahme** (§12 Nr. 5) unterschieden. Mit der Vereinbarung der VOB/B als Vertragsgrundlage ist die ausdrückliche Abnahme vereinbart, die besagt, dass die Leistung 12 Werktagen nach der schriftlichen Mitteilung der Fertigstellung durch den AN vom AG abgenommen werden muss. Nimmt der AG binnen der 12 Werktagen keine Abnahme vor, so gilt die Leistung als abgenommen, die Rechtsfolgen treten ein. Es greift §12 Nr.5, die Leistung ist fiktiv abgenommen. Als Abweichung vom Regelfall kann in den Vergabeunterlagen eine förmliche Abnahme vereinbart werden. Die förmliche Abnahme sieht eine gemeinsame Begutachtung der fertiggestellten Leistungen von AG und AN vor. In einem Abnahmeprotokoll werden eventuelle Mängel schriftlich festgehalten.

Die Abnahme löst verschiedene Rechtsfolgen aus, die verdeutlichen, dass die Abnahme zu den Hauptpflichten des AG gehört:<sup>149</sup>

- Ende der Vorleistungspflicht des AN

<sup>148</sup> H. Dähne: Auftragnehmeransprüche bei lückenhafter Leistungsbeschreibung

<sup>149</sup> W. Beck / N. Herig: VOB für Praktiker, S. 339 f.

- Fälligkeit des Vergütungsanspruches
- Beginn der Gewährleistungsfrist
- Gefahrübertragung
- Umkehr der Beweislast

Mit der Abnahme wird die vertraglich geschuldete Leistung festgestellt und durch den AG in Besitz genommen. Das Leistungssoll des AN ist erfüllt, somit besteht für den AN **keine weitere Vorleistungspflicht**. Gleichzeitig wird sein **Vergütungsanspruch fällig**, der AN kann die Schlussrechnung stellen und, sofern diese nicht beglichen wird, den AG in Zahlungsverzug setzen.

Mit dem Datum der Abnahme **beginnt die Gewährleistungsfrist**, innerhalb der der AN zur Mangelbeseitigung verpflichtet ist. Bis zur Schlussabnahme ist der AN für die Mangelfreiheit der Leistung verantwortlich. Er muss seine Leistungen vor Beschädigungen durch Dritte schützen. Mit der Schlussabnahme geht die Leistung in das Eigentum des AG über, es findet eine **Gefahrenübertragung** statt. Damit unmittelbar verbunden ist die **Umkehr der Beweislast**. Sie bedeutet, dass etwaige später auftretende Mängel durch den AG nachgewiesen bzw. den verantwortlichen Gewerken zugeordnet werden müssen.

Die Voraussetzung für die Abnahme, wie die Rechtsfolgen sind entscheidende Merkmale des Werkvertrages.

#### 4.4.2.2 Grundzüge der Abrechnung

Der Abrechnungsprozess beginnt in der Regel bereits während der Ausführung der Arbeiten in Form von Abschlagszahlungen. Damit der AN nicht unangemessen lange in Vorleistung treten muss, kann er Abschlagsrechnungen entsprechend dem Leistungsfortschritt stellen. Mit ihnen ist keine Abnahmewirkung verbunden. Nur wenn ausdrücklich eine Teilabnahme vorgenommen wird bzw. vereinbart wurde, treten die Rechtsfolgen in Bezug auf das Ende der Vorleistungsfrist des AN und die Fälligkeit des Vergütungsanspruches ein. Eine Teilabnahme kann nur für einen in sich geschlossenen Leistungsabschnitt vorgenommen werden. In der Folge handelt es sich um eine Teilschlussrechnung, nicht um eine Abschlagsrechnung. Der Entwurf der VOB 2000 sieht hier folgende Änderung vor: Die Teilabnahme wird nicht mehr Bestandteil der Regelungen des §12 (Abnahme) VOB/B sein, sondern §4 (Ausführung) VOB/B zugeordnet.<sup>150</sup> Auf diese Weise wird dem Umstand entsprochen, dass mit der Teilabnahme nicht die Rechtsfolgen einer herkömmlichen Abnahme verbunden sind.

Als zweite Voraussetzung zur Fälligkeit des Vergütungsanspruches müssen förmliche Rechnungen gestellt werden.<sup>151</sup> Stellt der AN keine Rechnung auf, so kann der AG es auf Kosten des AN eigenhändig vornehmen. Unterbleibt die Rechnungsstellung, so verjährt der Vergütungsanspruch beim VOB-Vertrag 2 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Leistung fertiggestellt wurde.

---

<sup>150</sup> VOB 2000: Neuerungen bei den Teilen A und B

Die Forderung der förmlichen Rechnungsstellung gilt für beide Leistungsvertragstypen, für den Einheitspreisvertrag wie für den Pauschalvertrag. Beim Pauschalvertrag ist eine schriftliche Zahlungsaufforderung der vereinbarten Pauschalsumme ausreichend,<sup>152</sup> beim Einheitspreisvertrag muss die Vergütung durch Multiplikation der ausgeführten Mengen mit dem vertraglich vereinbarten Einheitspreis ermittelt werden.

§14 VOB/B legt fest, dass die Abrechnung der Leistungen beim Einheitspreisvertrag vom AN vorgenommen werden soll. Er ist für die Erstellung eines Abrechnungs-LVs verantwortlich. Neben der Nachweispflicht in Form von Aufmaßen, Bautagebüchern o.ä. wird insbesondere die Anforderung an die Prüfbarkeit der Abrechnung formuliert:

- Positionierung entsprechend dem Auftrags-LV
- Bezeichnung der Positionen (Kurztexte) entsprechend dem Auftrags-LV
- Mengenerrechnungen und Zeichnungen als Anlage (Aufmaß)
- Nachträge und Änderungen sind gegenüber dem Auftrags-LV getrennt abzurechnen

Die Abrechnungs- und Vergütungsmodalitäten sind in Anlehnung und Ergänzung an die VOB/C (ATV) in den Technischen Vorbemerkungen der Vergabeunterlagen zu regeln.<sup>153</sup> Explizite Anforderungen an eine prüfbare Rechnung, in Ergänzung des §14 VOB/B, sollten ebenso in den Vertragsbedingungen festgelegt werden.<sup>154</sup>

Die Abrechnung von Stundenlohnverträgen und von Selbstkostenerstattungsverträgen erfolgt analog. Leistungsnachweise in Form von Tagesberichten/Stundenlohnzetteln sind die Grundlage. Zusätzlich Nachweise über verbaute Materialien, beispielsweise durch Wiegescheine oder Aufmasse.

---

<sup>151</sup> vgl. §14 VOB/B

<sup>152</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers, a.a.O., Band 2, Rdn. 17

<sup>153</sup> Vergabehandbuch, zu §14 VOB/B

<sup>154</sup> W. Wegmann: Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen, S 166

## 5 Aufbau und Bestandteile der Vergabeunterlagen

Unter Vergabeunterlagen werden die Bestandteile des Bauvertrages verstanden, die der Angebotsphase zugrundeliegen. Sie werden vom Auftraggeber bzw. vom Auslober aufgestellt. §10 VOB/A regelt die Inhalte von Vergabeunterlagen für Bauverträge. Es wird folgende Gliederung vorgeschlagen:

- **Anschreiben**  
u.a. Angabe Bauherr, Auslober, Fachingenieure  
Abgrenzung des Leistungsumfangs  
Vergabe- und Ausführungsfristen  
Ortsangaben / evtl. Besichtigungstermine  
Bindefrist / Zuschlagsfrist
- **Allgemeine Vertragsbedingungen**  
VOB/B, ggf. Ergänzungen als Zusätzliche und  
als Besondere Vertragsbedingungen
- **Allgemeine Technische Vertragsbedingungen**  
VOB/C, ggf. Ergänzungen als Zusätzliche Technische  
Vertragsbedingungen  
Festlegen der Qualitätsstandards / Ausführungsstandards  
Beschreibung der Stoffe und Bauteile
- **Leistungsbeschreibung** gem. §9 VOB/A (vgl. Kapitel 3.1)  
Beschreibung der Ausführung in Positionen gegliedert  
alternativ als funktionale Leistungsbeschreibung  
Anlagen (Gutachten, Zeichnungen, etc.)

Die Vergabeunterlagen können inhaltlich in zwei Teilen zusammengefasst werden, in den Teil der Vertragsbedingungen und in den Teil der Leistungsbeschreibung. Für das Aufstellen von Vertragsbedingungen ist im Regelfall kein fachspezifisches Wissen erforderlich, Vertragsbedingungen können also auch vom fachunkundigen Bauherren selbst verfasst werden (vgl. Kapitel 2). Die Technischen Vertragsbedingungen sind die Schnittstelle zwischen beiden Teilen, die, sofern technische Ergänzungen der VOB/C vorgenommen werden, von Architekten und Ingenieuren aufgestellt werden müssen. Bei der Aufstellung der Leistungsbeschreibung ist ingenieurmäßiges Wissen unerlässlich. Der erforderliche Informationsgehalt der Leistungsbeschreibung wird von §9 VOB/A definiert. Nr. 1 §9 VOB/A fordert eine komplette, ausführliche und praxisnahe Leistungsbeschreibung, die eine sichere Preisbildung für den Bieter ermöglicht. Grundsätzlich sollen relevante Randbedingungen an der

späteren Ausführung orientiert, bei der jeweiligen Leistung dargelegt, werden und nicht pauschal in den Vorbemerkungen ‚versteckt‘ werden.<sup>155</sup> Hilfreich für eine solide Kalkulation ist das Beilegen eines Bauablaufplanes, sodass die Bieter einen zeitlichen Überblick während der Angebotsphase haben. Seitens der Auftragnehmer wird, analog zum theoretischen Ansatz der HOAI (vgl. Kapitel 1.1), eine ‚fertigungsgerechte Ausführungsplanung‘ gefordert.<sup>156</sup>

Die weitere Untersuchung bezieht sich auf die Erstellung von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis, der in der Regel die Einzelvergabe folgt. Auch im Anschluss an die gewerkeübergreifende Vergabe infolge einer funktionalen Leistungsbeschreibung wird eine Einzelvergabe mit Leistungsverzeichnissen vorgenommen (vgl. Kapitel 2.2.2; 3.2). Das Leistungsverzeichnis ist unabhängig von der vom Bauherrn gewählten Vergabeform ein zentrales Element bei der Erstellung von Bauvorhaben. Im Regelfall eines Einheitspreisvertrages werden drei Leistungsverzeichnisse im Zuge der Ausschreibung, der Vergabe und der Abrechnung erstellt.<sup>157</sup> Zunächst eines, das den Anforderungen des §9 VOB/A genügt und als Angebotsgrundlage dient, also versendet wird (Versand-LV). In der Folge ein Auftrags-LV als Ergebnis der Vergabeverhandlungen, in dem beispielsweise nicht gewählte Positionen gelöscht werden und pauschale Preisnachlässe auf alle Positionen umgelegt werden. Dieses LV ist Vertragsbestandteil und Grundlage für das zu erstellende Abrechnungs-LV, das die tatsächlich eingebauten Mengen enthält und als einziges LV vom AN erstellt wird. Das Versand-LV ist die Basis für die gesamte Vertragsabwicklung.

## 5.1 Anschreiben

Das Anschreiben enthält neben der Aufforderung zur Angebotsabgabe wichtige organisatorische Informationen (vgl. Kapitel 4). §10 VOB/A definiert für das Anschreiben eine ganze Reihe möglicher Inhalte, die tatsächlich über ein bloßes Anschreiben hinausgehen. Ein Beispiel sind die Bewerbungsbedingungen, die gem. §10 Nr. 1 VOB/A zum erweiterten Teil des Anschreibens gehören. Grundsätzlich sollen im Anschreiben alle für den Bieter relevanten Umstände dargelegt werden, die zur Entscheidung über eine Angebotsabgabe erforderlich sind.

## 5.2 Allgemeine Vertragsbedingungen

Unter Allgemeinen Vertragsbedingungen werden die der Leistungsbeschreibung vorangestellten gewerkeunabhängigen Vorbemerkungen verstanden. §10 VOB/A definiert die VOB/B als unveränderliche Allgemeine Vertragsbedingung. Die Voraussetzung für die Gültigkeit ist eine wirksame Einbeziehung in den Bauvertrag, die nur bei expliziter Vereinbarung im Rahmen der Vergabeunterlagen gewährleistet ist. Grundsätzlich ist die VOB/B eine Allgemeine

---

<sup>155</sup> H. Pause: a.a.O., S.23; Ingestau / Korbion: a.a.O., VOB/A §10,3 Rdn.43

<sup>156</sup> H. Pause: a.a.O.

<sup>157</sup> W. Preißing: Verfahrensgrundlagen Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen, S.37; 49



Geschäftsbedingung, die als Ganzes nicht der Inhaltskontrolle des AGB-Gesetzes unterliegt.<sup>158</sup> Sie ist ein in sich ausgewogenes Regelwerk, das weder den AN noch den AG in der Gesamtbetrachtung übervorteilt. Abreden einzelner Bestimmungen der VOB/B im Rahmen der Zusätzlichen oder Besonderen Vertragsbedingungen sind in Hinblick auf die zu wahrende Ausgewogenheit problematisch.<sup>159</sup> Grundsätzlich besteht bei Ergänzungen oder Änderungen der VOB/B die Gefahr, dass das im Zuge der Vereinbarung der VOB/B als Vertragsbasis angestrebte Gleichgewicht zu Lasten eines Vertragspartners verloren geht. Eine derartige Unausgewogenheit führt, auf Verlangen eines Vertragspartners, regelmäßig zu einer Überprüfung der Wirksamkeit einzelner Klauseln nach dem AGB-Gesetz. Die mögliche Folge ist die Unwirksamkeit der angefochtenen Klausel, es wird von einer Teilnichtigkeit des Vertrages gesprochen.

### 5.2.1 Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB)

Unter Zusätzlichen Vertragsbedingungen werden gem. VOB einschlägige Vertragsbedingungen verstanden, die von häufigen Auftraggebern formuliert werden und als Allgemeine Geschäftsbedingungen die Grundlage für mehrere Verträge sind. Sie enthalten auftraggeberspezifische Ergänzungen und Änderungen zur VOB/B oder der Abschnitte (4) und (5) der VOB/C.<sup>160</sup> Diese ZVBs unterliegen ebenfalls dem AGB-Gesetz, dessen Aufgabe es ist, die Ausgewogenheit der VOB zu wahren, also der Übervorteilung eines Vertragspartners entgegenzuwirken. Es ist zulässig, auch nach Vertragsabschluss, eine Überprüfung der zusätzlichen Vertragsbedingungen nach dem AGB-Gesetz vorzunehmen und deren Unzulässigkeit festzustellen ohne, die Wirksamkeit des Vertrages in Frage zu stellen. Ist eine Vertragsklausel unwirksam, so verliert die VOB/B als Vertragsgrundlage ihre Gültigkeit, mit der Folge, dass alle Bestandteile direkt nach dem AGB-Gesetz überprüft werden können. Bei dem Aufstellen von ZVBs besteht also die Gefahr der Unwirksamkeit, die in der Regel wirtschaftliche Nachteile für den Verwender, hier den AG, der Klausel zur Folge hat.

Gängige Beispiele für unwirksame Vertragsklauseln sind Klauseln, die eine Risikoverschiebung zu Lasten des Auftragnehmers beinhalten:

- Verzicht auf Lohnleitklauseln bei langen Vertragslaufzeiten<sup>161</sup>
- AN erstellt Ausführungsplanung; Überprüfung der Konstruktion durch Prüfeningenieur, die damit verbundenen Kosten trägt der AN<sup>162</sup>

Während bei der Abrede von Lohnleitklauseln die nach dem AGB-Gesetz unzulässige Risikoverschiebung eindeutig ist und den AN dazu berechtigt, den Mehraufwand an Lohnkosten ab

<sup>158</sup> Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

<sup>159</sup> Ingestau / Korbion: a.a.O., A §10, 2-4, Rdn. 19

<sup>160</sup> Abschnitt (4) VOB/C = Definition der Nebenleistungen und der Besonderen Leistungen, fachbezogen und Abschnitt (5) VOB/C = Definition der Abrechnungsmodalitäten in Bezug auf die Mengenermittlung, fachbezogen

<sup>161</sup> M. Rusam: Anforderungen an die Leistungsbeschreibung zur Vermeidung von Nachträgen, S. 152

<sup>162</sup> W. Heiermann: Mögliche Abwälzung des Haftungs- und Vergütungsrisikos auf den AN durch die ZTV

einer Vertragslaufzeit von min.12 Monaten in Rechnung zu stellen, ist die Interpretation des zweiten Klausel vielschichtiger. Ansatzpunkt sind die Kosten, die aus den Auflagen des Prüferingenieurs entstehen können. Etwaige Auflagen des Prüferingenieurs gehören zum öffentlichen Baurecht, dessen Einhaltung zu den Pflichten des Bauherrn gehört. Demzufolge können Mehrkosten infolge einer erforderlichen Überarbeitung der Ausführungsplanung oder infolge einer Terminüberschreitung, die ursächlich mit der Tätigkeit des Prüferingenieurs zusammenhängen, nicht dem AN aufgebürdet werden. Der Bauherr muss also durch das Einschalten eines Prüferingenieurs die Einhaltung öffentlicher Vorschriften sicherstellen. Alle hieraus entstehenden Leistungen sind im genannten Beispiel Bestandteil des übertragenen Leistungsumfanges, müssen aber gesondert vergütet werden. Der AN kann Nachträge stellen, eine Abrede von §2 Nr. 5,6 VOB/B ist nicht zulässig.

Die Verwendung risikoverschiebender Klauseln ist, neben der schwebenden Unwirksamkeit, taktisch unklug, da sie den Bieter dazu veranlassen, einen Sicherheitszuschlag einzukalkulieren. Im Ergebnis verteuern sich also die Angebote unnötig und im Zweifelsfall sind die Risiken nicht vom AN zu tragen.

Ein Beispiel für eine sinnvolle und auch wirksame Regelung im Rahmen von ZVBs ist die Erhöhung der Gewährleistungsfrist auf 5 Jahre. Die VOB/B sieht als Gewährleistungsfrist zwei Jahre vor. Es ist gem. AGB-Gesetz möglich, diese Frist auf die im BGB vorgesehene Frist von fünf Jahren zu erhöhen.<sup>163</sup> Eine Erhöhung darüber hinaus würde eine unzulässige Risikoverschiebung bedeuten und ist im Rahmen der ZVBs unwirksam.

### **5.2.2 Besondere Vertragsbedingungen (BVB)**

Im Unterschied zu den Zusätzlichen Vertragsbedingungen, die typische Regelungen häufiger Auftraggeber enthalten, regeln die Besonderen Vertragsbedingungen ausschließlich den Einzelfall. Sie enthalten baustellenbezogene Bestimmungen und Informationen, wie beispielsweise Angaben zu Lagerplätzen und Belange der Wasser- und Stromversorgung. Bei Auftraggebern, die keine ZVBs verwenden, werden alle in Ergänzung zur VOB/B zu treffenden Regelungen im Rahmen der BVB getroffen. Auch hier besteht die Gefahr, dass sich Regelungen aus der VOB/B wiederholen oder unzulässig ergänzt werden. Grundsätzlich gilt, dass Individualregelungen beliebig zwischen den Vertragspartnern ausgehandelt werden können. Diese Regelungen unterliegen prinzipiell nicht dem AGB-Gesetz (Grundsatz der Vertragsfreiheit). Problematisch ist allerdings, dass öffentliche Auftraggeber entsprechend den Forderungen der förmlichen Vergabeverfahren sämtliche, also auch die Besonderen Vertragsbedingungen, vor Beginn der Angebotsphase (mit dem Versand der Unterlagen) verbindlich festlegen müssen. Auf diese Weise wird die Chancengleichheit der Bieter gewährleistet. Die Bieter und somit der spätere Auftragnehmer hat demzufolge keine Einflussmöglichkeiten auf die Besonderen Vertragsbedingungen, sie werden einseitig vom Auftraggeber festgelegt.<sup>164</sup> Aufgrund

---

<sup>163</sup> P. Siegburg: VOB/B und AGB-Gesetz. in: Festschrift für Locher

<sup>164</sup> R. Piel: Inhaltskontrolle auch gegenüber Besonderen Vertragsbedingungen in förmlichen Vergabeverfahren nach der VOB/A?

dessen kann eine spätere Inhaltskontrolle auf der Grundlage von Treu und Glauben, §242 BGB, erfolgen. Diese Inhaltskontrolle orientiert sich an den Maßstäben des AGB-Gesetzes. Um sicherzustellen, dass es sich um wirksame Klauseln handelt, muss neben der Tatsache, dass es sich um Individualvereinbarungen handelt, gewährleistet sein, dass der Auftragnehmer eine Einflussmöglichkeit auf die Besonderen Vertragsbedingungen hat. Es muss also ein Verhandlungsspielraum nachgewiesen werden.

Werden BVBs in Ergänzung zur VOB/B bzw. zu den Abschnitten (4) und (5) der VOB/C, und in Ergänzung zu bereits formulierten ZVBs verwendet, so besteht neben der Gefahr der Unwirksamkeit die Gefahr, dass widersprüchliche Aussagen getroffen werden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass je mehr Regelungen der eigentlichen Leistungsbeschreibung vorangestellt werden, desto unklarer die Kalkulationsgrundlage für den Bieter ist. Die Faustregel 'spezielle Regelungen gehen vor allgemeinen Regelungen' hilft hier zwar weiter, dennoch entsteht insbesondere durch widersprüchliche Angaben eine Rechtsunsicherheit, die sowohl die Preisbildung als auch die Vertragsabwicklung beeinträchtigt.

### 5.3 Technische Vertragsbedingungen

Mit Technischen Vertragsbedingungen ist die VOB/C gemeint. Eine Ergänzung der VOB/C erfolgt im Rahmen der **Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen (ZTVB)**, die nur für ständige AG mit besonderen Anforderungen erforderlich sein sollte.<sup>165</sup> Unter ständigen Bauherrn mit besonderen Anforderungen wird beispielsweise die Deutsche Bahn AG verstanden. Für den ‚normalen‘ Hochbaubereich sind Technische Vorbemerkungen aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich, da ohnehin - im BGB-Vertrag wie im VOB-Vertrag<sup>166</sup> - die anerkannten Regeln der Technik Vertragsgrundlage bzw. Vertragsbestandteil sind. Darüber hinausgehende Technische Regelungen sollen Bestandteil der Leistungsbeschreibung sein.

Unter den anerkannten Regeln der Technik werden im wesentlichen die einschlägigen Normen der VOB/C verstanden.<sup>167</sup> Ergänzend zählen auch von Fachleuten anerkannte, wissenschaftlich bewiesene und theoretisch nachvollziehbare Lösungsmöglichkeiten zu den anerkannten Regeln der Technik, sofern sie (noch) nicht in einer Norm erfasst sind.<sup>168</sup> Allgemein gebräuchlich ist der Begriff der Verkehrssitte, der die beschriebene Leistungspflicht um nicht erwähnte Leistungen erweitert, sofern deren Ausführung in Kombination mit der beschriebenen Leistung allgemein üblich sind.<sup>169</sup>

Nicht zuletzt aufgrund dieser auslegungsbedürftigen Definition werden in der Praxis annähernd jeder Leistungsbeschreibung Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen vorangestellt. Vielfach handelt es sich um Auflistungen einschlägiger DIN-Vorschriften. Die hiermit verbundene Problematik der

<sup>165</sup> Ingestau / Korbion: a.a.O., A §10,3 Rdn. 43

<sup>166</sup> vgl. §1 Nr. 1 VOB/B

<sup>167</sup> R. Fischer: Die Regeln der Technik im Bauvertrag, S.37

<sup>168</sup> R. Fischer: a.a.O., S.33

positiven Definition, die es dem AN ermöglicht, nicht erwähnte Normen außer Acht zu lassen, wird übersehen. Ein weiterer Grund für das Verfassen von Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen ist, dass ohne zusätzliche Angaben nur der Mindeststandard entsprechend ATV bzw. DIN vom AN geschuldet wird.<sup>170</sup> Die Angaben zu Oberflächenqualitäten, Bauweise oder Qualitätsstandards sind in den ATV und DIN-Vorschriften naturgemäß allgemein gehalten, so dass durch Technische Vorbemerkungen Ergänzungen vorgenommen werden.

Unter dem Titel 'Technische Vorbemerkungen' werden vielfach Angaben zur Baustelle allgemeiner Art gemacht. Die Randbedingungen werden hier zusammengefasst und so gebündelt der Leistungsbeschreibung vorangestellt. Per Definition handelt es sich dann jedoch nicht um Technische Vertragsbedingungen, sondern um Vorbemerkungen, die dem Wesen nach eher zum Teil der Leistungsbeschreibung gehören, oder gem. §10 VOB/A Inhalte des Anschreibens sind.

Grundsätzlich sollen Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen nur Regelungen enthalten, die für alle Positionen zutreffen (VOB/A §10).<sup>171</sup> Der Verstoß gegen diesen Grundsatz ist die Regel, die verfassten ZTVBs decken sich vielfach nicht mit den in §10 VOB/A gemeinten Inhalten.<sup>172</sup>

## 5.4 Positionsarten der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis

Im Rahmen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis müssen alle Leistungen, die einer Vergabeeinheit zugeordnet werden, beschrieben werden. Bei der Bildung der Vergabeeinheiten ist der Grundsatz der einheitlichen Vergabe zu beachten, um möglichst eindeutige Gewährleistungszuständigkeiten zu erzielen.<sup>173</sup> Ein Beispiel ist das Zusammenfassen von Lieferung und Einbau.

Leistungsverzeichnisse werden üblicherweise in Lose, Titel oder Gruppen unterteilt. Unter **Losen** werden gem. VOB/A verschiedene Bauabschnitte verstanden, die in zeitlicher Abfolge ausgeführt werden sollen und ggf. eigenständige Vertragsinhalte sein können. Die Aufteilung in **Titel** oder **Gruppen** beinhaltet eine inhaltliche Zusammenfassung von Leistungen mit einer zusätzlichen Summenbildung. Innerhalb der Vergabeeinheit (Fachlos, Gewerk) werden erneut Fachlose gebildet, die als Gruppen oder Titel bezeichnet werden. Beispielsweise können bei der Ausschreibung von Trockenbauarbeiten die abgehängten Decken und die Gipskartonständerwände als jeweils separater Titel ausgeschrieben werden. Auch hier ist eine vertragliche Unabhängigkeit der Bestandteile denkbar. Als kleinste Einheit innerhalb der Titel oder Gruppen erfolgt dann die Leistungsbeschreibung in **Teilleistungen**, die mit Mengenansätzen versehen und vom Bieter kalkuliert werden. In einer Teilleistung sollen gem. §9 Nr.8 VOB/A nur gleichartige Leistungen oder sich bedingende Leistungen

<sup>169</sup> K. Kapellmann/ K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1 Rdn.157

<sup>170</sup> R. Fischer: a.a.O., S.87

<sup>171</sup> M. Rusam: a.a.O., S. 153

<sup>172</sup> W. Heiermann: Mögliche Abwälzung der Haftungs- und Vergütungsrisikos auf den AN

aufgeführt werden. Um eine sinnvolle Preisbildung zu ermöglichen, sollen ungleichartige Leistungen nur dann zusammengefasst werden, wenn ein Teil für die Preisbildung unerheblich ist.

Der Auftraggeber ist gem. §9 VOB/A verpflichtet, alle für die Kalkulation der Teilleistung erforderlichen Informationen in den Vergabeunterlagen darzulegen. Der Verstoß gegen diese eindeutige Informationspflicht erzeugt Nachforderungsmöglichkeiten für den Bieter (vgl. Kapitel 4.4.1). Ein Hilfsmittel für die Erstellung der Leistungsbeschreibung ist die DIN 18299 mit den folgenden Fachnormen 18300ff, die im Abschnitt 0 jeweils die Informationspflicht fachbezogen konkretisieren.<sup>174</sup> Die Vollständigkeit der Leistungsbeschreibung ist in Bezug auf die Vermeidung von Nachforderungsmöglichkeiten für den Auftraggeber wichtig, insbesondere das Beschreiben der **Besonderen Leistungen gem. VOB/C** ist entscheidend (vgl. Kapitel 4.4.1.1). Besondere Leistungen gehören nur dann zum geschuldeten Leistungssoll des AN, wenn sie im Rahmen der Leistungsbeschreibung erwähnt werden. Zusätzlich hat der AN Anspruch auf eine ausgewiesene Vergütung (vgl. Kapitel 4.4.1.5). Die im Abschnitt (4) VOB/C definierten **Nebenleistungen** werden auch ohne deren Erwähnung geschuldet. Problematisch ist, dass die Definitionen des Abschnitt (4) der VOB/C nicht abschließend sind, so dass erforderliche Nebenarbeiten nicht in jedem Fall eindeutig zugeordnet werden können. Im Zweifelsfall muss anhand der Verkehrssitte über eine etwaige zusätzliche Vergütung entschieden werden, der Inhalt der Leistungsbeschreibung muss ausgelegt werden (vgl. Kapitel 4.4).

Neben der Vollständigkeit ist die allgemeine Verständlichkeit bei Leistungsbeschreibungen problematisch. Missverständnisse im Zuge der Kalkulation und der Ausführung führen unweigerlich zu Schwierigkeiten in der Vertragsabwicklung. Die Standardtexte des StLBs sind in Bezug auf Vollständigkeit und in Bezug auf die Verständlichkeit für die Leistungsbeschreibung geeignet.<sup>175</sup> Die Auftragnehmerseite lehnt die Verwendung von Standardtexten ab,<sup>176</sup> da sie nicht ausreichend auf die Umstände einzelner Bauvorhaben eingehen. Es fehlen spezifische Angaben, die für die Angebotskalkulation von Bedeutung sind, so dass trotz scheinbarer Vollständigkeit ein Verstoß des AG gegen die Informationspflicht aus §9 VOB/A vorliegt.

Im folgenden werden die in der Praxis verwendeten Positionsarten für die Ausschreibung der Teilleistungen anhand von Beispielen typisiert. Grundlage ist hierbei die differenzierte Leistungsbeschreibung, analog sind die Positionen als offene Leistungsbeschreibung denkbar (vgl. Kapitel 3.1).

---

<sup>173</sup> vgl. Kapitel 3.1.1

<sup>174</sup> K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: a.a.O., Band 1, Rdn.116f.

<sup>175</sup> D. Mandelkow: a.a.O.

<sup>176</sup> H. Pause: a.a.O.

### 5.4.1 Textposition

Die Textposition (Grundposition, Hinweistext) ist eine dezentrale technische Beschreibung für mehrere Positionen, zu denen sie inhaltlich in Bezug steht. In der Regel wird die Textposition einer Positionsgruppe vorangestellt, wobei die beschriebenen Leistungen oder technischen Anforderungen in die Einheitspreise der folgenden Positionen einkalkuliert werden. Die Textposition erhält keinen Mengenansatz, so dass weder Einheitspreis, noch Gesamtpreis gebildet werden.

<p>Türblatt als Sperrtüre gem. DIN 68 706 T1 Stranggepreßte Vollspanplatte, ungefälzt Verleimung nach DIN 68 602 Rahmenholz d= mind. 40mm Längsriegel d= mind. 40mm Absperrung: Hartfaserplatte d= mind. 0,3mm Klassifizierung: Klimaklasse 1, Beanspruchung S</p> <p>Kantenausbildung: 3-seitig gefälzt, mit verdeckten Anleimer mit nicht sichtbaren Schichtaufbau (oben/seitlich) überfälzt einschlagend Qualitätsstandard: WIRUS od. glw. Angebotenes Fabrikat:.....</p>
--

Grafik 5.1: Beispiel Textposition

### 5.4.2 Normalposition

Normalpositionen sind der Kern des Leistungsverzeichnisses und werden ‚normal‘ über den Mengenansatz mit dem Einheitspreis kalkuliert. Der Gesamtpreis ist Bestandteil der Angebotssumme, also der späteren Auftragssumme. Der Bieter hat einen Anspruch auf die Ausführung von Normalpositionen, sofern sie im Rahmen des Auftrags-LVs als Vertragsbestandteil aufgenommen werden.

#### 5.4.2.1 Normalposition, Gesamtleistung

Als denkbarer Leistungsumfang wird eine in sich geschlossene Gesamtleistung definiert, wie beispielsweise das Montieren einer Unterkonstruktion in Verbindung mit der Montage der Deckenplatten für abgehängte Decken. Das Zusammenspiel der Positionstypen der Normalposition

wird am Beispiel einer Tür erläutert. Eine denkbare Normalposition wäre das Liefern und Einbauen eines Türblattes inkl. der Beschichtung.

10St	Holzürblatt in vorstehend beschriebener Qualität, Vollspan, RRM 0,885/2,135m mit HPL- Schichtstoffauflage, d= mind. 0,8mm Verleimung gem. DIN 68 602 Dessin RESOPAL od. glw. Farbe nach Wahl des AG	.....EP	.....GP
------	---	---------	---------

### 5.4.2.2 Normalposition, Teilleistung

In Hinblick auf die spätere Auswertung von Leistungsverzeichnissen wird an dieser Stelle ein zweiter Positionstyp der ‚Normalposition‘ definiert, die geteilte Normalposition (N1/2). Sie unterscheidet sich von der Normalposition im Leistungsumfang, der sich im angeführten Beispiel aufteilt in die Position ‚Türblatt‘ mit der Herstellung des Blattes und in das Aufbringen der Beschichtung. Anstelle eines Einheits- und Gesamtpreises werden zwei abgefragt.

### 5.4.3 Alternativposition (Wahlpositionen)

Die Alternativposition steht in Bezug zu einer Normalposition. Es handelt sich um technisch gleichartige Leistungen mit vergleichbarem Leistungsumfang, die mit Mengenansatz und Einheitspreis versehen werden, jedoch nicht mit einem Gesamtpreis in das Angebot eingehen.<sup>177</sup>

Bei der Auftragsvergabe sollen die zur Ausführung kommenden Positionen als Vertragsbestandteile vereinbart werden. Aus Alternativpositionen werden Normalpositionen, nicht zur Ausführung kommende Alternativpositionen werden nicht Vertragsbestandteil.

Der Bieter ist bis zur Auftragsvergabe an die angebotenen Alternativen gebunden. Die Bindefrist an die Preise der Alternativpositionen endet mit der Bindefrist für das gesamte Angebot (also bei Auftragsvergabe). Hat der AG zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe noch keine Entscheidung über die Ausführung getroffen, so muss er, um die Gültigkeit der Preise aufrechtzuerhalten, bei der Auftragserteilung einen Vorbehalt aussprechen.<sup>178</sup> Grundsätzlich ist eine Verlängerung der Bindefrist schwierig und nur mit der Zustimmung des Auftragnehmers möglich. Eine einseitige, unbestimmte Verlängerung der Bindefrist benachteiligt den Bieter unangemessen, es kommt zu einer einseitigen Risikoverteilung.<sup>179</sup> Wird kein Vorbehalt im Zuge der Auftragserteilung ausgesprochen, so bedeutet die

<sup>177</sup> M. Rusam: a.a.O.

<sup>178</sup> K. Vygen: Rechtliche Probleme bei Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Alternativ- u. Eventualpositionen

<sup>179</sup> K. Vygen, a.a.O.

Entscheidung für Ausführungsalternativen während der Bauzeit eine Änderung des Bauentwurfes, mit den Vergütungsfolgen des §2 Nr.5 VOB/B.<sup>180</sup> Die Preise können dann neu verhandelt werden. Alternativpositionen können demzufolge nicht ohne Weiteres als Preissicherheit für spätere Leistungsergänzungen oder -änderungen herangezogen werden. Denkbar ist das Ausschreiben von Alternativpositionen, um die wirtschaftlichste Lösung über eine Auswahl herauszufinden, die dann beauftragt wird.

Zu bedenken ist, dass durch eine Vielzahl von Alternativpositionen der Aufwand für die Kalkulation steigt. Der anfallende Kostenaufwand für die Angebotserstellung verteuert das Angebot durch einen erhöhten Gemeinkostenzuschlag. Dieser Zusammenhang ist zweifelsohne von der Konjunktur abhängig, bei Überangebot auf der Bieterseite ist eine Verteuerung nicht zu befürchten.

Außerdem kann eine Ausschreibung mit vielen Alternativpositionen zu einer Manipulation bei der Wertung der Angebote führen, was insbesondere für öffentliche Auftraggeber in Hinblick auf die Wahrung des Wettbewerbes problematisch ist.

10St	Messerfurnier, Limba o. glw., d= mind. 0,5mm Grundierfolie, fertig für bauseitige Lackierung		
	Angebotenes Fabrikat:.....	.....EP	*Alternativ*

Grafik 5.3: Beispiel Alternativposition A

10St	HPL- Schichtstoffauflage, d= mind. 0,8mm Verleimung gem. DIN 68 602 Dessin RESOPAL od. glw. Farbe nach Wahl des AG		
	Angebotenes Fabrikat:.....	.....EP	*Alternativ*

Grafik 5.4: Beispiel Alternativposition B

#### 5.4.4 Bedarfsposition (Eventualposition)

Die Bedarfsposition ist eine technisch besondere Leistung, deren Ausführung von Umständen abhängt, die erst während der Bauzeit eintreten. Die Bedarfsposition kann also ausgeführt werden oder ersatzlos entfallen.<sup>181</sup> Der Bieter muss Kapazitäten bereithalten, kann sich auf deren Ausführung und den damit verbundenen Umsatz aber nicht verlassen. Demzufolge kann er bei der Kalkulation solcher Positionen keine Geschäftskosten oder Kosten für die Baustelleneinrichtung berücksichtigen. Theoretisch können

<sup>180</sup> K. Vygen; a.a.O.



nur unmittelbar mit der Position in Verbindung stehende Kosten in die Kalkulation des Einheitspreises einfließen. Das Kalkulationsrisiko für den Bieter ist hoch. Aus diesem Grund sollen nur max. 10% des geschätzten Auftragsvolumens in Form von Bedarfspositionen ausgeschrieben werden.<sup>182</sup> Eine Vielzahl von Bedarfspositionen bietet die Möglichkeit zu spekulativer Preisbildung und wie bei den Alternativpositionen zur Wertungsmanipulation.

Leistungen, die bereits in einer Normalposition beschrieben wurden, dürfen nicht nochmals als Bedarfsposition ausgeschrieben werden. Ein Missbrauch als Mengenpuffer zur Umgehung der Vergütungsfolgen des §2 Nr. 3 VOB/B ist nicht zulässig. Bedarfspositionen werden im Falle der Ausführung zu Normalpositionen mit den Vergütungsfolgen des §2 Nr.3 VOB/B, so dass direkt eine reelle Mengenermittlung in der erfolgen kann.<sup>183</sup>

Die Entscheidung über die Ausführung von Bedarfspositionen kann, sofern es bei der Auftragsvergabe nicht möglich ist, während der Ausführung erfolgen. Der Bieter ist über die gesetzliche Bindefrist hinaus an sein Angebot gebunden, da es sich nicht um subjektive Ausführungsentscheidungen des Bauherrn handelt, sondern um einen objektiv eintretenden Bedarf.<sup>184</sup>

Es können zwei Typen der Bedarfsposition unterschieden werden, die Bedarfsposition ohne Gesamtpreis und die Bedarfsposition mit Gesamtpreis.

#### **5.4.4.1 Bedarfsposition ohne Gesamtpreis**

Ein Beispiel ist das Abfragen von Stundenlöhnen in Form einer Bedarfsposition ohne Gesamtpreis. Als Preissicherheit für eventuell erforderliche Stundenlohnarbeiten (angehängte Stundenlohnverträge) werden die Stundenlöhne für Lehrlinge, Facharbeiter, Gesellen und Meister abgefragt, ohne dass ein Stundensatz im Leistungsverzeichnis vorgesehen wird. Demzufolge handelt es sich um eine bloße Preisabfrage, Stundenlohnarbeiten werden nicht mit Stundenzahlen kalkuliert und werden demzufolge nicht Bestandteil der Angebotssumme. Das Fehlen der Mengenangaben ist unproblematisch, da §2 Nr.3 VOB/B bei Stundenlohnarbeiten grundsätzlich nicht anwendbar ist (vgl. Kapitel 4).

---

<sup>181</sup> M. Rusam: a.a.O.

<sup>182</sup> Vergabehandbuch, Nr.4 zu §9 VOB/A

<sup>183</sup> D. Augustin / M. Stemmer: Hinweise zur Vereinbarung neuer Preise bei Bauverträgen nach VOB

<sup>184</sup> K. Vygen: a.a.O.

Text Die Stundenverrechnungssätze enthalten:			
Lohn- und Gehaltskosten einschl. Nebenkosten (auch vermögenswirksame Leistungen)			
Tarifliche und übertarifliche Zuschläge			
Sozialkassenbeiträge			
Gemeinkosten, Wagnis und Gewinn			
Wegezeitvergütung und Fahrgeld			
Der Stundenverrechnungssatz gilt unabhängig von der Anzahl der zu leistenden Stunden.			
(§2 Nr. 3 VOB/B findet keine Anwendung)			
Stundenlohnarbeiten dürfen nur auf Anweisung des Bauleiters durchgeführt werden.			
1Std	Vorarbeiter	.....EP	*nur EP*
1Std	Facharbeiter	.....EP	*nur EP*
1Std	Hilfsarbeiter	.....EP	*nur EP*

Grafik 5.6: Beispiel: Bedarfsposition ohne Gesamtpreis

#### 5.4.4.2 Bedarfsposition mit Gesamtpreis<sup>185</sup>

Die Bedarfsposition mit Gesamtpreis wird mit einem Mengenansatz versehen, kalkuliert und Bestandteil der Angebotssumme. Sofern die Ausführung nicht gesichert ist, ist der Gesamtpreis nur rechnerischer Bestandteil der Auftragssumme, nicht aber vertraglicher Bestandteil. Das bedeutet, dass der Auftragnehmer keinen Anspruch auf die Ausführung der Leistungen hat. Diese Sonderstellung ist allerdings an eine eindeutige Kennzeichnung der Position als Bedarfsposition gebunden. Zudem muss es sich inhaltlich zweifelsfrei um Leistungen handeln, deren Ausführung nicht objektiv vorhersehbar ist. Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, handelt es sich um eine Normalposition oder um eine Alternativposition. Insbesondere im Bereich des Tief- und Straßenbaus werden Bedarfspositionen häufig verwendet, da auf diese Weise die Preissicherheit bei Bauarbeiten mit Baugrundrisiko erhöht werden kann.

3 ST	Absenkbrunnen, innerhalb der Baugrube für den Betrieb von Unterwasser- Motorpumpen herstellen und beseitigen, Rohre ziehen und Löcher verfüllen, Rückbau erfolgt auf ca. 4,5m Höhe im Zuge des Baugrubenaushubs (nach Einbringung der Sohldichtung) Restbrunnen verbleibt als Pumpensumpf	.....GP
	Bohrdurchmesser d=600mm Brunnenrohre bestehend aus Sumpf-, Filter-, Aufsatzrohr DN 400	
	Brunnentiefe t= 6,0 m Gebohrt von der 2. Aushubebene	

Grafik 5.7: Beispiel: Bedarfsposition mit Gesamtpreis

<sup>185</sup> W. Preßing: a.a.O. S.34f.

### 5.4.5 Zulageposition

Die Zulageposition steht in Bezug zu einer Normalposition, sie beinhaltet eine Erweiterung des Leistungsumfanges der Normalposition. Die Erweiterung einer Normalposition um eine ‚Zulage zu vor‘ kann sich auf die gesamte Menge der Normalposition beziehen, aber auch auf einen prozentualen Anteil. Sie ist von der ‚Normalposition, Teilleistung‘ kaum zu unterscheiden. Denkbar ist das Ausschreiben von Besonderen Leistungen als Zulageposition, insbesondere, wenn deren Ausführung von bestimmten Umständen abhängig ist. In diesem Fall entspricht die Zulageposition dem Wesen einer Alternativ- oder Bedarfsposition. Es ist festzustellen, dass mit der Zulageposition keine eigenständigen Rechtsfolgen verbunden sind. Entscheidendes Merkmal der Zulageposition ist die Zuordnung zu den vorgenannten Positionen.

5St	Zulage für Obentürschließer (OTS) Gleitschienentürschließer eloxiert in Standardausführung Mit hydraulisch kontrollierter und einstellbarer Öffnungsdämpfung gem. DIN 18 263 T2 Liefern und funktionsfähig montieren Qualitätsstandard: Dorma TS od. glw.		
	Angebotenes Fabrikat:.....	.....EP	.....GP

Grafik 5.5: Beispiel Zulageposition

### 5.4.6 Mischpositionen (Sammelpositionen)

Eine Mischposition beinhaltet den Leistungsumfang mehrerer Normalpositionen. Aus diesem Grund stehen Mischpositionen zunächst im Widerspruch zu der Forderung des §9 VOB/A, nur gleichartige Leistungen in einer Position aufzuführen.<sup>186</sup> Eine VOB-konforme Ausschreibung ist jedoch möglich, wenn die unterschiedlichen Leistungen mit differenzierten Mengenansätze versehen werden. Die sichere Preisbildung für den Bieter wird so ermöglicht, auch wenn es sich um eine erweiterte Mischkalkulation handelt. Mischpositionen werden wie Normalpositionen kalkuliert und ausgeführt, sofern sie nicht als Alternativ- oder Bedarfspositionen gekennzeichnet werden.

Ein Beispiel ist das Ausschreiben von Türen. In der Position ‚Tür liefern und einbauen‘ werden als Unterbeschreibung Zarge, Bänder und Beschläge sowie das Türblatt aufgeführt. Verschiedene Mengenansätze sind hier nur erforderlich, wenn beispielsweise bereits Zargen der vorgesehenen Größe vorhanden sind, so dass mehr Türblätter als Zargen erforderlich sind.

---

<sup>186</sup> M. Rusam: a.a.O.



10 St	Lieferung und Einbau eines Türblattes, mit folgender Ausstattung: Klimaklasse 1, Beanspruchung S Schallschutz: $r_w = 52$ dB	
	Qualitätsstandard: WIRUS od. glw.	Angebotenes Fabrikat:.....
	Wasser- und scheuerbeständige Oberflächenbeschichtung Farbe nach Wahl des AG	Angebotenes Fabrikat:.....
	Bänder für starke Beanspruchung	Angebotenes Fabrikat:.....
		.....EP      .....GP

Grafik 5.9: Beispiel Normalposition, offene Leistungsbeschreibung

Es sind sowohl Normalpositionen, als auch Alternativ-, Bedarfs-, Zulage- und Mischpositionen denkbar.

Das Türbeispiel, wie auch das Beispiel in Kapitel 3.1.1.2 (‘ein Stück bituminöse Dachabdichtung’), zeigt, dass durch Zielbestimmungen die Leistungsbeschreibung gegenüber der differenzierten Beschreibung der Leistung inhaltlich verkürzt wird.

## **6 Vergleichende Bewertung von Vergabeunterlagen**

In Kapitel 2 wird deutlich, dass die Vergabeunterlagen von den Auslobern ggf. unter aktiver Mitwirkung der Bauherren zusammengestellt werden. Die Aufstellung der Leistungsbeschreibung wird vom Auslober unter Berücksichtigung der vom Bauherrn gestellten Anforderungen verfasst. Der Bauherr formuliert allenfalls die Vertragsbedingungen oder Teile von ihnen. Kapitel 5 zeigt, dass, unabhängig von den Vergabeverfahren, die Vergabeunterlagen in zwei quasi eigenständige Bereiche unterteilt werden können. Die Unterteilung in den Bereich der Vertragsbedingungen und in den Bereich der Leistungsbeschreibung korrespondiert mit der eventuellen Aufgabenteilung zwischen Bauherr und Auslober.

In Kapitel 2 werden die Ziele der Projektbeteiligten herausgearbeitet. Die unterschiedlichen Schwerpunkte der Gruppe der Bauherren/Auftraggeber und der Gruppe der Auslober werden formuliert. Es wird aufgezeigt, dass die Vereinigung von Bauherr/Auftraggeber und Auslober für den Bereich der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen in Hinblick auf die Verfolgung der Zielsetzungen den Idealfall darstellt. Als Beispiele für diese Doppelfunktion werden für den öffentlichen Bereich die Bauverwaltung und für den privaten Bereich die Hauptunternehmen genannt. Die wirtschaftlichen Ziele beider sind in Bezug auf die Vergabe von Bauleistungen identisch. Als Grundlage für den Vergleich werden von diesen beiden Auftraggebern verfasste Vertragsbedingungen und Leistungsbeschreibungen untersucht. In Kapitel 8.1 ist eine Übersicht über die untersuchten Projekte und Gewerke aufgeführt.

Im ersten Teil des Vergleiches werden die Vertragsbedingungen betrachtet, wobei ausschließlich standardisierte Vertragsbedingungen dem Vergleich zugrunde gelegt werden. Auf diese Weise wird die Umsetzung der unterschiedlichen Zielsetzungen in Vergabeverfahren und somit in die Vertragsbedingungen als Element der Vergabeunterlagen verdeutlicht (vgl. Kapitel 3.2).

Im zweiten Teil der Untersuchung in diesem Kapitel (der Analyse von Leistungsbeschreibungen) werden Leistungsverzeichnisse der jeweiligen Auslober bzw. Auftraggeber untersucht, wobei nochmals zwischen der eigentlichen Leistungsbeschreibung und den vorangestellten Vorbemerkungen differenziert wird.

### **6.1 Vertragsgrundlagen und Vertragsbedingungen**

Unter allgemeinen Vertragsgrundlagen werden im wesentlichen die in den Kapiteln 5.1 - 5.3 erläuterten Bestandteile der Vergabeunterlagen verstanden. Grundlage für den Vergleich sind in der Praxis übliche

Ausarbeitungen, auch wenn sie in Sinne der VOB/B nicht zu den Bestandteilen der Allgemeinen Vergabeunterlagen gehören.

Im Zuge der Untersuchung von Vergabeunterlagen wird deutlich, dass Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen unabhängig, nicht in Form von vorformulierten Texten für die einzelnen Gewerke bzw. Vergabeeinheiten verwendet werden. Sie werden direkt der Leistungsbeschreibung vorangestellt oder sind Bestandteil der Leistungsbeschreibung. Die in der Praxis übliche Zuordnung wird hier übernommen, insofern werden die Inhalte der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen nicht im Rahmen der Allgemeinen Vertragsbedingungen analysiert, sondern im Vorfeld der Analyse der Leistungsverzeichnisse, also als Bestandteil der Leistungsbeschreibung.

Die Inhalte der im folgenden dargestellten Allgemeinen Vertragsbedingungen werden in Bezug zur VOB/B dargestellt. Es wird bewertet, ob es sich um eine Wiederholung (W), eine Ergänzung (E) oder um eine Abrede (A) der Regelungen der VOB/B handelt. Dabei handelt es sich nicht um eine Bewertung der Wirksamkeit der Vertragsbedingungen nach dem AGB-Gesetz. Es soll verdeutlicht werden, ob Art und Umfang der Vertragsbedingungen entsprechend der Intention der VOB/B sinnvoll sind. Regelungen, die keinen Bezug zur VOB/B haben, werden nicht klassifiziert.

## **6.1.1 Anschreiben**

### **6.1.1.1 Anschreiben, normal**

Unter 'Anschreiben' werden die den eigentlichen Vertragsbedingungen vorangestellten Informationen verstanden, die den Bietern als Entscheidungsgrundlage über eine Teilnahme am Wettbewerb dienen soll (vgl. Kapitel 5.1). Bei dem HU handelt es sich um die für ein Anschreiben typischen allgemeinen Inhalte, die öffentlichen Auftraggeber arbeiten an dieser Stelle mit der "Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes", mit dem "Angebot" und schließlich mit den Bewerbungsbedingungen (vgl. Kapitel 6.1.1.2).

Sowohl die Hauptunternehmer, als auch die öffentlichen Auftraggeber verwenden Vordrucke, die - versandfertig, also ausgefüllt- folgende Inhalte haben:

Öffentliche AG	Private AG
Inhalte	Inhalte (HU)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definition des Leistungsumfanges</li> <li>• Inhalte der Vergabeunterlagen</li> <li>• <b>Bietererklärung</b>, Bestandteile: Definition der VOB als Angebotsgrundlage Anerkennung Vertragsbedingungen Mitgliedschaft Berufsgenossenschaft Eintrag Handwerksrolle     Angabe Eigenleistung / Fremdleistung</li> <li>    <b>Rechtskräftige Unterschrift</b></li> <li>• Adressen</li> <li>• Erforderliche <b>Nachweise</b>: Unbedenklichkeitsbescheinigungen Krankenkasse / Berufsgenossenschaft</li> <li>• <b>Verfahrensregelung</b>: offene / nicht offene Verfahren Bietergemeinschaften Nebenangebote</li> <li>• <b>Fristen</b> (Verfahren): Angebotsfrist (Eröffnungstermin) Zuschlagsfrist (Bindefrist) Benennung der Vergabepflichtstelle / Vergabekammer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe des Bauvorhabens</li> <li>• Art der Arbeiten</li> <li>• Adressen</li> <li>• <b>Fristen</b>: Angebotsfrist Gewährleistungsfrist Ausführungsfrist</li> <li>• Inhalte der Vergabeunterlagen</li> </ul>

Bei beiden Auftraggebern handelt es sich zunächst um allgemeine, grundsätzliche Informationen zum Bauvorhaben und zu den auszuführenden Arbeiten. Darüber hinaus definiert der öffentliche AG im Rahmen der Bietererklärung die Vertragsgrundlage und fordert die Anerkennung der Vertragsbedingungen. Zusätzlich wiederholt er die in §4 VOB/B benannte Nachweispflicht und ergänzt bzw. präzisiert die VOB/A durch die verwaltungsinternen Verfahrensabläufe bis zur Auftragsvergabe. Die genannte Erweiterung durch den öffentlichen AG sind im wesentlichen auf die in Kapitel 3 dargestellten Grafik 6.1: Inhalte der Verfahrenserfordernisse

Anschreiben öffentlicher und privater Auftraggeber

zurückzuführen. Des Weiteren sind die Aussagen zu den Fristen unterschiedlich. Der private AG definiert die Fristen für die Ausführung der Arbeiten, der öffentliche AG definiert ausschließlich Fristen bis zur Auftragsvergabe.

Ein wesentliches Element der öffentlichen AG ist die Unterschrift der Bietererklärung, die gleichzeitig die rechtskräftige Unterschrift des Angebotes bedeutet. An dieser Stelle, im Vorfeld der eigentlichen Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung, wird durch die Unterschrift die VOB als Vertragsgrundlage vereinbart und das im folgenden erstellte Angebot unterschrieben. Das ‚Anschreiben‘ hat bei dem öffentlichen AG also eine entscheidende Bedeutung, während der HU sich auf die Wiedergabe grundlegender Informationen beschränkt, die den Bietern eine schnelle Übersicht über Art und Umfang der Leistungen und über die Ausführungszeiten geben sollen.

### 6.1.1.2 Sonderfall: Bewerbungsbedingungen

Die Bewerbungsbedingungen öffentlicher Auftraggeber werden hier nur vollständigshalber erwähnt. Sie beinhalten keine die Vertragsbedingungen beeinflussenden Regelungen. Dennoch sind sie im Rahmen einer transparenten Vergabe unverzichtbar und für öffentliche AG bindend. Nicht berücksichtigte Bieter haben die Möglichkeit die Vergabeentscheidung durch die Vergabepflichtstelle oder die Vergabekammer überprüfen zu lassen, wenn ein Verstoß gegen die Anwendung der Bewerbungskriterien vermutet wird. Die Bewerbungsbedingungen sind ein Beispiel für das streng



formale Vorgehen der öffentlichen Hand bei der Vergabe von Aufträgen. Es zeigt, wie die in Kapitel 2 formulierten Ziele umgesetzt werden.

<b>Öffentliche AG</b>
<b>Inhalte</b>
Regeln der Verfahren bei "Unklarheiten" / Irrtümern
<i>Wettbewerbsbeschränkungen (z.B. Preisabsprachen) führen zum Ausschluss</i>
Verwendung der Vordrucke zur Angebotserstellung; nur LV des AG hat Gültigkeit
<i>Vollständigkeit Leistungsverzeichnis, Deutsche Sprache ist Vertragssprache</i>
<b>Preisstellung:</b> Preise in DM, Einheitspreise sind Nettopreise
Nur der Postweg ist für die Angebotsabgabe gültig
Nachweis d. Gleichwertigkeit bei Abweichung von der ausgeschriebenen Ausführung
<i>Anforderungen Nebenangebote; Sondervorschläge sind gesondert anzubieten, bei Nichterfüllung der geforderten Eigenschaften besteht kein Anspruch auf Wertung</i>
<i>Regelung für die Wettbewerbsteilnahme von Bietergemeinschaften</i>
<i>Anzeigepflicht für den Einsatz von Nachunternehmern</i>
<b>"Bevorzugt Bewerber"</b> sind: Schwerbehinderte, Angehörige des Mittelstandes, Vertriebene, Flüchtlinge, Teilnehmer von Resozialisierungsprogrammen
<i>Submission / Angebotsfrist; Mitteilung Submissionsergebnis auf Wunsch</i>
Kosten für Angebot trägt Bieter (Wiederholung der VOB)
<b>Eignungsnachweise, Angaben über:</b> Umsatz, Ausführung von Leistungen, Technische Ausrüstung, Personal, Auszug Berufsregister, Sonstige denkbare Nachweise nach Anforderung
Bei <b>Nicht eu- weiten Ausschreibungen</b> ist die Ausbildung von Lehrlingen vorteilhaft; deutsche Bewerber gehören zu den "bevorzugten Bewerbern"

Grafik 6.2: Inhalte der Bewerbungsbedingungen öffentlicher Auftraggeber

Bei den *kursiv* gedruckten Elementen handelt es sich um eine Wiederholung der im Rahmen der Vertragsbedingungen getroffenen Regelungen, so dass ein Abkürzen ohne Inhaltseinbuße möglich ist. Der Umfang dieser Bewerbungsbedingungen beträgt drei Seiten, deren Durchlesen zusätzlich Arbeitsaufwand für den Bieter bedeutet.

### 6.1.2 Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB)

Aufgrund der Vielzahl der Regelungen wird die Untersuchung der Zusätzlichen Vertragsbedingungen in drei Teilabschnitte gegliedert, den Teil der **Allgemeinen Regelungen**, der **Regelungen der Ausführungsphase** und **Regelungen der Abrechnungsphase**.

### 6.1.2.1 Allgemeine Regelungen

Unter allgemeinen Regelungen im Rahmen der ZVBs werden für die Angebotserstellung und somit auch für die Bestimmung des vertraglich geschuldeten Leistungssolls relevante Hinweise allgemeiner Art verstanden.

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B			Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B			
	W	E	A		W	E	A	
<b>Leistungsverzeichnis:</b> Vom AN verfasste LVs werden nicht Vertragsgrundlage; bei Abschriften gilt das Original des AG		•		Gültigkeit der „Allg. Regelungen“ nur für Kaufleute		•		
Definition von Alternativ- u. Bedarfspositionen				<b>Vertragsbestandteile</b> sind: 1. Zuschlag / Protokoll 2. Leistungsverzeichnis des AG 3. VOB/B+C 4. AGB von AN nicht 5. Ergänzungen in Schriftform  Die eventuelle Unwirksamkeit einiger Klauseln führt nicht zur Vertragsnichtigkeit.				
<b>Technische Regelwerke</b> sind jeweils in der neuesten Fassung bei der Ausführung zu berücksichtigen	•						•	
<b>Nebenangebote</b> (Verfahrensregelung)		•						
<b>Einheitspreis</b> gilt vor Gesamtpreis		•						
<b>Preisermittlung:</b> Hinterlegung Kalkulation beim AG	•							
<b>Anwendung §2 Nr.3 VOB/B:</b> • Bei Bedarfspositionen • Nicht bei Stundenlohnarbeiten  Erfordernis der Ankündigung von Mehrkosten infolge §2 Nr.3 durch AN				Überschrift nur Orientierung nicht Auslegung		•		
				AN ist für die Kalkulation der Baustelleneinrichtung eigenverantwortlich			•	
				AN nimmt die Erkundung erforderlicher Ausführungsunterlagen eigenverantwortlich vor			•	
				<b>Preisstellung:</b> Preise sind Festpreise			•	
				<b>Bestandteile der Preise</b> sind: Sozialräume u. Lagerplätze	•			
				Kräne u. Transportgeräte	•			
				Gerüste	•		•	
				Maßnahmen gem. GUV und Arbeitssicherheit	•			
				Kosten f. Genehmigungen, Zulassungen und Abnahmen	•		•	
	•		Leistungen gem. 4.5 VOB/B inkl. Wasserableitung (Schutz vor Witterungseinflüssen bis zur Abnahme)			•		

Grafik 6.3: Inhalte zusätzliche Vertragsbedingungen öffentlicher und privater Auftraggeber<sup>187</sup>

<sup>187</sup> Bezug zur VOB/B: W= Wiederholung, E= Ergänzung, A= Abrede

Bei der Betrachtung der Inhalte wird deutlich, dass die Regelungen des HU wesentlich präziser formuliert sind, als die des öffentlichen AG. Der öffentliche AG beschränkt sich auf eine Wiederholung der VOB/B, Ergänzungen und Präzisierungen sind vergleichsweise allgemein gehalten, ohne erkennbaren Einfluss auf die Angebotsgestaltung oder auf die Preisbildung der Bieter. Es werden grundlegende Randbedingungen für die Angebotserstellung getroffen, wobei das Gleichgewicht der VOB/B gewahrt wird.

Der HU wiederholt die VOB/B ebenfalls in Teilen, auffällig sind allerdings die Vielzahl der Abreden. Durch die gezielte Abrede einzelner Bestimmungen der VOB/B versucht er das Kalkulationsrisiko auf den AN zu verschieben, wobei von den in Abrede gestellten Bestimmungen durchaus den Preis beeinflussende Faktoren ausgehen. Beispiele für derlei Abreden sind:

- 1) Die **Preisstellung als Festpreis**; Abrede §2 Nr.3. Es sollen keine Preisanpassungen entsprechend der auszuführenden Mehr-/Minder Mengen stattfinden. Die Möglichkeit der Gleitklauseln, insbesondere der Lohngleitklausel, bei entsprechender Vertragsdauer soll ausgeschlossen werden.
- 2) Die Forderung, dass die **Gerüststellung Preisbestandteil der Einheitspreise** ist. Für die Stellung von Gerüsten mit einer Arbeitshöhe  $h \geq 2,0\text{m}$  steht dem AN gem. VOB/C eine gesonderte Vergütung zu, da es sich um eine Besondere Leistung handelt. Insofern stellt diese Regelung eine Abrede dar. Sofern Gerüste unterhalb dieser Arbeitshöhe erforderlich sind, handelt es sich um Nebenleistungen gem. VOB/C. Die Gerüste sind in dem Fall mit der Vergütung der Leistung durch den Einheitspreis abgegolten.
- 3) Die Forderung, dass der AN eigenverantwortlich die für ihn erforderliche **Baustelleneinrichtung** ermittelt (ggf. durch Ortsbesichtigung) und **in die Einheitspreise einkalkuliert**. Auch hier muss zwischen der nach der Verkehrssitte üblichen Baustelleneinrichtung und der besonderen Baustelleneinrichtung unterschieden werden. Entscheidend ist nicht nur der Umfang der Leistungen und der Gerätebedarf, sondern auch die Lage der Baustelleneinrichtung in Bezug auf den Einbauort und die Belieferung (Zuwegung). Im Einzelfall muss überprüft werden, ob es sich hierbei um eine unzumutbare Risikoverschiebung handelt oder ob analog der Verkehrssitte durch den Bieter die erforderliche Baustelleneinrichtung problemlos eigenverantwortlich ermittelt werden kann.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ZVBs handelt, die der Inhaltskontrolle durch das AGB-Gesetz unterliegen, ist die Wirksamkeit der Klauseln zweifelhaft. Nach der Meinung der Verfasserin handelt es sich um unzulässige Risikoverschiebungen, die das Gleichgewicht der VOB/B erheblich beeinträchtigen und infolge dessen einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz nicht standhalten. Dies gilt für Klausel 1) in jedem Fall. Eine Nichtigkeit der genannten Klauseln 2) und 3) ist demgegenüber vom Einzelfall abhängig. Zusätzlich handelt es sich bei 2) und 3) um eine Verletzung der Informationspflichten des AG aus §9 VOB/A.

### 6.1.2.2 Regelungen der Ausführungsphase

Die Regelungen der Ausführungsphase beziehen sich auf die §§ 3-6 VOB/B. Als wesentliche Inhalte werden folgende Aussagen bzw. Forderungen formuliert:

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B			Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A		W	E	A
<b>§3 VOB/B – Ausführungsunterlagen</b>							
Rechtzeitige Anforderung durch AN der vom AG zu liefernden Ausführungsunterlagen		•	•	Rechtzeitige Anforderung durch AN		•	•
				Prüfpflicht AN für sein(e) Gewerk(e)	•		
				Rechtzeitige Abstimmung Durchbrüche, Schlitze etc. durch AN initiiert	•		
Freigabe nur durch AG der vom AN verfassten Ausführungsunterlagen		•		Trotz Freigabe durch AG ist AN für inhaltliche Richtigkeit eigener Pläne verantwortlich		•	
Veröffentlichung nur mit beiderseitigem Einverständnis	•			Eigenverantwortliche Vermessung durch AN			•
Vervielfältigung von AG nur projektbezogen	•			Veröffentlichung nur mit Zustimmung AG	•		
<b>§ 4 VOB/B – Ausführung</b>							
Begriffsdefinition Baustelle und Baubereich				AN stellt Fachbauleiter nach Erfordernis LBO	•		
AN muss auf Verlangen Bautageberichte führen und vorlegen	•			Benennung eines Vertreters des AN, der ein tägliches, förmliches Bautagebuch führt		•	
Baustellenräumung; vollständige Instandsetzung des Baubereiches und der Baustelle	•			Berücksichtigung Belange der Arbeitssicherheit u. UVV durch AN	•		
				Benutzung bauseitiger Anlagen (Gerüste etc.) auf eigene Verantwortung		•	
Kontrollen der Baustelle durch AG sind jederzeit möglich	•			Beseitigung Schutt + Schmutz 1x wöchentlich		•	
				Übergabe besenrein	•		
Firmenwerbung des AN bedarf Zustimmung AG				Beseitigung von Verschmutzungen auf Verkehrsflächen		•	
Anlagen im Baubereich dürfen nur nach Absprache mit AG geändert werden	•			Befolgen behördlicher oder behördenähnlicher Auflagen ohne Ansprüche aus §2 Nr.5 + 6	•		•
				Abnahmeprotokolle in Kopie an AG			
Hinweis <b>Umweltschutz</b> : Beeinträchtigung auf Mindestmaß reduzieren				Zuweisung Platz für die Baustellenbereich durch AG, ggf. spätere Umlagerung (Leistungszentrum)	•		
				Strom + Wasser gegen Entgelt ab zentraler Quelle	•		
<b>Einsatz Nachunternehmer</b>							
Anzeigepflicht an AG, ggf. Zustimmung	•			Benutzung eigener Installationen		•	
NU muss alle gewerberechlichen und abgaberechlichen Voraussetzungen erfüllen wie AN (s.o.)	•			Arbeitsplatzbeleuchtung durch AN nach Vorschrift	•		
				Keine Bewachung der Baustelle durch AG		•	

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B			Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A		W	E	A
<b>§5 VOB/B – Ausführungsfristen</b>							
				Prüfung der Vorleistung durch AN	•		
				AG behält sich Terminänderungen vor. In dem Fall werden neue Vertragstermine durch Fortschreiben der vereinbarten Arbeitstage festgelegt	•		
<b>§6 VOB/B – Behinderung/Unterbrechung</b>							
Anzeigepflicht für AN sonst Schadenersatz für AG	•			Arbeiten sind so durchzuführen, dass Behinderungen / Unterbrechungen ausgeschlossen werden können			

Grafik 6.4: Inhalte Zusätzlicher Vertragsbedingungen öffentlicher und privater Auftraggeber

Auch hier sind die Regelungen des HU präziser formuliert, als die des öffentlichen AG. Der öffentliche AG beschränkt sich überwiegend auf die VOB/B wiederholende Regelungen. Nur §3 wird ergänzt, indem eine grundsätzliche Freigabepflicht der vom AN aufgestellten Planunterlagen durch den AG gefordert wird, sowie durch die Formulierung einer Anforderungspflicht des AN von Planunterlagen, die durch den AG zu Verfügung gestellt werden. Beide ergänzenden Regelungen werden auch vom HU getroffen. Die Anforderungspflicht beinhaltet zumindest eine Teilabrede der VOB/B, die in §3 Nr.1 eine Bringepflicht des AG vorsieht.

Nach Meinung der Verfasserin sind die Regelungen des §3 ebenso wie die Ergänzungen der AG zu allgemein gehalten. Weder Bringepflicht noch Anforderungspflicht sind als pauschale Regel praktikabel. Gerade der Austausch der Unterlagen zwischen dem AN und dem AG erfordert die Bereitschaft zur fallbezogenen Kooperation und ist demzufolge pauschal nicht wirksam zu regeln. Hilfreicher wäre es, die Belange der erforderlichen Planunterlagen im Rahmen der Leistungsbeschreibung nach Erfordernis, ggf. direkt bei den Positionen, festzulegen.

Zu den §§4,5 formuliert der HU wesentliche Ergänzungen. Insbesondere die Präzisierung des §4 beinhaltet praxisnahe, für eine reibungslose Vertragsabwicklung erforderliche Regelungen. Deutlich ist die Zielrichtung des HU, die Vermeidung von Nachträgen durch Leistungsabgrenzung und detaillierte Regelungen, zu erkennen.

### 6.1.2.3 Regelungen der Abrechnungsphase

Unter den Regelungen der Abrechnungsphase werden inhaltliche Bezugnahmen auf die §§ 7-18 VOB/B verstanden. Die aufgeführten Regelungen betreffen teilweise noch die Ausführung der Arbeiten, sind aber ausdrücklich auf die Abwicklung des Vertragsverhältnisses ausgerichtet.

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B			Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A		W	E	A
<b>§ 7 VOB/B – Verteilung der Gefahr</b>							
				entsprechend VOB/B	•		
<b>§ 8,9 VOB/B – Kündigung</b>							
Wichtige Gründe (§8 Nr.3) sind:  • z.B. ein Verstoß gegen NU-Anzeigepflicht • Korruption • Feststellung wettbewerbsbeschränkender Maßnahmen (Strafe: 3% der Auftragssumme)		•		Teilkündigung durch AG zulässig	•	•	
				Kündigung durch AN gem. VOB/B	•		
				<b>Haftung:</b> Freistellung von Ansprüchen Dritter gegen AG d. AN, Nachweis Haft- u. Feuerversicherungen AN			
<b>§ 11 - Vertragsstrafen</b>							
Grundsätzliche Regelung der Verfahren; Vereinbarung im Einzelfall erforderlich	•	•		Anspruch bis zur Schlusszahlung geltungsfähig (also auch nach der Abnahme)			•
				Strafe gilt auch für neu vereinbarte Termine			•
<b>§12 – Abnahme</b>							
Förmliche Abnahme; Ausschluss konkludente Abnahme		•		Förmliche Abnahme, Ausschluss konkludente Abnahme		•	
Mängelbeseitigung ist mit AG abzustimmen	•						
Verjährung der Mängelbeseitigung = Regelfrist	•						
<b>§13 – Gewährleistung</b>							
				gemäß Einzelregelung	•		
<b>§14 – Abrechnung</b>							
Eindeutige Bezeichnung als Abschlag-, Teil- od. Schlusszahlung	•			auf Verlangen gemäß vom AG definierter Methodik AG		•	
Anforderungen Aufmaß; Originale für AG		•					
Rundung auf zwei Stellen - bei Rauminhalten auf drei Stellen nach dem Komma		•					

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B			Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A		W	E	A
<b>§15 – Stundenlohnarbeiten</b>							
Stundenlohnzettel; werktätlich führen und vorlegen	•			Vergütung nur nach Anordnung u. Vorlegen von Stundenlohnberichten am folgenden Werktag	•	•	
Definition der Aussagen und der Inhalte von Stundenlohnzetteln	•			Unterschrift des AG unter Stundenlohnzettel bedeutet nicht Anerkennung des Zahlungsanspruches		•	
Original für AG		•		Stundenlohnsätze beinhalten alle tariflichen und sozialen Kosten; Preise f. Materialien müssen vor Einbau vereinbart werden	•		
<b>§16 – Abrechnung</b>							
Rückforderung auch nach Zahlung der Schlussrechnung möglich (kein Wegfall der Bereicherung)			•	Rückforderung auch nach Zahlung der Schlussrechnung möglich (kein Wegfall der Bereicherung)			•
Abtretungsrecht AN gegen AG (Verfahrensregelung)	•			Abtretung der Forderungen des AN an Dritte bedarf Zustimmung AG	•		
Sicherheitseinbehalt bei Abschlägen	•	•					
Preisnachlass auch für Nachträge, wird als v. Hd.- Satz von Rechnungssumme abgezogen		•					
<b>§17 – Sicherheitsleistung</b>							
Bürgschaft; Vereinbarung im Einzelfall erforderlich	•			5% Bruttosumme bei Schlusszahlung als Sicherheitseinbehalt		•	
Formblätter + Inhalte (Verfahrensregelung)		•		Ablösung durch <b>unbefristete</b> Bankbürgschaft	•		
				Zus. Einbehalt wegen Mängel	•		
<b>§ 18 - Streitigkeiten</b>							
<b>Ausländische Vertragspartner:</b> Deutsches Recht ist gültig Deutsch ist Verhandlungssprache				<b>Streitigkeiten:</b> Gerichtstand (Ort) oder zuständige Niederlassung vom AG			

Grafik 6.5: Inhalte Zusätzliche Vertragsbedingungen öffentlicher und privater Auftraggeber

Zunächst ist festzustellen, dass kaum Abreden vorgenommen werden. Es handelt sich bei beiden AG vielfach um Wiederholungen, in unterschiedlicher Qualität und mit unterschiedlichen Schwerpunkten werden Ergänzungen vorgenommen. Zunächst, die §§8,9 betreffend, definiert der öffentlichen AG die für ihn ausreichenden ‚wichtigen Gründe‘ zur Kündigung des Vertragsverhältnisses. Die Inhalte der ‚wichtigen Gründe‘ sind Ausdruck für die Umsetzung der in Kapitel 2 genannten Ziele öffentlicher AG. Die Aussagen des HU zur Kündigung des Vertrages sind vergleichsweise pauschal. Gleiches gilt für die Abrechnung, bei der der öffentliche AG Anforderungen an die Formerfordernis formuliert, während der HU nur pauschal auf die Aufstellung nach einer ‚bestimmten Methodik‘ verweist. Bei der Vertragsstrafe und bei den Stundenlohnarbeiten beschränkt sich der öffentliche AG auf die Regelung

der Verfahrensweisen, während der HU präzise Anforderungen formuliert, die für einen Zahlungsanspruch des AG für die Vertragsstrafe und des AN für die Stundenlohnarbeiten erforderlich sind. Der HU verfolgt eindeutig wirtschaftliche Ziele, indem er versucht, Nachträgen vorzubeugen und eigene Ansprüche aufrechtzuerhalten bzw. zu untermauern. Parallele, abredende und ergänzende Regelungen treffen die AG in bezug auf das Rückforderungsrecht auch nach Zahlung der Schlussrechnung sowie bei der Vereinbarung der förmlichen Abnahme.

### **6.1.3 Besondere Vertragsbedingungen (BVB)**

Entsprechend der Intention der VOB/B kann es im Grunde keine vorformulierten Besonderen Vertragsbedingungen geben, da es sich ausschließlich um individuelle, das einzelne Bauvorhaben betreffende Regelungen handeln soll (vgl. Kapitel 5.2.2). Denkbar sind, im Sinne der VOB/B, allenfalls als Lückentexte verfasste Rahmenformulierungen, die durch Ergänzungen auf die Besonderheiten spezifischer Bauvorhaben eingehen und somit zu Besonderen Vertragsbedingungen werden. Die der Untersuchung zugrunde liegenden Besonderen Vertragsbedingungen des öffentlichen AG sind derartige Lückentexte, die den Vergabeunterlagen beim Versand beigelegt werden. Der HU regelt die Belange der Besonderen Vertragsbedingungen im Rahmen des Verhandlungsprotokolls, das im Zuge der Vergabeverhandlungen aufgestellt wird. Auch hier wird ein Formular vervollständigt. Ein direkter Vergleich zwischen öffentlichen AG und privaten AG ist aufgrund der unterschiedlichen Vorgehensweisen nicht möglich, so dass im folgenden eine getrennte Auswertung erfolgt.



### 6.1.3.1 Besondere Vertragsbedingungen als Angebotsgrundlage

Öffentliche AG Inhalte	Bezug VOB/B		
	W	E	A
Benennung der Bauleitung (Objektüberwachung)		•	
Regelung Lager- u. Anschlussbereitstellung, Kostenbeteiligung...	•		
Definition der Ausführungsfristen		•	
Höhe der fristengebundenen Vertragsstrafen		•	
Anforderung und Verfahren: Einreichen Rechnungsunterlagen		•	
Höhe u. Formverfahren: Sicherheitsleistung und Gewährleistungssicherheit		•	
<b>Definition Pflichten des Auftragnehmers:</b> Berücksichtigung von Vorschriften, Rechtsverordnungen (Liste)	•		
Tariftreueerklärung: Anzeigen d. Arbeiter, Bescheinigung Sozialkassen, Kontrollmöglichkeit durch AG, mind. 50% Eigenleistung; Berücksichtigung Entsendegesetz	•		
Verstoß gegen Verpflichtungen führt zur fristlosen Kündigung		•	
Verstoß kann zum Ausschluss von Vergabeverfahren führen	•	•	
Als Verstoß wird auch eine Pflichtverletzung beauftragter NUs gewertet		•	
Als Strafe wird beim Verstoß gegen o. g. Pflichten 1% d. Auftragssumme, bis 10%, fällig		•	
<b>Regelungen für Bundesbauten und Dritte</b> (vgl. 2.1.1): Wiederholung der vorgenannten Pflichten			
Verpflichtung der Weitergabe der Regelungen an Vertragsverhältnisse zu bzw. von Nachunternehmern des AN			
Aufgliederung des Verrechnungslohnes mit Zuschlägen durch Ausfüllen von <b>Formblättern</b>		•	
Aufgliederung wichtiger EP durch Multiplikation von Mengen- u. Zeiteinsatz mit Lohn-, Stoff- u. Geräteanteil		•	

Grafik 6.6: Inhalte Besonderer Vertragsbedingungen öffentlicher Auftraggeber

Bei der Betrachtung der Inhalte ist die Wiederholung von Zusätzlichen Vertragsbedingungen und der in Kapitel 6.1.1 erwähnten Inhalte des Anschreibens auffällig. Teilweise werden die bereits angesprochenen Regelungen hier konkretisiert, es wird also eine Art Vorankündigung getrennt von der eigentlichen Regelung in den BVBs vorgenommen. Der überwiegende Teil der Regelungen bedeutet eine Ergänzung der VOB/B, es werden keine Abreden vorgenommen. Allerdings handelt es sich nicht ausschließlich um Regelungen, von denen eine Individualwirkung ausgeht. Insbesondere der Teil der Auftragnehmerpflichten ist dem Wesen nach eine Zusätzliche Vertragsbedingung, da keine Individualwirkung von ihnen ausgeht. Gleiches gilt für die Auflistung der zu berücksichtigenden Vorschriften und Rechtsverordnungen. Allerdings wird dem AN durch die Auflistung eine Vollständigkeit suggeriert, die ihn von der Beachtung weiterer Vorschriften entlastet. Aus Auftraggebersicht ist eine Definition zu beachtender Vorschriften also zweifelhaft, da etwaige nicht aufgelistete Normen ggf. missachtet werden können. Zudem schuldet der AN ohnehin eine Leistung, die unter Berücksichtigung von Recht und Gesetz, sowie der relevanten Fachnormen erbracht wird. Aus

der Sicht der Verfasserin sind weiterhin die Regelungen problematisch, die die Vertragsverhältnisse zwischen dem AN und seinen NUs betreffen. In der VOB/B §4 Nr.8(2) wird für die Weitergabe von Bauleistungen eine allgemeine Vertragsbasis -nämlich die VOB/B- definiert. Abgesehen von der in Frage zu stellenden Wirksamkeit der definierten weitergegebenen Pflichten ist eine Kontrolle des NUs der 2. oder der 3. Ebene durch den ursprünglich öffentlichen AG kaum möglich.

In der Anlage zu den ZVBs werden von den Bietern differenzierte Preisangaben gefordert. Im einzelnen handelt es sich um die Aufgliederung des Verrechnungslohnes, und um die Aufgliederung wichtiger Einheitspreise in Lohn- und Materialanteil. Vorbereitete Formblätter werden den Versandunterlagen beigelegt, wobei sich die Aufgliederung des Verrechnungslohnes an der KLR- Bau (vgl. Kapitel 4.1.1) orientiert. Das Ziel der Preisaufgliederungen ist, eine Verhandlungsgrundlage für Nachträge (zusätzliche Leistungen gem. §2 Nr.5,6 und Preisanpassung aufgrund Mehr-/Mindermassen gem.§2 Nr.3) in der Angebotsphase zu schaffen und somit deren Preisbildung dem Wettbewerb zu unterstellen. Allerdings werden die Preisaufgliederungen ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil, sie haben also nur informativen Charakter und werden im Bedarfsfall ‚aktiviert‘. Anhand der Aufgliederung des Verrechnungslohns kann der öffentliche AG außerdem erkennen, ob der Bieter den gesetzlichen Mindestlohn einhält bzw. ob er die abgegebene Tariftreueerklärung tatsächlich befolgt. Für die Wertung der Angebote sind dies wichtige Aussagen. Bei Unterschreitung des Mindestlohnes und bei dem Verdacht der Missachtung des Entsendegesetzes kann der Zuschlag nicht erteilt werden, bzw. es muss eine Klärung herbeigeführt werden.

Öffentliche AG sind gezwungen, die für eine solide Kalkulation relevanten Umstände für alle Bieter gleichermaßen verbindlich festzulegen. Aus diesem Grund müssen die Besonderen Vertragsbedingungen als Bestandteil der Vergabeunterlagen zur Angebotserstellung dem Bieter vorliegen. Eine individuelle Verhandlung über Vertragsmodalitäten ist nicht zulässig, da die Gleichbehandlung der Bieter im Wettbewerb und die Verfahrenstransparenz nicht mehr gewährleistet wären. Anstelle der Verhandlung erfolgt die Submission, bei der sich öffentliche AG auf das Öffnen und Verlesen der eingegangenen Angebote unter Beteiligung der Bieter beschränken. Die Niederschrift der Submission ist das Verhandlungsprotokoll, es hat ausschließlich formalen Charakter (vgl. Kapitel 3). Auch hier wird die Umsetzung öffentlicher Ziele in die Vergabeverfahren deutlich.

### 6.1.3.2 Besondere Vertragsbedingungen durch Verhandlung

Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A
Leistungsumfang: Unterlagen als Grundlage f. Verhandlung:.....			
Abweichung von Ausschreibungsunterlagen / Angebot .....			
Fristen für Ausführungsunterlagen von AN + AG		•	
Vertragsstrafe 0,5% der Angebotssumme je Kalendertag (max. 10%)		•	
Versicherungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung AN</li> <li>• Verfahren</li> <li>• Nachweispflicht Haftpflicht(en) AN</li> </ul>		•	
Förmliche Abnahme		•	
Gewährleistung (Festlegung d. Frist)		•	
Stundenlohnarbeiten	•		
Zahlungsplan, Abschläge (90%), Schlusszahlung		•	
Sicherheitsleistung 10%, Gewährleistungsbürgschaft		•	
Kostenbeteiligung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteilig 10% für Installationen (Wasser, Strom,...)</li> <li>• Container / Bauwagen extra</li> <li>• Schuttabfuhr durch AN, bei unreiner Baustelle 5% Beteiligung des AN</li> <li>• Eigenes Telefon (AN)</li> <li>• Tagesunterkünfte ....% d. Angebotssumme</li> <li>• Geräte von AG, .... Vergütung</li> <li>• AG stellt Zwischenrechnungen entsprechend Leistungsfortschritt .</li> </ul>		•	
Arbeitssicherheit: Nachweis Ersthelfer		•	
Benennung Fachbauleiter + Bevollmächtigter.....		•	
Vertragswert (Preisnachlass, Netto- Summe)			
Preisstellung: Der Einheitspreis ist ein Festpreis			•
Vergütung zus. Leistungen nur bei schriftlicher Vereinbarung		•	
Preisnachlass gilt auch für Nachtragspositionen Grundsätzlich Geheimhaltung; Veröffentlichung nur mit Zustimmung AG	•	•	
Festlegung QM: Falls DIN/ISO 9000ff; QM- System AG ist Vertragsbestandteil			
Bauleitung AG stellt Prüfplan für Baustelle auf		•	

Private AG Inhalte (HU)	Bezug VOB/B		
	W	E	A
<b>AG vorzulegen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eintrag Handwerksrolle</li> <li>• Unbedenklichkeitsbescheinigungen (FA, KK, BG)<sup>188</sup></li> <li>• Nichtvorlage führt zu Zahlungsverweigerung</li> </ul>		•	
<b>Vertragsgrundlagen:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protokoll der Vergabeverhandlung</li> <li>2. Vertragsbedingungen Bauherr</li> <li>3. ZVB</li> </ol>		•	
<b>Bietererklärung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterlagen sind ausreichend für Preisbildung</li> <li>• Alle Vertragsbestandteile wurden gelesen, verstanden u. anerkannt</li> <li>• Inhaltliche Einflussnahme AN auf die Vertragsgestaltung war gegeben</li> <li>• <b>Unterschrift</b></li> <li>• Zuschlagserteilung mündlich, vorbehaltlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der schriftlichen Bestätigung</li> <li>• des Baubeginns durch den Bauherr</li> <li>• der Vorlage d. Baugenehmigung</li> </ul> </li> </ul>		•	

Grafik 6.7: Inhalte Besondere Vertragsbedingungen private Auftraggeber

Das Verhandlungsprotokoll beinhaltet Regelungen, die für eine reibungslose Vertragsabwicklung erforderlich sind. Die Regelungen sind außerordentlich praxisorientiert, wie beispielsweise die Festlegung der Fristen für die Beibringung der Ausführungsunterlagen oder die differenzierte Regelung der Kostenbeteiligung des AN an den Baustellenkosten. Teilweise werden auch vom HU die Zusätzlichen Vertragsbedingungen wiederholt und ergänzt. Allerdings handelt es sich nicht in jedem Fall um individuelle Regelungen. Beispiele sind die Festlegung der Verwendung des QM- Systems des AG sowie die Forderung von Nachweisen durch den Bieter und die Festlegung des Einheitspreises als Festpreis für die Vertragslaufzeit. Diese Regelungen haben weder individuellen Charakter noch besteht Verhandlungsspielraum, es handelt sich um einseitige Festlegungen. Die Merkmale der Besonderen Vertragsbedingungen werden also nicht durchgängig erfüllt. Grundsätzlich ist fraglich, inwieweit der AN bei dem vorliegenden Verhandlungsmuster Einflussmöglichkeiten auf die Vertragsgestaltung hat. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um Zusätzliche Vertragsbedingungen, sodass eine Inhaltskontrolle nach dem AGB- Gesetz, nach Meinung der Verfasserin, möglich ist. Insbesondere bei

<sup>188</sup> FA =Finanzamt  
KK= Krankenkasse  
BG= Berufsgenossenschaft

der Festlegung, dass der Einheitspreis ein Festpreis ist, der einzigen Abrede der VOB/B, ist die fehlende Individualwirkung entscheidend, da die Klausel gem. AGB- Gesetz unwirksam ist (vgl. Kapitel 4.4).

Unbeachtet dessen werden für beide Vertragspartner wesentliche Vertragsmerkmale definiert. Beispiele sind die Festlegung der Vertragsgrundlagen und die Abfolge der Gültigkeit bei Widersprüchen oder die Aufstellung eines Zahlungsplanes und die explizite Benennung des Vertragswertes. Problematisch ist die wiederholte Festlegung der Gewährleistungsfrist an dieser Stelle. Zweifelsohne hat die Festlegung der Frist Einfluss auf die Preisbildung beim Bieter, sodass sie zu den für eine sichere Kalkulation erforderlichen Randbedingungen gehört. Die Festlegung im Zuge der Verhandlung (nach Abschluss der Angebotserstellung) bedeutet einen Verstoß des AG gegen die Informationspflichten aus §9 VOB/A. Auch wenn der Bieter die Möglichkeit zur Angebotsüberarbeitung hat, wird er im Wettbewerb um die Zuschlagserteilung nicht die Preise aufgrund einer längeren Gewährleistungsfrist anheben. Zudem wird bereits im Anschreiben eine Aussage zur Gewährleistungsfrist gemacht, sodass eine erneute, abweichende Regelung zur Rechtsunsicherheit führen kann.

Ein wesentlicher Vorteil gegenüber den öffentlichen AG ist, dass der HU vergleichend verhandeln kann, um die Bieter zu Preisnachlässen zu bewegen. Die Zuschlagserteilung erfolgt schließlich am Tage der Unterzeichnung des Verhandlungsprotokolls mündlich, jedoch mit definierten Vorbehalten. Der Bieter ist also an sein Angebot und an die ausgehandelten Vertragsbedingungen gebunden, kann aber noch nicht disponieren, da sein Angebot nicht endgültig angenommen wird. Öffentliche Auftraggeber werten die eingegangenen Angebote aus und erteilen dann schriftlich den Zuschlag innerhalb der definierten Bindefrist. Den Zwischenschritt der vorbehaltlichen Zuschlagserteilung gibt es nicht. Der HU nutzt die Verfahrensfreiheit aus und verfolgt eindeutig das wirtschaftliche Ziel einer günstigen Vergabe.

## **6.2 Leistungsbeschreibung**

Die Leistungsbeschreibung besteht aus den technischen Vorbemerkungen und dem Leistungsverzeichnis. Im Unterschied zu den Allgemeinen Vertragsbedingungen gibt es für den Teil der Leistungsbeschreibung keine standardisierten Texte oder Vorbemerkungen gibt. Beide Auftraggeber arbeiten in diesem technischen Teil der Vergabeunterlagen differenziert, wobei sich die Notwendigkeit zum differenzierten Arbeiten grundsätzlich aus der Individualität von Bauvorhaben ergibt. Grundlage der Auswertung sind 31 Leistungsbeschreibungen, die in der Praxis mit den zuvor analysierten Vertragsbedingungen zu Vergabeunterlagen vervollständigt wurden und schließlich als Vertragsgrundlage verwendet wurden. Im Anhang sind die Inhalte der Vorbemerkungen und die statistische Auswertung der Positionsanteile der Leistungsverzeichnisse dargestellt.

In Abhängigkeit von der gewählten Projektorganisationsform wird die Leistungsbeschreibung entweder vom Auftraggeber, oder von freien Architektur- und Ingenieurbüros aufgestellt (vgl. Kapitel 2.2). Öffentliche Auftraggeber beauftragen Architekten und Ingenieure oftmals mit den Leistungsphasen 6-8

§15 HOAI und somit auch mit der Aufstellung der Leistungsbeschreibung. Freischaffende werden also im Rahmen der öffentlichen Auftragsvergabe eingebunden, somit werden auch die unternehmerischen und gestalterischen Zielsetzungen (vgl. Kapitel 2.2.1) der freischaffenden Architekten mittelbar Bestandteil der öffentlichen Auftragsvergabe. Aus diesem Grund bietet sich bei der Untersuchung der Leistungsbeschreibung eine Differenzierung der öffentlichen Auftraggeber in die Gruppe der in Eigenleistung erstellten Leistungsverzeichnisse und in die Gruppe der in Fremdleistung erstellten Leistungsverzeichnisse an.<sup>189</sup> Der HU erstellt die Leistungsbeschreibung in Eigenleistung, so dass keine weitere Differenzierung erforderlich ist.

## **6.2.1 Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis**

Unter Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis werden die vom Verfasser der Leistungsbeschreibung aufgestellten Hinweise und Erläuterungen verstanden, sowie die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen als das gem. VOB originäre Element technischer Vorbemerkungen. Grundsätzlich sind die Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung im Zusammenhang mit den zuvor in Kapitel 6.1 analysierten vorformulierten Vertragsbedingungen zu sehen. Erst die Kombination beider Elemente ergibt die für den Bieter relevanten Vertragsmodalitäten.

Die VOB kennt den Begriff 'Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis' nicht. Er ist ein Ergebnis der Untersuchung in der Praxis vorkommender Vergabeunterlagen. Es hat sich herausgestellt, dass - unabhängig vom Auslober- Aussagen gemacht werden, die teilweise zum Bereich der Allgemeinen Vertragsbedingungen (vgl. Kapitel 6.1) gehören und teilweise die in der VOB genannten Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen darstellen. Diese inhaltliche Trennung wird zur besseren Übersicht im folgenden übernommen. Im einzelnen wird zwischen der Doppelnennung, also der Wiederholung der Allgemeinen Vertragsbedingungen, deren Ergänzung und der Abrede zuvor getroffener Regelungen unterschieden.

### **6.2.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Unter der Überschrift "Allgemeine Vorbemerkungen" werden alle aufgestellten, in sich abgeschlossenen Hinweise und Erläuterungen verstanden, die nicht den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen zugeordnet werden.

Für den öffentlichen Auftraggeber wurden zuerst die in Fremdleistung aufgestellten Allgemeinen Vorbemerkungen untersucht (8.1.1.1-8.1.1.4). Der Duktus der Ausschreibung freischaffend Tätiger lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht typisieren, allein der unterschiedliche Umfang (3-7 A4 Seiten) der Ausarbeitungen verdeutlicht dies. Wiederholungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen der öffentlichen Auftraggeber stellen den größten Teil der durch die Architekten getroffenen Regelungen

---

<sup>189</sup> Eigenleistung = Aufstellung der Leistungsbeschreibung durch Auftraggeber

Fremdleistung = Aufstellung der Leistungsbeschreibung durch beauftragte Architekten und Ingenieure

dar. Beispiele sind die förmliche Abnahme, die Regelung von Lagerplätzen, Strom- und Wasserbereitstellung oder die Entsorgung von Bauschutt. Durch die Zusätzlichen und Besonderen Vertragsbedingungen sind die Bereiche bereits aus der Sicht des öffentlichen AG geregelt. Zweifelsohne wichtig sind die Ausführungen, die die Baukonstruktion und die Baustelle betreffen. Ein Beispiel sind die Hinweise auf die Randbedingungen einer Umbaumaßnahme im laufenden Betrieb, die im Sinne einer sicheren Preisbildung unerlässlich sind und gem. den Hinweisen zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung (DIN 18299ff, Abschnitt 0) zur Leistungsbeschreibung gehören. Bei den in Eigenleistung des öffentlichen Auftraggebers aufgestellten Allgemeinen Vertragsbedingungen wurde deutlich, dass kaum Erläuterungen in Form von "Allgemeinen Vorbemerkungen" der eigentlichen Leistungsbeschreibung vorangestellt werden.

Die Untersuchung der vom HU als privatem Auftraggeber aufgestellten Allgemeinen Vorbemerkungen zeigt erhebliche Unterschiede im Umfang und in der Regelungsdichte (8.1.1.6-8.1.1.8), wobei ein Mindeststandard festgestellt werden kann. Der 10-seitige Umfang der in Kapitel 8.1.1.6 dargestellten Allgemeinen Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung mit entsprechend hoher Regelungsdichte deutet auf eine detaillierte Weitergabe von Behörden- und Bauherrenvorgaben hin (vgl. Kapitel 2.2.2). Das Bestreben einer reibungslosen und nach Möglichkeit nachtragsfreien Auftragsabwicklung wird durch detaillierte Regelungen des Arbeitsablaufes deutlich. Zweifelsohne entspricht die Informationsdichte der Intention der VOB. Es werden alle erkennbaren, für die Kalkulation relevanten Randbedingungen erläutert, wobei die Einzelregelungen zum größten Teil den Besonderen Vertragsbedingungen zuzurechnen sind, da sie keine gewerkespezifische Wirkung haben. Eine Übervorteilung des Verwenders, also des HU, ist deutlich zu erkennen. Beispiele sind die Risikoverschiebungen vom AG zum Bieter, durch Klauseln, wie

- die eigenverantwortliche Erkundung des Ausbaustandards durch den AN vor Angebotsabgabe,
- die Festpreisstellung der Einheitspreise,
- die Auflage alle Detailausbildungen einzukalkulieren und
- die Aussage, dass Nachforderungen aufgrund von Nichtwissen ausgeschlossen sind.

Es sind nur wenige Wiederholungen der Zusätzlichen Vertragsbedingungen festzustellen, die Mehrzahl der Regelungen beinhaltet ergänzende Aussagen. Widersprüche wurden nicht festgestellt. Allerdings kann sich der mit dem Umfang verbundene hohe Arbeitsaufwand für die Bieter erhöhend auf die Preisbildung auswirken (vgl. Kapitel 6.1). Die in 8.1.1.7 dargestellten Inhalte sind wesentlich kürzer. Die Regelungen beschränken sich auf ein Mindestmaß, nämlich auf Informationen zum Bauvorhaben und auf Regelungen allgemeiner Art, die dem Wesen nach Besondere Vertragsbedingungen sind. Beispiele sind Hinweise zum Emissionsschutz und der Materiallagerung auf der Baustelle. Der Umfang ist mit einer DIN A4 Seite beispielhaft kurz, sofern keine besonderen Umstände weitere Regelungen erfordern, ist zu vermuten, dass es sich um Standardregelungen handelt.

### **6.2.1.2 Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen (ZTV)**

Unter Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen werden im Sinne der VOB gewerkespezifische Regelungen oder Vertragsbedingungen verstanden. Grundlage der Untersuchung sind Regelungen aus dem Bereich der Trockenbauarbeiten, wobei der Leistungsumfang Ständerwände und/oder Abgehängte Decken umfassen kann.

Zunächst wurden die durch freischaffende Architekten aufgestellten ZTV der öffentlichen Auftraggeber ausgewertet. Auffällig ist, dass sie nur zu einem kleinen Teil ZTV entsprechend der Intention des §10 Nr. 3 VOB/A enthalten. In allen untersuchten Unterlagen wird die VOB/C als Vertragsgrundlage genannt, sowie die grundsätzliche Forderung der Ausführung gem. den anerkannten Regeln der Technik bzw. den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen (DIN 18299ff). Es handelt sich also um bloße Doppelnennungen bzw. um konkurrierende Regelungen zu den ZVB und BVB des öffentlichen AG. Weitere Beispiele sind die in 8.1.2.3 getroffenen Regelungen bezüglich der Lagerräume und der Verbrauchskosten. Außerdem werden Individualregelungen formuliert, die keine technischen oder gewerkebezogenen Aussagen enthalten und demzufolge eine Ergänzung der BVB darstellen. Des weiteren werden Normen oder einzuhaltenden technischen Vorschriften aufgelistet, mit der bereits aufgezeigten Problematik der suggerierten Vollständigkeit. Der verbleibende Teil der tatsächlichen ZTV ist denkbar gering, für eine sichere Preisbildung aber durchaus von Bedeutung. Beispiele sind die Regelungen der Gerüstarbeiten (8.1.2.2) und die Anforderungen an die Konstruktion (8.1.2.3). Bemerkenswert sind die Abreden der VOB/C zur "Kalkulation" (8.1.2.2), indem als Bestandteile der Einheitspreise das Anlegen von Musterflächen, das Ausführen von Durchbrüchen und der Einbau von Kantenschutzschienen genannt werden. Gem. VOB/C sind dies besondere Leistungen, für die dem AN eine ausgewiesene Vergütung zusteht. Die pauschale Forderung diese Leistungen in die Einheitspreise einzukalkulieren ist gem. §9 Nr. 8 VOB/A zwar zulässig, setzt aber eine eindeutige Kalkulierbarkeit voraus. Kalkulierbar ist eine Leistung, wenn die zur Ausführung kommende Menge vorliegt bzw. anhand von Planunterlagen ermittelt werden kann (vgl. Kapitel 4.3). Bei den untersuchten Leistungsbeschreibungen war das nicht der Fall, sodass der Bieter eine gesonderte Vergütung etwaig angelegter Musterflächen geltend machen kann. Die Beschreibung der Ausführung von Bekleidungen (8.1.2.2) sollte gem. §10 Nr.3 und §9 Nr. 9 VOB/A direkt den Positionen vorangestellt werden, da die Regelungen nicht für die Ausführung aller Positionen der Leistungsbeschreibung relevant sind.

Bei den in Eigenleistung des öffentlichen Auftraggeber erstellten Vorbemerkungen wurde auf das Aufstellen von Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen verzichtet.

Die Auswertung der vom HU verfassten Regelungen zeigt eine individuelle Formulierung von ZTV, in Abhängigkeit vom Bauherrn bzw. von den Vertragsinhalten des HU-Vertrages, die seinem Handeln zugrunde liegen. Es muss also, wie bei der Untersuchung der Allgemeinen Vorbemerkungen, zwischen den Projekten differenziert werden. Der Umfang von 4 A4 Seiten (8.1.2.4) ist analog auf erhöhte Behörden- und Bauherrenanforderungen zurückzuführen. Beispiele sind die projektspezifischen Anforderungen an den Brandschutz und an den Schallschutz, die als Ausführungshinweise für die Ausbildung der Wand-/Boden- und Deckenanschlüsse, sowie für die Eckausbildungen formuliert



werden. Die Ausführungshinweise werden an dieser Stelle ohne vertraglichen Bezug formuliert, es werden keine Aussagen darüber gemacht, ob diese Leistungen Bestandteil der Einheitspreise sind. Sie definieren den Qualitätsstandard und sind als Randbedingung für die Preisbildung im Sinne des §10 Nr. 3 VOB/A als ZTV hilfreich. Darüber hinaus werden Abreden der VOB/C im Zuge der Definition der Bestandteile der Einheitspreise vorgenommen, indem Besondere Leistungen einkalkuliert werden sollen (8.1.2.4). Beispiele sind:

- der Einbau von Eckschutzschienen an Außenecken,
- Ausfräsungen für Installationen inkl. Innenverkleidung für Schalldämmung,
- die Herstellung und Anarbeitung von Durchbrüchen,
- der Einbau von Feuerschutzklappen und
- Nachweise über die Einhaltung von Schalldämmwerten und Brandschutzanforderungen.

Auch hier ist eine Klärung der Randbedingungen bzw. eine Betrachtung des Einzelfalles erforderlich. In den untersuchten Fällen war eine Kalkulierbarkeit der Leistungen über Mengenangaben im Leistungsverzeichnis nicht gewährleistet, so dass die Möglichkeit zu Nachforderungen seitens des AN gegeben ist. Der Umfang der in 8.1.2.5 und 8.1.2.6 dargestellten Inhalte beträgt 2 A4 Seiten und beschränkt sich auf die Detaillierung der Bereiche **Abrechnung**, **Montage Allgemein**, **Ausführung** und den **Leistungsumfang**. Bei den Regelungen, die die Abrechnung betreffen, handelt es sich um gewerkebezogene Abweichungen von der VOB/C, DIN 18350. Ein Beispiel ist der Abzug von Flächen  $\leq 2,5 \text{ m}^2$  von der abzurechnenden Fläche. Zum Stichwort ‚Montage Allgemein‘ werden die VOB/C ergänzende bzw. präzisierende Anforderungen formuliert. In beiden Fällen handelt es sich um Regelungen, die der Intention des §10 Nr. 3 VOB/A entsprechen und zu den typischen Inhalten von ZTV gehören. Zur ‚Ausführung‘ und zum ‚Leistungsumfang‘ werden Aussagen getroffen, die dem Wesen nach zu den Besonderen Vertragsbedingungen gehören. Beispiele sind die Belange des Transportes und der Materiallagerung. Außerdem werden unter dem Titel ‚Ausführung‘ zu beachtende Vorschriften aufgelistet, mit der bereits angesprochenen Problematik der Vollständigkeitswirkung. Bemerkenswert ist die Aussage, dass ein Pauschalvertrag angestrebt wird. Durch diese Aussage wird die vertragliche Stellung des Leistungsverzeichnisses respektive der Einheitspreise beeinflusst. Das für den Abschluss eines Einheitspreisvertrages aufgestellte Leistungsverzeichnis soll nach Möglichkeit nachträglich pauschaliert werden, es soll also ein Detailpauschalvertrag (vgl. Kapitel 4.1.2.1) abgeschlossen werden. Die damit verbundenen Änderungen in der Vertragsabwicklung (insbes. Wegfall des Abrechnungsprozesses) kann der Bieter bei der Preisbildung berücksichtigen.

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass unter dem Titel ZTV vom HU zwar auch Besondere Vertragsbedingungen formuliert werden, Doppelnennungen aber ausgeschlossen sind, da der HU lediglich Zusätzliche Vertragsbedingungen den Vergabeunterlagen beifügt (vgl. Kapitel 6.1). Allerdings kann festgestellt werden, dass das vielfach formulierte Bestreben des HU Nachträge durch den AN zu vermeiden, nur vordergründig erreicht wird. Die Auswertung zeigt, dass alle untersuchten ZTV der Hauptunternehmer mehrere Ansatzmöglichkeiten für den AN bieten.

## 6.2.2 Leistungsverzeichnis

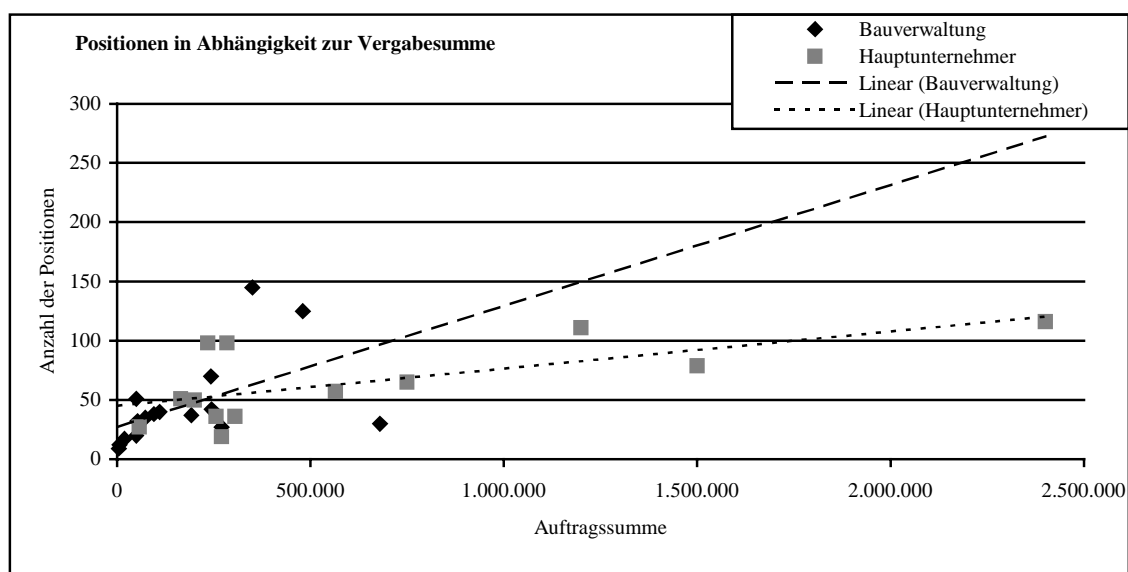
Die Untersuchung der Leistungsverzeichnisse wird in zwei Schritten vorgenommen. Zunächst erfolgt eine Analyse des Aufbaus der Leistungsverzeichnisse als statistische Auswertung (6.2.2.1-6.2.2.3). Im zweiten Schritt wird die Beschreibung der Leistung inhaltlich, auf der Grundlage der in Kapitel 5 erarbeiteten Ergebnisse, untersucht (6.2.2.4-6.2.2.6).

Grundlage der Untersuchung sind Leistungsverzeichnisse aus dem Bereich des Allgemeinen Ausbaus. Im wesentlichen handelt es sich um Belagsarbeiten im Innen- und Außenbereich sowie um Trockenbauarbeiten. Die in Kapitel 6.1 vorgenommene Differenzierung des öffentlichen Auftraggeber in die Gruppe der in Fremdleistung erstellten Leistungsverzeichnisse und in die Gruppe der in Eigenleistung erstellten Leistungsverzeichnisse wird nicht beibehalten. Es wurden keine, auf den Verfasser zurückzuführende Unterschiede festgestellt, so dass eine Differenzierung nicht erforderlich ist. Die vom öffentlichen Auftraggeber untersuchten Leistungsverzeichnisse werden direkt der Bauverwaltung („BV“) zugeordnet.

### 6.2.2.1 Gliederung in Titel und Positionen

Die Gliederung in Titel bedeutet die Zusammenfassung von Leistungen nach Bauabschnitten, oder die inhaltliche, also technische Zusammenfassung von Positionen. Durch das Zusammenfassen von Positionen in Titeln wird das Leistungsverzeichnis in der Tiefe gegliedert (vertikale Gliederung). Positionen sind die kleinste Gliederungseinheit der Leistungsverzeichnisse. Die Gliederung in Positionen bedeutet eine horizontale Gliederung bzw. eine Gliederung in der Breite.

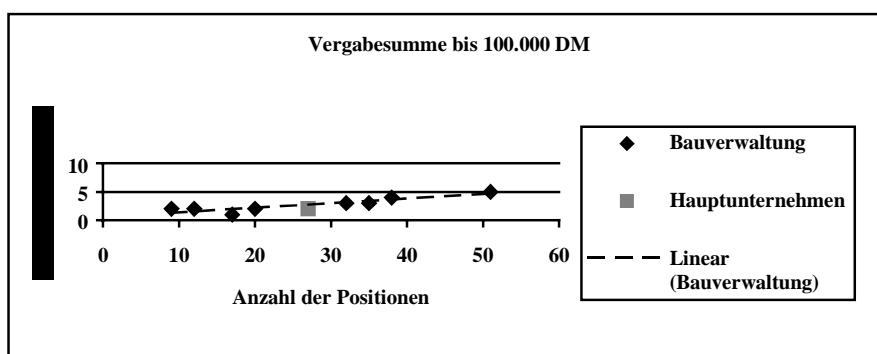
Zur Analyse der horizontalen Gliederung werden in Grafik 6.8 die Anzahl der Positionen in Abhängigkeit zur Vergabesumme dargestellt.



Grafik 6.8: Anzahl der Positionen in Abhängigkeit zur Vergabesumme

Die Trendlinien zeigen, dass bei wachsender Vergabesumme die Anzahl der Positionen steigen. Die Vergabesummen werden also auf mehrere Positionen verteilt. Im Bereich der Vergabesummen bis 300.000DM benötigen beide Auftraggeber maximal 50 Positionen, die Gliederungspraxis ähnelt sich. Auffällig ist, dass die Vergabesummen des HU deutlich höher sind, als die des öffentlichen Auftraggeber. Im Durchschnitt der untersuchten Vergabeunterlagen beträgt die Vergabesumme des HU ca.1.000.000 DM, während die der BV ca. 200.000 DM beträgt.

Zur Betrachtung der vertikalen Gliederung werden die Leistungsverzeichnisse entsprechend der Vergabesummen in Gruppen zusammengefasst. In der ersten Gruppe werden alle LVs mit einer Vergabesumme bis 100.000 DM dargestellt, in der zweiten Gruppe bis zu 500.000 DM und in der dritten ab 500.000 DM.

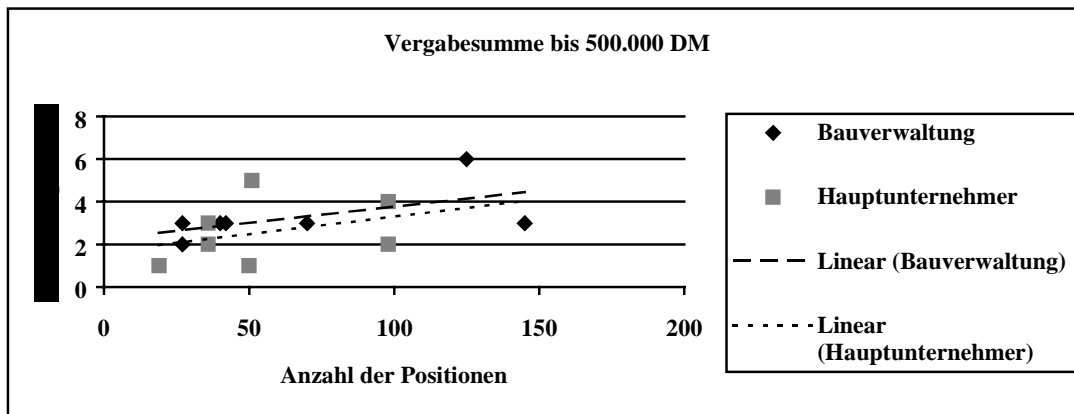


Acht der untersuchten Leistungsverzeichnisse der BV haben einen Auftragswert unter 100.000 DM, während der HU nur mit einem LV in dieser Gruppe vertreten ist.

Grafik 6.9: Gliederung in Titel und Positionen, Gruppe 1

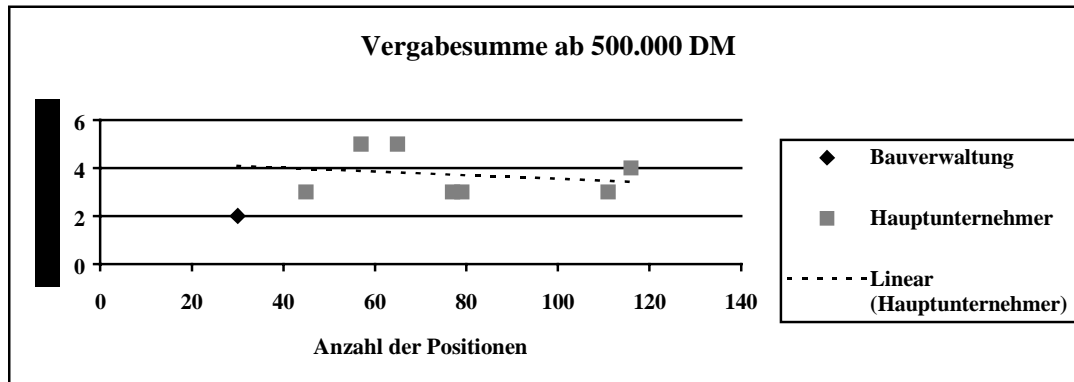
Der HU befindet sich mit einer Gliederung in zwei Titel und ca. 28 Positionen im Mittelfeld der von der BV gewählten Gliederung. Die Trendlinie zeigt, dass mit steigender Gliederung in Titel die Anzahl der Positionen steigt. Die maximale Gliederung in dieser Gruppe liegt bei 5 Titeln und etwa 50 Positionen.

In der mittleren Gruppe mit einer Vergabesumme bis 500.000DM ist eine Konzentration der Auftragsvergaben beider Auftraggeber festzustellen. Die Anteile sind mit je sieben Leistungsverzeichnisse ausgeglichen. Im Durchschnitt wird eine Gliederung des Leistungsverzeichnisses in drei Titel und 50-60 Positionen vorgenommen. Die Anzahl der Positionen schließt an die der 1.Gruppe an. Auch in dieser Gruppe ist ein Ansteigen der Anzahl der Positionen bei steigender Gliederung in Titel zu erkennen. In der Gesamtbetrachtung gliedert die BV differenzierter als der HU.



Grafik 6.10: Gliederung in Titel und in Positionen, Gruppe 2

In der dritten Gruppe mit einer Vergabesumme ab 500.000 DM ist der HU erneut mit sieben Leistungsverzeichnissen vertreten, während von der Bauverwaltung nur in einem Fall eine derart hohe Vergabesumme ausgeschrieben wurde. Im Durchschnitt werden die Leistungsverzeichnisse in vier Titel unterteilt, die durchschnittliche Anzahl an Positionen beträgt etwa 80. Die Tendenz der steigenden Positionszahl bei steigender Gliederung in Titel trifft nicht mehr zu. Der HU nimmt trotz der hohen Vergabesummen keine weitere Differenzierung in Bauabschnitte vor. Die BV ist mit einer Gliederung in zwei Titel und 30 Positionen in dieser Gruppe durch eine vergleichsweise grobe Gliederung vertreten.



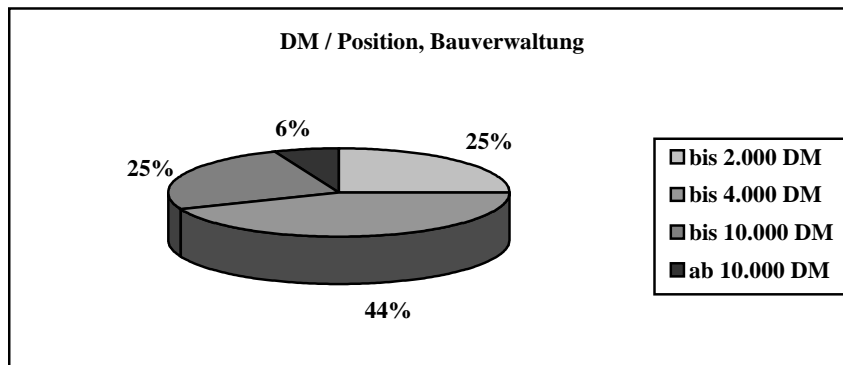
Grafik 6.11: Gliederung in Titel und in Positionen, Gruppe 3

Von der Möglichkeit der vertikalen Gliederung wird, unabhängig von der Vergabesumme, von beiden Auftraggebern ähnlich Gebrauch gemacht. Unterschiede zwischen den Auftraggebern sind vorhanden, aber im Rahmen dieser Arbeit vernachlässigbar. Der Zusammenhang der steigenden Anzahl der Positionen bei steigender Anzahl der Titel ist im wesentlichen auf eine Gliederung in Bauabschnitte zurückzuführen, die in der Regel eine Wiederholung von Positionen zur Folge hat. Eine vertikale Gliederung in Ausführungseinheiten als Zusammenfassung technisch zusammengehöriger Positionen wird von beiden Auftraggebern vorgenommen.

### 6.2.2.2 DM-Beträge je Position

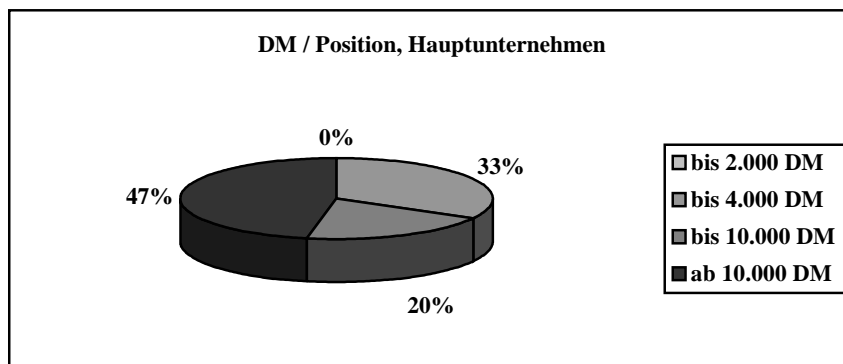
Analog zu den kleineren Vergabesummen des öffentlichen Auftraggeber bei vergleichbarer Gliederung sind die durchschnittlich ausgeschriebenen DM-Beträge je Position geringer als beim HU.

Es dominiert der Anteil in der Gruppe bis 4.000 DM mit 44%, 25% der Positionen haben einen Gegenwert bis zu 2.000 DM, so dass insgesamt 69% der Positionen einen Auftragswert von bis zu



Grafik 6.12: DM-Beträge je Position, öffentlicher Auftraggeber

4.000 DM haben. Mit 6% ist der Anteil der Auftragswerte ab 10.000 DM je Position sehr gering. Erwartungsgemäß hohe DM-Beträge je Position weist die Untersuchung der Leistungsverzeichnisse des HU auf.



Grafik 6.13: Gliederung DM-Beträge je Position, privater Auftraggeber

Zunächst fällt der hohe Anteil der Positionen mit einem Auftragswert ab 10.000 DM auf. Mit 47% haben fast die Hälfte aller ausgeschriebenen Positionen der untersuchten Vergabeunterlagen einen derart hohen Gegenwert.

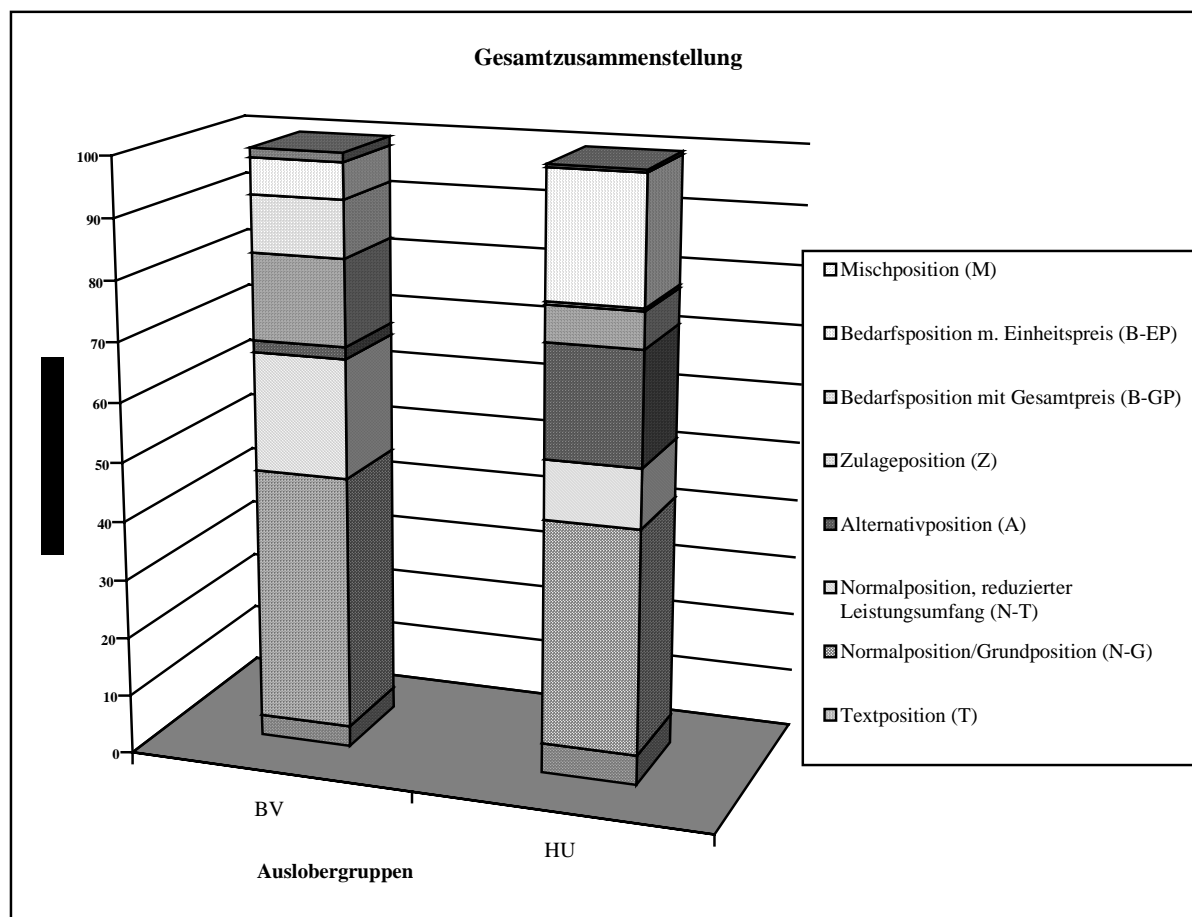
Die Gruppe bis DM 2.000 ist nicht vorhanden, so dass 53% der Positionen einen Auftragswert von 2.000 - 10.000 DM haben.

Ein Grund für die hohen DM- Beträge sind die vergleichsweise hohen Auftragssummen. Darüber hinaus ist zu vermuten, dass der HU kleine Vergabesummen grundsätzlich nicht ausschreibt und demzufolge auch die DM-Beträge je Position nicht unter 2.000 DM liegen. Der mit der Ausschreibung geringer Vergabesummen verbundene Kostenaufwand übersteigt die durch den Wettbewerb zu erwartenden Preisnachlässe, so dass das Durchführen einer Ausschreibung unwirtschaftlich wäre.

Die Unterschiede der DM-Beträge je Position deuten auf eine kleinere Teilung in Leistungsumfänge je Position des öffentlichen Auftraggeber hin.

### 6.2.2.3 Gliederung in Positionsarten

Entsprechend den in Kapitel 5 erarbeiteten Merkmalen werden die Positionen der untersuchten Leistungsverzeichnisse klassifiziert. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich die in Grafik 6.14



Grafik 6.14: Durchschnittliche Anteile der Positionsarten

dargestellte Zusammensetzung. Eine gewerkespezifische Auswertung ist im Anhang (8.1.3) dargestellt.

Grundsätzlich kann zwischen den Positionen mit und denen ohne Anspruch auf Ausführung unterschieden werden. Zu der Gruppe der Positionen mit Anspruch auf Ausführung zählen alle Positionen, bei denen auf die Formulierung eines Ausführungsvorbehaltes verzichtet wird, in jedem Fall also die Normal- und die Mischpositionen. Der überwiegende Anteil an Positionen bei beiden Auftraggebern gehört zu dieser Gruppe. Der Anteil der N- und der M-Positionen beträgt bei der BV 64,5% und beim HU 48,5%. Aufgrund des durchweg fehlenden Ausführungsvorbehaltes müssen die Anteile der Zulage-Positionen addiert werden, so dass sich der Anteil der Positionen mit Ausführungsanspruch insgesamt bei der Bauverwaltung auf 79% und beim HU auf 54,5% beläuft.

Typische Positionen für die Gruppe ‚ohne Anspruch auf Ausführung‘ sind die Bedarfs- und die Alternativpositionen. Ihr Anteil beträgt bei der Bauverwaltung 17,5% und beim Hauptunternehmen 40,5%. Hierzu zählen auch die Bedarfspositionen mit Gesamtpreis, also die Bedarfspositionen, die Bestandteil der Vergabesumme sind. Zu beachten ist, dass der Ausführungsvorbehalt dieser B-

Positionen nur wirksam ist, wenn der technische Inhalt diesen rechtfertigt. Es muss sich um Leistungen handeln, deren Ausführung aufgrund technischer Umstände nicht absehbar ist (vgl. Kapitel 5.4.4.2). Ist dies nicht der Fall, werden die Positionen wie Normalpositionen behandelt, der Anspruch auf Ausführung wird wirksam.

Für den öffentlichen Auslober ist die Verwendung von Positionen, die nicht zur Ausführung kommen oder deren Ausführung unklar ist, grundsätzlich bedenklich. Im Zuge der Angebotswertung entstehen Manipulationsmöglichkeiten, insbesondere dann, wenn die zur Ausführung kommenden Positionen auch bei der Vergabe nicht feststehen. Der Anteil der A- Positionen ist mit 2% aus diesem Grund vergleichsweise gering. Auffällig ist der hohe Anteil der B- Positionen mit der Abfrage eines Gesamtpreises. Eindeutige Ausführungsvorbehalte wurden im Rahmen der Leistungsbeschreibung nicht formuliert, so dass, in Abhängigkeit vom technischen Inhalt, ein Anspruch auf Ausführung seitens des AN der unter B-GP ausgeschriebenen Leistungen besteht. Ein Sonderfall sind die Stundenlohnarbeiten, die bei den untersuchten Leistungsverzeichnissen als Bedarfspositionen mit Gesamtpreis Bestandteil der Angebotssumme wurden. Hierfür gelten grundsätzlich die bei den untersuchten Leistungsverzeichnissen der Bauverwaltung in den Vertragsbedingungen formulierten Ausführungsvorbehalte.

Nach Meinung der Verfasserin ist das Ausschreiben von B-GP Positionen wenig sinnvoll, da die Rechtsfolgen nicht eindeutig sind und sie ein vermeidbares Konfliktpotential in sich bergen. Vorteile für den Auftraggeber gegenüber der Ausschreibung von B-EP Positionen sind zudem nicht vorhanden. Der HU verzichtet im wesentlichen auf das Ausschreiben von B-GP-Positionen. Außerdem bietet er keine Positionen für Stundenlohnarbeiten an. Er vermeidet die Form der angehängten Stundenlohnverträge, um das damit verbundene Produktivitätsrisiko auszuschließen (vgl. Kapitel 4).

Der Anteil der Alternativ- und der Bedarfspositionen ist beim HU mit 40,5% im Vergleich zur Bauverwaltung mehr als doppelt so hoch. Der HU versucht durch das Ausschreiben von A- und B- Positionen günstigere Alternativlösungen im Zuge der Ausschreibung zu erkunden, und durch eine breit gestreute Preisabfrage Preissicherheit für eventuell erforderliche zusätzliche Leistungen zu bekommen. Nachträge ohne Preisbasis aus der Angebotsphase sollen auf diese Weise vermieden werden. Durch diese Positionen werden also wirtschaftliche Ziele verfolgt. Zu berücksichtigen ist, dass die Positionen das Kalkulationsrisiko einseitig für den Bieter erhöhen. Zum einen trägt er das alleinige Ausführungsrisiko, indem er Kapazitäten für die eventuelle Ausführung freihalten muss, also an die Ausführungsbereitschaft gebunden ist. Zum anderen erhöht sich sein Kalkulationsrisiko, da er aufgrund der ungewissen Ausführung der Arbeiten und der damit verbundenen ungewissen Vergütung den Gemeinkostenanteil nur spekulativ berechnen bzw. einkalkulieren kann. Derlei Positionen begünstigen also eine spekulative Preisbildung.<sup>190</sup>

---

<sup>190</sup> Seminar Ausschreibung und Kalkulation, S. 41-54

Abschließend bleibt festzustellen, dass beide Auftraggeber von der Möglichkeit der dezentralen technischen Beschreibungen in Form von Text-Positionen wenig Gebrauch machen, die Anteile sind mit 5% beim HU und 3,5% bei der BV gering. Das Schlusslicht unter den Positionsarten stellt die Mischposition mit 1,5 (BV) bzw. 0,5% (HU) dar.

Die Positionsarten deuten bei beiden Auslobern auf den Abschluss eines Einheitspreisvertrages hin, da mit Mengensätzen und Einheitspreisen ein Gesamtpreis ermittelt wird. Eine Kostensicherheit ist somit erst mit der Abrechnung gegeben, da der Einheitspreis und die nach Beendigung der Arbeiten festzustellende tatsächliche Menge Vertragsbestandteil werden. Durch eine nachträgliche Pauschalierung kann ein Detailpauschalvertrag abgeschlossen werden (vgl. Kapitel 4.2.2.2). In dem Fall ist eine Kostensicherheit für die definierten Leistungen bei Vertragsabschluss gegeben. Der HU strebt dies in den Vertragsbedingungen eindeutig an, allerdings wurde bei keinem der untersuchten Leistungsverzeichnisse eine Pauschalierung vorgenommen (vgl. Kapitel 8.1). Die Bauverwaltung bietet neben den im Bedarfsfall zu aktivierenden angehängten Stundenlohnverträgen bei allen untersuchten Leistungsverzeichnissen Positionen für Selbstkostenerstattungsverträge an. Auf diese Weise werden Stoff- und Materialkosten, die in den Stundenlöhnen nicht enthalten sind, im Zuge der Ausführung von Stundenlohnarbeiten aber entstehen, vergütet. Zusätzlich wird, bei einem untersuchten Projekt des öffentlichen Auftraggeber, eine Positionen für die Baustelleneinrichtung angeboten. Die Leistungen der Baustelleneinrichtung sollen vom Bieter ermittelt werden und als Pauschale Bestandteil der Angebotssumme werden. Es handelt sich also um eine Mischposition, deren Inhalte der Bieter selbst festlegt. Insofern wird innerhalb des Einheitspreisvertrages ein Global-Pauschalvertrag geschlossen (vgl. Kapitel 4.2.2.2). Der HU bietet grundsätzlich keine Position für die Baustelleneinrichtung an. Gemäß den Vorbemerkungen sind diese Leistungen in die Einheitspreise der Positionen einzukalkulieren.

#### **6.2.2.4 Leistungsumfänge je Position**

Die Leistungsumfänge des öffentlichen und des privaten Auftraggebers sind deutlich unterschiedlich. In Grafik 6.15 sind exemplarische Positionen als in sich abgeschlossene Ausschnitte aus Leistungsverzeichnissen für das Gewerk Fliesenarbeiten aufgeführt. Inhaltlich wird von beiden Auftraggebern das Aufbringen einer Streichdichtung ausgeschrieben. Die dargestellten Positionen sind typische Auszüge aus den untersuchten Leistungsverzeichnissen und dienen als Grundlage für die Analyse der Leistungsumfänge und der Auswertung der Beschreibung der Leistung (6.2.2.5).



Bauverwaltung	Hauptunternehmen
<p>15m<sup>2</sup> Boden – Cafeteria-Küche – Lager</p> <p>Bestehenden Estrich säubern. Grundierung aus Krylon VS o. glw. Angebotenes Fabrikat:..... Zweikomponentiges Tränkharz auf Epoxidharzbasis mittels Bürste oder Walze aufbringen (auf Boden und Boden-Wandanschluß). 2 Anstriche aus Krylon STB 12 wie werkseitig vorgeschrieben, aufbringen und letzten Anstrich mit Quarzsand absanden (Haftung für Dünnbettmörtel)</p>	<p>742m<sup>2</sup> Streichdichtung als 2Komp.-Schutzbeschichtung, Fabr. Eurolan o. glw.</p> <p>Wasserdicht, verformbar, risseüberbrückend, widerstandsfähig gegen aggressive Medien, auf Epoxidharzbasis, nach Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller im Streichverfahren 2-schichtig fachgerecht und in meisterhafter Ausführung auf Estrichflächen bzw. auf Wandflächen im Bereich von Küchen und dergleichen aufbringen.</p>
<p>1St Anschließen von Bodenabläufen Als Zulage zu vorbeschriebener Abdichtung, sonst wie vor.</p>	<p>Der Anschluss aufgehender Bauteile und Übergänge, sowie Durchdringungen erfolgt mit Kautschuk- Bitumen-Dichtungsbahnen im System der Hersteller o. glw. und ist in die Einheitspreise einzurechnen.</p>
<p>120m Abdichtung Sockelbereich Cafeteria Übergang Wand/Boden Einschl. aller Ecken (positiv/negativ), einschl. Einlegen von Gazestreifen, b=150mm Höhe bis mind. 15 cm über OK FFB, sonst wie vor beschrieben</p>	<p>Abrechnung über die Grundriss-/Ansichtsfläche gem. Werkplanung.</p> <p>Material: Eurolan- FK, Fa. Deitermann o. glw. aus 2-Komponenten (modifizierte Kunstharze)</p>
<p>50m<sup>2</sup> Abdichtung in WCs Bestehend aus einer Bitumen-Epoxidharzformulierung, Fabrikat UZIN PE 410 o. glw., Angebotenes Fabrikat:..... Auf den Zementestrichboden, einschl. seith. Hochziehen bis 15cm OK FFB. 2x nach Herstellervorschrift, einschl. Absanden mit Quarzsand 0,3-0,8mm zur besseren Haftfähigkeit der Beläge</p>	<p>Verarbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auftrag in 2 Schichten mittels Kurzflorrolle auf abgesandete Grundierung</li> <li>- Grundierung mit Quarzsand einstreuen (ca. 250 mg/m<sup>2</sup>)</li> <li>- Verbrauch je Schicht ca. 2,0 kg/m<sup>2</sup>; Mindestdicke 1mm</li> <li>- Dichtbandeinlage als Eck-/Übergangsverwahrung ca. 0,8m/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Angebotenes Fabrikat:.....</p>
<p>60m Eckanschluß, Einbauort WC-Kern Zwischen der Wand- + Bodenabdichtung mit Bitumen-Epoxidharz-Formulierung, bestehend aus einem ca. 100mm breiten elastischen Gazestreifen, der als Verstärkung und Übergang direkt in der Ecke des Wand- Boden- Anschlusses zu kleben ist. z.B. Fabrikat UZIN PE 410 o. glw. Angebotenes Fabrikat:.....</p>	
<p>3 St Anschließen von Bodenabläufen als Zulage zu vorbeschriebener Abdichtung, sonst wie vor.</p>	

Grafik 6.15: Beispiele Leistungsbeschreibung Abdichtung unterhalb Fliesenbelag in Positionen

Zunächst kann festgestellt werden, dass beide Auslober auf die Angabe von Richtfarbrikaten nicht verzichten. In der Tabelle ist der Leistungsumfang ‚Abdichtung mit Nebenarbeiten‘ dargestellt. Die BV verteilt die Leistungen auf zwei mal drei Positionen, während der HU nur eine verwendet. Der öffentliche Auslober schreibt also kleinere Leistungsumfänge je Position aus. Er trennt die Grundleistung von den Nebenarbeiten (grau hinterlegt). Auf diese Weise werden gesonderte Positionen für Nebenleistungen und für Besondere Leistungen gem. VOB/C angeboten. Beispiele sind das ‚Anschließen von Bodenabläufen‘ und die Ausbildung ‚verstärkter Eckanschlüsse‘. Die Erwähnung von Nebenleistungen ist im Sinne einer umfassenden Beschreibung der Arbeiten (§9 VOB/A) gewünscht, aus vertraglicher Sicht aber irrelevant, da das geschuldete Leistungssoll durch die Nennung nicht beeinflusst wird (vgl. Kapitel 4.4). Die von der Bauverwaltung in gesonderten Positionen ausgeschrieben Nebenarbeiten werden vom HU direkt der Hauptposition zugeordnet. Er fasst in den Grundpositionen Nebenleistungen und Besondere Leistungen gem. VOB/C zusammen. Im angeführten Beispiel wird als eindeutige Besondere Leistung gem. DIN 18336 die Dichtbandeinlage an Eckübergängen als Bestandteil der Grundposition ausgeschrieben. Besondere Leistungen und Arbeiten, die durch die Normen der VOB/C nicht als Neben- oder als Besondere Leistungen klassifiziert werden sind für die Definition der Leistungspflicht relevant. Bei Nichtnennung hat der AG keinen unmittelbaren Anspruch auf die Ausführung durch den AN. Während die Leistungspflicht durch den HU präzise definiert wird, ist die Vergütung der Besonderen Leistung ‚Dichtbandeinlage‘ nicht eindeutig geklärt. Gemäß VOB/C hat der AN Anspruch auf eine gesonderte Vergütung der Leistung. Verlangt der HU das Einkalkulieren der Leistung in die Grundposition, so muss er sicherstellen, dass die Arbeiten für den Bieter kalkulierbar sind (vgl. Kapitel 4.4.1.5). Zweifelsohne sind sie kalkulierbar, wenn ein Massenvordersatz innerhalb der Position angegeben wird. Dies ist im angeführten Beispiel nicht der Fall, so dass der Bieter über Erfahrungswerte (z.B. Faktoren) die Kosten in die Kalkulation des Einheitspreises aufnehmen muss.

Die Form der gebündelten Ausschreibung von Leistungen entspricht nicht den Anforderungen und der Intention des §9 VOB/A. Der HU versucht durch das gebündelte Ausschreiben von Grund-, Neben- und Besonderen Leistungen alle Leistungen zu einem Einheitspreis einzukaufen, in der Hoffnung, dass ein abgefragter Einheitspreis niedriger ist als die Summe vieler Einheitspreise. Außerdem versucht er "alle" erforderlichen Arbeiten als Bestandteile der Position und somit des Einheitspreises zu benennen. Nachforderungen können dann mit dem Hinweis, dass die Leistungen als Teil der Position explizit erwähnt wurden, zurückgewiesen werden. Der AN muss in dem Fall nachweisen, dass die genannte Leistung eine vergütungspflichtige Besondere Leistung gem. VOB/C ist und das er im Rahmen des angebotenen Einheitspreises keine auskömmliche Vergütung für die Leistung einkalkulieren konnte.

### **6.2.2.5 Mengenangaben**

In Grafik 6.16 sind exemplarische Positionenfolgen mit den zugehörigen Mengenangaben dargestellt. Die Mengenansätze des HU wirken hier vergleichsweise genau ermittelt sofern es sich um Positionen handelt, die direkt ausgeführt werden. Handelt es sich um Positionen mit Ausführungsvorbehalt (Alternativpositionen) wird deutlich, dass der HU mit pauschalen Mengenansätzen arbeitet.

Bauverwaltung	Hauptunternehmen
500 m <sup>2</sup> Wärmedämmschicht als Unterlage für schwimmenden Estrich [...]	100 m <sup>2</sup> Alternativposition Zementestrich [...] 40mm Nenndicke
500 m <sup>2</sup> Leistung wie zuletzt [...] Dicke der Dämmung 2cm [...]	6.490 m <sup>2</sup> Zementestrich [...] 45mm Nenndicke Bauteil A Podeste Treppenhaus: 175m <sup>2</sup> Bauteil A Lino./Nadelvl. - OG: 6.300m <sup>2</sup> Bauteil C Keram. Belag - OG: 15m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup> Zementestrich DIN 18 560, als schwimmenden Estrich [...] 75mm [...]	
500 m <sup>2</sup> Leistung wie zuletzt [...] Nenndicke 60mm	4.040 m <sup>2</sup> Zementestrich [...] 50mm Nenndicke Bauteil A Schulstrasse - EG: 545 m <sup>2</sup> Bauteil A Lino./Nadelvl. - EG: 2.300 m <sup>2</sup> Bauteil A Keram. Belag – EG: 230 m <sup>2</sup> Bauteil B Lino. Belag – UG: 180 m <sup>2</sup> Bauteil B Keram. Belag – UG: 45 m <sup>2</sup> Bauteil B Lino. Belag – EG: 300 m <sup>2</sup> Bauteil C Lino./Nadelvl.- EG: 40 m <sup>2</sup> Bauteil C Keram. Belag - EG: 20 m <sup>2</sup> Bauteil C Lino./Nadelvl. - OG: 40 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> Leistung wie zuletzt [...] Nenndicke 50mm	
10 m <sup>2</sup> Leistung wie vor, jedoch als Gefälleestrich	
50 m Nachträgliches Anarbeiten des vorbeschriebenen [...]	100 m <sup>2</sup> Alternativposition Zementestrich [...], 55mm Nenndicke
10 m <sup>2</sup> Schließen von Aussparungen [...]	100 m <sup>2</sup> Alternativposition Zementestrich [...] 60 mm Nenndicke
10 m <sup>2</sup> Mehrdicke des vorbeschriebenen Estrichs [...]	1240 m <sup>2</sup> Gefälleausbildung[...] als Erschwerniszulage [...] Bauteil A Keram. Belag – EG: 330 m <sup>2</sup> Bauteil A Keram. Belag – OG: 240 m <sup>2</sup> Bauteil B Keram. Belag – UG: 45 m <sup>2</sup> Bauteil B Keram. Belag – UG: 265 m <sup>2</sup> Bauteil B Keram. Belag – EG: 345 m <sup>2</sup> Bauteil C Keram. Belag - EG: 15 m <sup>2</sup>
2.000 m <sup>2</sup> Mehrdicke des vorbeschriebenen Estrichs je 5mm [...]	

Grafik 6.16: Beispiel Mengenangaben je Position

Bei den Mengenansätzen der BV handelt es sich offensichtlich um Schätzwerte. Sie wirken vergleichsweise grob ermittelt und teilweise, z.B. durch ungleiche Massenansätze in übereinanderliegenden Schichten, unplausibel.

Das Einsetzen von exemplarischen/pauschalen Mengenansätzen (100m<sup>2</sup>, 1m<sup>2</sup>), die allenfalls zufällig der Abrechnungsmenge entsprechen führt zu Preisverzerrungen im Angebot. Da die Preisbildungsgrundlage ‚Menge‘ nicht real angegeben ist kommt es zu hohen Einheitspreisen, sobald die irrealen Mengenangabe niedrig ist. Umgekehrt sind die Einheitspreise erfahrungsgemäß niedrig, sofern es sich um hohe Mengenansätze handelt.

Grundsätzlich können ungenaue, exemplarische Mengenansätze im Leistungsverzeichnis zur Anwendung des §2 Nr.3 VOB/B führen, also zur Vereinbarung eines neuen Einheitspreises aufgrund über dem Toleranzbereich liegender Abweichungen. Erhöht sich die abzurechnende, tatsächlich eingebaute Menge, so kann der AG versuchen, den Einheitspreis für die über dem Toleranzbereich

liegende Menge zu senken. Der AN hat nicht die Verpflichtung, eine Reduzierung des Einheitspreises vorzunehmen, insofern ist der AG in einer denkbar schlechten Ausgangslage für eine Preisverhandlung. Der AN kann aber auch eine Erhöhung des Einheitspreises aufgrund veränderter Sachlage geltend machen, so dass die vertraglich vereinbarten Einheitspreise für die außerhalb des Toleranzbereiches liegenden Massen steigen können. Mit ungenauen Mengenangaben erhöht sich also die Kostenunsicherheit, zum einen aufgrund der abweichenden, unbekannteren Abrechnungsmenge und zum anderen aufgrund einer Differenz zwischen Angebotspreis und Abrechnungspreis. Außerdem wird durch offensichtlich pauschale und irrealen Mengenansätze die Erstellung von spekulativen Angeboten gefördert. In der Folge bedeutet das, dass im Zuge der Wertung die Manipulationsmöglichkeiten steigen.<sup>191</sup>

### 6.2.2.6 Beschreibung der Leistung

Für die Aufstellung der Leistungsbeschreibungen wurden bei den untersuchten Leistungsverzeichnissen kaum Standardtexte verwendet. Obwohl die Grundlage der Leistungsbeschreibung für den öffentlichen Auslober das Standardleistungsbuch ist, überwiegen die freien Formulierungen gegenüber der Kombination der Textzeilen des StLB. Der Hauptunternehmer verwendet ausschließlich frei formulierte Texte. Die Verständlichkeit der Leistungsbeschreibungen ist bei beiden Auslobern bei den untersuchten Leistungsverzeichnissen verbesserungsfähig.

Die Beschreibung der Leistung erfolgt von der BV und vom HU in geschlossener Form, es werden alle erforderlichen Arbeitsschritte beschrieben (vgl. Kapitel 5.3). Zusätzlich nimmt der HU eine Beschreibung durch Zielbestimmung, also eine offene Leistungsbeschreibung vor. In Grafik 6.17 ist der entsprechende Text *kursiv* gedruckt.

<b>Bauverwaltung</b>	<b>Hauptunternehmer</b>
----------------------	-------------------------

---

<sup>191</sup> Seminar Ausschreibung und Kalkulation, Schriftenreihe Deutsche Gesellschaft für Baurecht, S. 41-54

<p>15m<sup>2</sup> Boden – Cafeteria-Küche – Lager</p> <p>Bestehenden Estrich säubern. Grundierung aus Krylon VS o. glw. Angebotenes Fabrikat:.....</p> <p>Zweikomponentiges Tränkharz auf Epoxidharzbasis mittels Bürste oder Walze aufbringen (auf Boden und Boden-Wandanschluß). 2 Anstriche aus Krylon STB 12 wie werkseitig vorgeschrieben, aufbringen und letzten Anstrich mit Quarzsand absanden (Haftung für Dünnbettmörtel)</p>	<p>742m<sup>2</sup> Streichdichtung als 2Komp.-Schutzbeschichtung, Fabr. Eurolan o. glw.</p> <p><i>Wasserdicht, verformbar, risseüberbrückend, widerstandsfähig gegen aggressive Medien, auf Epoxidharzbasis</i>, nach Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller im Streichverfahren 2-schichtig fachgerecht und in meisterhafter Ausführung auf Estrichflächen bzw. auf Wandflächen im Bereich von Küchen und dergleichen aufbringen.</p>
<p>50m<sup>2</sup> Abdichtung in WCs</p> <p>Bestehend aus einer Bitumen- Epoxidharzformulierung, Fabrikat UZIN PE 410 o. glw., Angebotenes Fabrikat:.....</p> <p>Auf den Zementestrichboden, einschl. seitl. Hochziehen bis 15cm OK FFB. 2x nach Herstellervorschrift, einschl. Absanden mit Quarzsand 0,3-0,8mm zur besseren Haftfähigkeit der Beläge</p>	<p>Der Anschluss aufgehender Bauteile und Übergänge, sowie Durchdringungen erfolgt mit Kautschuk- Bitumen-Dichtungsbahnen im System der Hersteller o. glw. und ist in die Einheitspreise einzurechnen.</p> <p>Abrechnung über die Grundriss-/Ansichtsfläche gem. Werkplanung.</p> <p>Material: Eurolan- FK, Fa. Deitermann o. glw. aus 2-Komponenten (modifizierte Kunstharze)</p> <p>Verarbeitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auftrag in 2 Schichten mittels Kurzflorrolle auf abgesandete Grundierung</li> <li>- Grundierung mit Quarzsand einstreuen (ca. 250 mg/m<sup>2</sup>)</li> <li>- Verbrauch je Schicht ca. 2,0 kg/m<sup>2</sup>; Mindestdicke 1mm</li> <li>- Dichtbandeinlage als Eck-/Übergangsverwahrung ca. 0,8m/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Angebotenes Fabrikat:.....</p>

Grafik 6.17: Beispiel offene Leistungsbeschreibung des HU

Die Form der geschlossenen Leistungsbeschreibung in Verbindung mit dem Verzicht auf die Formulierung von Generalklauseln im Rahmen der Positionsbeschreibung sind Kennzeichen des beabsichtigten Einheitspreisvertrages. Typisches Element der geschlossenen Leistungsbeschreibung ist weiterhin die Materialbindung, die in Form der Definition von Oberflächenqualitäten ebenfalls von beiden Auftraggebern vorgenommen wird. Zusätzlich fragt der HU Einheitspreise für Fabrikate in Alternativpositionen ab, um eine umfassende Preisübersicht und somit eine genaue Marktkennntnis zu erhalten (vgl. Kapitel 6.2.2.3). Grafik 6.18 zeigt eine Positionsfolge aus einem Leistungsverzeichnis für Dachabdichtungsarbeiten des HU. In der linken Spalte ist der geplante bituminöse Abdichtungsaufbau durch Normalpositionen ausgeschrieben, in der rechten Spalte ein alternativer Foliendachaufbau mit der Preisabfrage für verschiedene Dachfolien.

Hauptunternehmen	
Bitumen-Dacheindichtung, DIN 18 195, 3-lagig mit Auflast Umkehrdach [...]	Alternativ – Foliendacheindichtung, lose verlegt mit Auflast Umkehrdach [...]
450m <sup>2</sup> 1. Lage Bitumen-Scheißbahn, G 200-S5 [...]	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC, 1,5mm, TROCAL SGmA, lose verlegt
	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC, 1,5mm, SIKAPLAN 156, lose verlegt
450m <sup>2</sup> 2. Lage Polymerbitumenschweißbahn, PYE-G200-S5, DIN 52 133 [...]	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC, 1,5mm, Braas-Rehnofol CG, lose verlegt
	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC-frei, 2mm, Sarnafil TG, lose verlegt
450m <sup>2</sup> 3. Lage Polymer-Bitumenschweißbahn, PYE-PV200-S5 mit Metallbandeinlage [...]	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC, 1,5mm, DLW-Delifol FV, lose verlegt
	1m <sup>2</sup> Alternativposition Dachbahn PVC, 1,5mm, HT-TROCAL RK, vlieskaschiert, lose verlegt

Grafik 6.18: Beispiel Preisabfrage HU durch Alternativpositionen

In Grafik 6.17 sind Positionsfolgen beider Auslober aus Leistungsverzeichnissen zur Dachsanierung dargestellt.

Bauverwaltung	Hauptunternehmen
	<p>Systemaufbau [...]</p> <p>Dachfläche aus Brandschutzgründen in einem Streifen von 5,0m zu sanieren.</p> <p>Gefälle: min. 2% in Rohbetondecke</p> <p>Entwässerung: innenliegend über Dacheinläufe</p> <p>Dachabdichtung: Bitumen-Dachabdichtung</p> <p>Dachaufbau von oben nach unten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trapezblech, bauseits</li> <li>- Feuerschutzplatten F-90, bauseits</li> <li>- Dampfsperre</li> <li>- Wärmedämmung AL, d=120mm</li> <li>- Bitumen-Dachabdichtung</li> <li>- 1. Lage: PYE-G 200-S5</li> <li>- 2. Lage: PYP-PV 200-S5</li> <li>- Polyestervlies / Geotextil, 300 g/m<sup>2</sup> lose, als Schutzlage</li> </ul> <p>Kiesschüttung als Auflast</p>
<p>vorhandene Kiesschüttung ca. 50mm stark aufnehmen und vom Gebäude in einen bereitstehenden Container (wird gesondert vergütet) transportieren. Der Abtransport vom Dach muss in Behältern passieren, damit die vorhandene Fassadenfläche nicht beschmutzt bzw. verstaubt wird.</p>	<p>vorhandene Flachdacheindichtung wie folgt aufnehmen und entsorgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiesschüttung im Randbereich von ca. 6m abräumen und flächig auf der übrigen Dachfläche zwischenlagern</li> <li>- alle Lagen der vorhandenen Dachabdichtung einschl. der Attika- und Wandanschlüsse im Randbereich zum Hochhaus in einem Streifen von 5 m aufnehmen und entsorgen</li> </ul>

Bauverwaltung	Hauptunternehmen
<p>Dachfläche nach Entfernung der Kiesschüttung von grober Verschmutzung säubern und in die Bitumendeckschicht eingearbeitete Kieskörner mit einem Stoßeisen entfernen. Anfallenden Schutt vom Gebäude transportieren, abfahren und entsorgen. Anschließend die gesamte Dachfläche mit offener Propangasflamme abflämmen.</p>	<p>Dampfsperre / Notabdichtung, G 200 S5 Al 01 vollflächig verschweißt. Dampfsperre mit 8-10cm Naht- und Stossüberdeckung auf Ortbeton-Dachflächen vollflächig verschweißt fachgerecht verlegen. Einzurechnen ist die Untergrundvorbehandlung (Reinigen, Bitumenvoranstrich - Verbrauch 200g/m²). Die Dampfsperre ist an den Rändern bis OK Wärmedämmung hochzuführen und zu fixieren. Angebot. Fabrikat:.....</p>
<p>Voranstrich Altdach, Dachfläche mit VEDAG-EMAILLIT-BV extra od. glw. Einschl. An- und Abschlussbereiche, Klebeflansche etc. vorstreichen. Verbrauch: ca. 0,5 KG/m²</p>	<p>Wärmedämmung, Schaumglas, WDS 040, DIN 18 174, d= 120mm. Schaumplatten, druckfest, A1- nicht brennbar, dampfdiffusionsdicht, nach Herstellervorschrift im Bitumenschwemmverfahren verlegen.</p>
	<p>Bitumen-Dachabdichtung, DIN 18 195, 2-lagig mit Auflast gem. technischen Vorbemerkungen und Herstellerverlegevorschriften, homogen, mit innigen Verbund der Stöße einschl. aller Zuschnittarbeiten, Eckausbildungen und zusätzlichen Randfixierungen, für gebäudespezifische Beiwerte, gem. DIN und Richtlinien der Verbände fachgerecht und meisterhaft im Qualitätsaufbau wie folgt verlegen.</p>
<p>VEDATECT-PYE-G200-S4 / talkumiert od. glw. Elastomerbitumen- Schweißbahn nach DIN 52 133 mit glasgewebeeinlage 200g/m² nach Werkvorschrift vollflächig aufschweißen.</p>	<p>Polymer-Bitumenschweißbahn G 200-S5 als 1. Lage lose, im Nahtbereich verschweißt verlegen, einschl. 15m Randeinbindung/Überklebung zur Bestandsfläche, b=0,8m</p>
<p>VEDASTOP – S5 blaugrün od. glw. Elastomerbitumen-Schweissbahn aus reinem Elastomerbitumen dauerhaft ermüdungsfrei gegenüber Wechselbeanspruchungen, unterseitig mit schweißfreundlicher Folie ausgerüstet. Dicke: ca. 5,2mm Bestreung: blaugrün, dicht deckend und dauerhaft im Spezialverfahren eingebettet. Einlage: Polyestervlies Trevira Spun Roof, über 250 g/m² Höchstzugkraft: längs, quer, diagonal über 50% Elastizitätsspanne: unter -40°C, über 115°C nach Werkvorschrift vollflächig aufschweißen.</p>	<p>Polymer-Bitumenschweißbahn PYE-PV 200-S5 als 2. Lage vollflächig verschweißt verlegen, einschl. 15m Randeinbindung/Überklebung zur Bestandsfläche, b=0,8m</p>
<p>Trennlage / 2-lagig Polyäthylenfolie (PE-Folie), 0,2mm dick, lose auflegen, Naht- und Stoßüberdeckung jeweils 10 cm.</p>	<p>Schuttlage Polyester, 300 g/m², Geotextil od. glw. als Kunststoffrieselschutzvlies, hochzerreiβfest, UV-beständig, diffusionsoffen, unverrottbar, lose verlegen, mit Stoßüberdeckung liefern und einbauen. Angebot. Fabrikat:.....</p>

Bauverwaltung	Hauptunternehmen
<p>Gemauerter Entlüftungsschacht, Größe 0,9/1,05m neu einfassen. Alte vorh. Folieneinfassung einschl. der Wandanschlusschienen abreißen und entsorgen. Wandflächen mit einem Voranstrich versehen und die Dachhautbahnen wie vor beschrieben bis 15 cm über die Dachfläche hochführen. Zur oberen Befestigung der Dachhautbahnen Wandanschlusschienen Fabr. BUG-AN 60 od. glw. mit nichtrostenden Schrauben und Dübeln, flucht- und waagrecht montieren, und die Wandanschlussfuge versiegeln. Als obere Wetterschutz eine Faserzementplatte, Größe ca. 0,95/1,1m, d= 20mm montieren. Vorhandene alte asbesthaltige Abdeckplatte demontieren und entsorgen.</p>	<p>Wandanschluss, gedämmt, aufgehende Bauteile, h=15-30cm in fachgerechter Ausführung herstellen, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- druckfeste Wärmedämmung MIN-P, Typ WD, d=80mm, vertikal eingestellt auf Beton /Mauerwerk gedübelt befestigt</li> <li>- Anschlussbahnen, 1.+2. Lage hochführen und auf Holzlattung in Breite der Wärmedämmung nach Verarbeitungsvorschriften der Hersteller befestigen einschl. Dämmkeil 10/10, ca. 2 Eckausbildungen und Hinterklebung des Anschlusses</li> <li>- Klemmbefestigung mit einteiligem Flanschprofil aus stranggepresstem ALU, verschraubt, zur Fixierung der Anschlussbahnen; Dauerelastisch verfugt.</li> </ul>
<p>Vorhandene Dacheinläufe, fachgerecht an die Dachhautlagen wie vor beschreiben anarbeiten.</p>	<p>Attika-Dachanschluss, gedämmt, h=15-30cm Stb/Mw, in fachgerechter Ausführung herstellen, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- druckfeste Wärmedämmung MIN-P, Typ WD, d=80mm</li> <li>- vertikal / horizontal eingestellt bis auf OK Attika Stb gedübelt befestigt</li> <li>- Anschlussbahnen hochführen und auf OK Attika/ Wärmedämmung bis Außenkante fixieren einschl. ca. 2St. Eckausbildungen, Dämmkeil 10/10cm</li> </ul>
<p>Kiesschüttung neu aufbringen, Dachfläche mit gewaschenem Kies, Körnung 16/32mm, d= 50mm versehen, einschl. Lieferung. Der Transport muss in Behältern erfolgen, um ein Verschmutzen der Fassade zu vermeiden</p>	<p>Kiesschüttung d=5,0cm aus der zwischengelagerten Bestandsfläche wieder einbauen / rückverteilen.</p>

Grafik 6.17: Beispiel Leistungsbeschreibung Sanierung Dachabdichtungsarbeiten

Die BV formuliert die Arbeitsschritte in der Reihenfolge und in dem Kontext wie die einzelnen Arbeiten auszuführen sind – so steht am Beginn das Entfernen der Kiesschüttung als Abbrucharbeit und am Ende, beim Herstellen des neuen Wandanschlusses, der Abbruch des bestehenden Wandanschlusses. Der HU strukturiert hier anders. Er ‚räumt‘ erst alles ab (in einer Position) und baut dann Schicht für Schicht wieder auf. Systematisch werden Arbeitsprozesse zusammengefasst, unterstützt durch vorangestellte Textpositionen.

Es ist festzustellen, dass der HU in Textpositionen (grau hinterlegt) und in den Normalpositionen wiederholt genaue technische Vorgaben in Bezug auf Produkteigenschaften und auf Arbeitsschritte macht. Die BV verhält sich demgegenüber inhomogen. Während die Abdichtungslagen ausschließlich durch Qualitätsvorgaben bestimmt werden, werden detailliert die Arbeitsschritte bei der Herstellung des Wandanschlusses an den Entlüftungsschacht beschrieben. Die Informationsdichte der Beschreibung je Position ist beim HU durchschnittlich größer und beinhaltet auch in Nebensätzen (Dampfsperre zzgl. Reinigung und Bitumenvoranstrich) entscheidende vertragsrechtliche Relevanz.

Zu Bedenken ist, dass sich der Auftraggeber durch enge technische Vorgaben grundsätzlich in die Haftung begibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Auftragnehmer Bedenken bezüglich der Ausführung oder der eingesetzten Produkte äußert, aber dennoch die ausgeschriebene Variante zur



Ausführung kommt. Es wird von der Anordnung bestimmter Materialien durch den AG gesprochen, bei denen der AG im Sinne von §13 Nr.3 VOB/B das Haftungsrisiko übernimmt.<sup>192</sup>

## 6.3 Bewertung

### 6.3.1 Bewertung der Vertragsgrundlagen und der Vertragsbedingungen

Aufbau und Inhalte der Vertragsbedingungen sind bei den untersuchten Auftraggebern unterschiedlich. Deutlich werden die Unterschiede bereits bei der Betrachtung der Zahl der Formblätter, die von den Auftraggebern verwendet werden:

Umfang Formblätter / Formerfordernis				Zeitpunkt im Vergabeverfahren
Öffentliche AG		Private AG		
Formular	A4	Formular	A4	Vergabeunterlagen bis zum Versand
Anschreiben / Angebot	4	Anschreiben	1	
Bewerbungsbedingungen	3			
Zusätzliche VB	6	Zusätzliche VB	6	
Besondere VB	6 +2			
Verhandlungsprotokoll	2	Verhandlungsprotokoll = Besondere VB	6	Verhandlung nach Angebotserstellung
Zuschlag, schriftlich	2	Zuschlag, schriftlich	1	Auftragserteilung
<b>Summe</b>	<b>21+4</b>		<b>7+7</b>	

Grafik 6.18 Umfang Vergabeunterlagen

Während der öffentliche AG der Leistungsbeschreibung 21 A4 Seiten voranstellt, fasst der Hauptunternehmer einschlägige Bedingungen auf 7 Seiten zusammen. Hauptursache für den enormen Umfang der öffentlichen AG sind die streng formalen Vergabeverfahren (vgl. Kapitel 3.2), aufgrund derer beispielsweise die Bewerbungsbedingungen und die Besonderen Vertragsbedingungen den Vergabeunterlagen beigelegt werden müssen. Private AG benötigen keine Transparenz der Vergabeentscheidung und können demzufolge auf die Veröffentlichung von Bewerbungsbedingungen verzichten. Außerdem haben sie die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen im Rahmen der Vergabebehandlung festzulegen, da keine Wettbewerbsregeln eingehalten werden müssen. Auf diese Weise entfallen allein 11 A4 – Seiten.

Die Betrachtung des Umfangs der Versandunterlagen ist in Hinblick auf die Preisbildung beim Bieter von Bedeutung. Ein hoher Arbeitsaufwand bei der Angebotserstellung führt zwangsläufig mittelbar zur

<sup>192</sup> W. Heiermann: Anordnung des Auftraggebers und vorgeschriebene Stoffe oder Bauteile im Sinne von §13 Nr.3 VOB/B

Erhöhung der Gemeinkostenanteile und demzufolge zu höheren Einheitspreisen. Außerdem sollen die Vertragsbedingungen idealerweise eine unproblematische Ausführung der Arbeiten suggerieren, um einen Sicherheitszuschlag mit der Folge erhöhter Einheitspreise zu vermeiden und somit ein maximal günstiges Angebot zu erhalten. Der Eindruck einer unproblematischen Ausführung wird durch lange und komplizierte Vertragsbedingungen nicht erzeugt.

Von beiden AG wird eine Dreiteilung der Vertragsgrundlagen in die Komplexe

- Anschreiben,
- ZVBs und
- BVBs

vorgenommen, wobei es sich bei beiden untersuchten Auftraggebern nicht um BVBs im Sinne der VOB handelt (vgl. Kapitel 6.1.3). Ungünstig ist, dass im Rahmen des Anschreibens vom öffentlichen AG nicht die Ausführungsfristen dargelegt werden. Sie sind zweifelsohne eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Bieter über die Teilnahme am Wettbewerb bzw. über eine etwaige Angebotserstellung und sollten aus diesem Grund im Sinne eines informativen Anschreibens genannt werden. Des Weiteren sind die Wiederholungen und Präzisierungen innerhalb der Versandunterlagen, die insbesondere beim öffentlichen AG festzustellen sind, negativ zu bewerten. Durch dieses Vorgehen werden die Vergabeunterlagen unnötig aufgebläht und es besteht die Gefahr der Rechtsunsicherheit bei abweichenden Regelungen. Der HU formuliert grundsätzlich kürzer und präziser. Allerdings sind auch beim HU Wiederholungen festzustellen, so dass bei beiden untersuchten AG ein Abkürzen ohne Inhaltseinbuße möglich ist.

Beide AG benutzen die Vertragsbedingungen als Instrument für die Umsetzung ihrer in Kapitel 2 formulierten Ziele. Der öffentliche AG trifft Regelungen zur Gewährleistung des Wettbewerbs und zur Vermeidung der Korruption, er tritt als fairer Auftraggeber auf. Der Hauptunternehmer trifft überwiegend Regelungen, die die Ausführung und die Abrechnung der Leistungen betreffen. Er nimmt eine detaillierte Leistungsabgrenzung vor und versucht vom AN verursachte Kosten direkt von der Rechnungssumme einzubehalten (vgl. 8.1.6). Außerdem ist er bemüht, durch einschlägige Regelungen das Stellen von Nachträgen zu vermeiden. Das Ziel einer für ihn möglichst günstigen Vergabe ist unverkennbar. Allerdings hat der AN die Möglichkeit, auch nach Vertragsabschluß die Abreden der VOB/B auf ihre Wirksamkeit nach dem AGB-Gesetz zu überprüfen (vgl. Kapitel 6.1.2.1). Gegebenenfalls kann er, bei der Unwirksamkeit einiger Regelungen, Vergütungsansprüche stellen. Die Klausel der lokalen Begrenzung etwaiger unwirksamer Vertragsklauseln deutet darauf hin, dass die Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen einkalkuliert wird.

Auffällig ist, dass von beiden AG keine Aussagen zur Vertragsform gemacht werden. Durch die Einbeziehung der VOB/B wird deutlich, dass es sich um Leistungsverträge auf der Grundlage von §5 VOB/A handeln soll. Die Regelungen der Abrechnung, insbesondere das Aufmaß betreffende, deuten auf den Einheitspreisvertrag als angestrebte Vertragsform hin.

## 6.3.2 Bewertung der Leistungsbeschreibung

### 6.3.2.1 Bewertung der Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis

Die Auswertung der Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis zeigt, dass dieser Bereich nur schwer zu typisieren ist. Art und Umfang der Vorbemerkungen sind zum einen, insbesondere beim öffentlichen Auftraggeber, vom Verfasser der Leistungsbeschreibung abhängig und zum anderen von den spezifischen Randbedingungen des Bauvorhabens. Typische Inhalte sind Gebäudebeschreibungen und Baustellenbeschreibungen, die im Sinne der VOB für die Angebotserstellung unerlässlich sind. Darüber hinaus ist eine Kürzung der Allgemeinen Vorbemerkungen bei allen untersuchten Unterlagen ohne inhaltlichen Verlust möglich bzw. insbesondere bei den Auflistungen von Normen und Richtlinien aus Auftraggebersicht nützlich. Problematisch sind bei den von freischaffenden Architekten verfassten Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung für öffentliche AG auftretende Wiederholungen der ZVBs oder der BVBs, besonders, wenn diese durch ergänzende Aussagen abgewandelt werden. Grundsätzlich gilt die von den Architekten formulierte **individuelle** Regelung,<sup>193</sup> so dass der öffentliche Auftraggeber Gefahr läuft, seine eigenen Vertragsbedingungen durch die Weitergabe von Allgemeinen Vorbemerkungen außer Kraft zu setzen. Neben diesem Effekt kommt als zweiter Nachteil die Rechtsunsicherheit aufgrund unklarer Regelungen bei der Angebotsbearbeitung des Bieters hinzu, die sich durch Sicherheitszuschläge preistreibend auswirken kann. Eine verbesserte Abstimmung zwischen Auftraggeber bzw. Auslober und Verfasser ist auch unter dem Gesichtspunkt der Minimierung des Arbeitsaufwandes bei der Angebotserstellung wünschenswert. Eine Verfolgung der in Kapitel 2 definierten wirtschaftlichen oder gestalterischen Interessen durch die Architekten als Verfasser wird nicht festgestellt, ebenso kann die Verfolgung öffentlicher Interessen durch in Eigenleistung aufgestellte Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung nicht nachvollzogen werden. Bemerkenswert ist, dass der öffentliche AG als Verfasser weitgehend auf die Formulierung von Vorbemerkungen verzichtet bzw. sich auf ein Minimum an erforderlichen Regelungen beschränkt.

Der HU verfolgt mit den technischen Regelungen eindeutig wirtschaftliche Interessen als Auftraggeber. Er formuliert für die Ausführung relevante Anforderungen; das Leistungssoll wird vergleichsweise präzise definiert. Außerdem benutzt er die Allgemeinen Vorbemerkungen, um die vorformulierten ZVBs durch Besondere Vertragsbedingungen zu ergänzen. Er deutet die Möglichkeit einer nachträglichen Pauschalierung in Form eines Detailpauschalvertrages an und versucht so, den gesamtwirtschaftlichen Aufwand durch Einsparung der Abrechnung der Leistungen zu reduzieren. Durch die Festlegung der Vertragsform in der Vergabeverhandlung, umgeht er Sicherheitszuschläge der Bieter, die bei einem direkt ausgeschriebenen Pauschalvertrag eventuell einkalkuliert werden würden. Zusätzlich formuliert der HU eine Generalklausel. Durch die Generalklausel wird bei den angestrebten Vertragsformen allerdings nur die Leistungspflicht definiert bzw. gegenüber der explizit

---

<sup>193</sup> vgl. §1 VOB/B

ausgeschriebenen erweitert, während die Vergütung nicht abschließend durch die Einheitspreise bzw. die Detailpauschale geklärt ist (vgl. Kapitel 4.4.1.5). Nachträge sind grundsätzlich möglich.

Unzweifelhaft überträgt der HU dem Bieter ein größeres Kalkulationsrisiko als der öffentliche AG. Hierbei ist zu beachten, dass dem öffentlichen Auftraggeber in Bezug auf die Risikoübertragung durch die Rechtsprechung Grenzen gesetzt sind. Eine unangemessene Risikoübertragung führt zu Schadenersatzansprüchen bzw. zu Nachforderungen beim öffentlichen Auftraggeber. Die Grenzen werden durch §9 VOB/A definiert, sind also auslegungsbedürftig, auf den privaten Auftraggeber aber nicht direkt übertragbar.<sup>194</sup> Nachträge aufgrund unzulässiger Risikoverschiebungen bzw. aufgrund von unwirksamen Abreden der VOB/C können nur in einem Fall bei dem öffentlichen AG (vgl. 8.1.1-8.1.5) gestellt werden und bei allen untersuchten Vergabeunterlagen des HU (vgl. 8.1.6-8.1.7). Die Abreden betreffen durchweg die Abschnitte 4 und 5 der VOB/C, also die Definition der Neben- und der Besonderen Leistungen und die Abrechnung.

### **6.3.2.2 Bewertung der Leistungsverzeichnisse**

Die Auswertung der Leistungsverzeichnisse zeigt, dass die durchschnittliche Vergabesumme des HU wesentlich höher ist als die des öffentlichen Auftraggeber. In der Folge sind auch die ausgeschriebenen DM-Beträge je Position höher und analog dazu sind die Leistungsumfänge je Position des HU umfassender als die des öffentlichen Auftraggebers. Der HU schreibt Hauptleistung, Neben- und Besondere Leistungen gebündelt aus, während bei den untersuchten Vergabeunterlagen des öffentlichen AGs die Arbeiten positionsweise getrennt ausgeschrieben werden. Durch die Bündelung ergibt sich für den AN die Möglichkeit, Nachträge zu stellen, wobei grundsätzlich eine Auslegung des geschuldeten Leistungssolls zur Klärung des Anspruches durchgeführt werden muss. Zudem muss der AN genaue Kenntnisse der Fachnorm haben, um gezielt Nachträge stellen zu können. Durch die Ausschreibungspraxis des HU wird das Ziel einer günstigen Vergabe verfolgt, auch wenn die Leistungsbeschreibung Nachträge zulässt, müssen diese erst einmal gestellt und durchgesetzt werden.

Das Ausschreiben von Nebenleistungen in eigenen Positionen gibt dem AN eine Vergütungsmöglichkeit, die gem. VOB/C nicht erforderlich ist. Durch die Abfrage von Stundenlöhnen und durch Berechnungshinweise für die Kostenerstattung von Materialverbrauch, definiert der öffentliche Auftraggeber eine Preisbasis für eventuell erforderliche Stundenlohnarbeiten, zeigt aber auch die Bereitschaft zur Übernahme des mit der Ausführung von Stundenlohnarbeiten verbundenen Produktivitätsrisikos. Beide Merkmale der Ausschreibungspraxis des untersuchten öffentlichen Auftraggebers zeigen, dass wirtschaftliche Ziele bei der Verfassung der Leistungsverzeichnisse nicht im Vordergrund stehen bzw. nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Beauftragung Freischaffender mit dem Verfassen der Leistungsverzeichnisse im öffentlichen Bereich geht die direkte Zielverfolgung als ursprünglicher Vorteil der Projektorganisation verloren (vgl. Kapitel 2.1.1.3). Die mit der Erstellung der Leistungsbeschreibung beauftragten Architekten und Ingenieure vertreten gleichfalls persönliche,

---

<sup>194</sup> H. Dähne: Auftragnehmeransprüche bei lückenhafter Leistungsbeschreibung

unternehmerische Interessen. Das Abfragen von Stundenlöhnen ist hierfür signifikant. Die Beauftragung von Stundenlohnarbeiten erleichtert die Vertragsabwicklung für die örtliche Bauleitung, ist aber im Ergebnis für den Auftraggeber teurer als die Abrechnung über Leistungsverträge.

Aufschlussreich sind weiterhin die Unterschiede im Bereich der Positionsarten. Der HU führt durch einen hohen Anteil an Positionen ohne Anspruch auf Ausführung eine breite Preisabfrage durch. Er versucht Preisgrundlagen für zusätzliche Leistungen (B-Positionen) oder Leistungsänderungen (A-Positionen) zu erhalten. Die damit verbundene Gefahr der Spekulationsangebote ist für den privaten Auftraggeber unkritisch, wäre für den öffentlichen AG aber problematisch (vgl. Kapitel 3.2.1; 5.4). Aus der Sicht der Auftragnehmer sollten Positionen ohne Ausführungsanspruch nicht in den Leistungsverzeichnissen ausgeschrieben werden. Die Auftragnehmervverbände sind der Meinung, dass zusätzliche Leistungen entsprechend §2 Nr.6 VOB/B nachverhandelt werden sollten.<sup>195</sup> Hier zeigen sich die widerstrebenden wirtschaftlichen Interessen der Auftraggeber- und der Auftragnehmerseite.

Beide Auftraggeber wählen die geschlossene Form der Leistungsbeschreibung, wobei der HU zusätzlich eine Zielbestimmung vornimmt. Bemerkenswert ist, dass beide Auftraggeber durch detaillierte technische Vorgaben Verantwortung übernehmen (vgl. Kapitel 6.2.2.6). Aus Auftraggebersicht günstiger wäre es, eine offene Leistungsbeschreibung mit Komplettheitsklausel je Position vorzunehmen, so dass der Bieter eine vollständige, durch die Zielbestimmung, definierte Leistung schuldet. Die Möglichkeit der Nachforderung aufgrund nicht erwähnter Besonderer Leistungen ist dann erheblich erschwert, da es sich um eine zulässige Übertragung des Kalkulationsrisikos handelt (vgl. Kapitel 3.1.1).

Aus den Kapiteln 6.2.2.5 und 6.2.2.6 wird deutlich, dass der HU differenzierter an der Aufstellung der Leistungsbeschreibung arbeitet als der öffentliche Auftraggeber. Dies gilt insbesondere für die direkten Vertragsinhalte, also für alle Positionen mit Ausführungsanspruch. Zweifelsohne ist die erreichte Planungstiefe zum Zeitpunkt der Verfassung der Leistungsbeschreibung für deren Genauigkeit und Vollständigkeit von entscheidender Bedeutung. Eine parallele Planungstiefe kann bei den untersuchten Vergabeunterlagen nicht vorausgesetzt werden, so dass es sich nicht um eine abschließende Aussage handelt.

---

<sup>195</sup> Seminar Ausschreibung und Kalkulation, S. 41-54

## **7 Zusammenfassung und Ausblick**

Inhalte und Form der Vergabeunterlagen als zentrales Element des Bauvertrages unterliegen einer ständigen Diskussion. Auffallende Unterschiede in der Qualität der Leistungsbeschreibung und zahllose Veröffentlichungen, die sich mit der weitestgehend ungeklärten Vergütungssituation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer befassen, sind Anlass für die vorliegende Untersuchung. Diskutiert werden verschiedene Formen der Auftragsvergabe im privaten und im öffentlichen Bauen. Die genaue Betrachtung der Vergabeverfahren im Zusammenhang mit den Handlungsschwerpunkten verdeutlicht die Hintergründe und die Unterschiede privat- und öffentlich-finanzierter Bauvorhaben. Als Ergebnis der Untersuchung werden Optimierungsansätze für die Aufstellung von Vergabeunterlagen aus Auftraggebersicht aufgezeigt.

Von der geschilderten Situation ausgehend, erfolgt zunächst die Definition des zu untersuchenden Sachverhaltes in Kapitel 1. In Kapitel 2 und 3 wird eine Analyse des Ist-Zustandes vorgenommen. Die Projektbeteiligten werden, unterteilt nach Bauherr, Auslober und ausführende Unternehmen, in ihren Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkten dargestellt. Die Trennung des nationalen Baumarktes in einen öffentlich finanzierten und in einen privat finanzierten Teilmarkt wird hierbei nachvollzogen. Durch die in Kapitel 3 beschriebenen exemplarischen Verfahrensabläufe der Teilmärkte wird die Umsetzung der zuvor benannten Ziele verdeutlicht. Es wird deutlich, dass eine optimale, unmittelbare Zielverfolgung im Rahmen der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung nur bei der Einheit von Auftraggeber (Bauherr) und Auslober vorhanden ist. Eine Projektorganisation, die diese Einheit gewährleistet, ist im öffentlichen Bereich bei der Bauverwaltung und im privaten Bereich bei den Hauptunternehmen gegeben. Beide Auftraggeber verfolgen im Zuge der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung originäre wirtschaftliche Ziele, wobei eine unterschiedliche Gewichtung der wirtschaftlichen Interessen unverkennbar ist. Der öffentliche AG verfolgt zusätzlich politische Ziele bzw. vertritt öffentliche Interessen, die in der Folge zu komplizierten und aufwendigen Verfahrensabläufen führen. Der formale Anspruch der Verfahrensabläufe dominiert die Zielsetzungen, so dass das wirtschaftliche Ziel der sparsamen Mittelverwendung bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung der Abläufe nicht verwirklicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wäre eine Überarbeitung der Verfahrensabläufe und ggf. eine Neugewichtung der öffentlichen Zielsetzungen aus Auftraggebersicht wünschenswert. Die Vereinfachung der öffentlichen Vergabeverfahren sollte das Ziel sein. Unterstützt wird dieser Ansatz durch die Anforderungen eines zunehmend internationalen, europäischen Baumarktes.

Weiterhin beeinträchtigen die formalen Anforderungen des öffentlichen Auftraggebers die inhaltliche Aufstellung der Leistungsbeschreibung. Durch verbindliche Termine können technische Änderungen nicht variabel in die Beschreibung der Leistung einfließen. Die Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis muss frühzeitig abgeschlossen sein, der zeitliche Abstand zur Ausführung der Arbeiten im Vergleich zu

den Vergabeverfahren privater Auftraggeber ist also wesentlich größer. Die Gefahr von Nachträgen infolge Leistungsänderungen oder einer unvollständigen Leistungsbeschreibung steigt zwangsläufig mit dem zeitlichen Abstand der Aufstellung der Leistungsbeschreibung und der Ausführung der Arbeiten.

Während beim öffentlichen Auftraggeber der formale Anspruch die wirtschaftlichen Zielsetzungen überlagert, dominieren die wirtschaftlichen Interessen des Hauptunternehmers in den von ihm durchgeführten Vergabeverfahren. Aufgrund der doppelten Rolle des HU als AN und als AG hat der Ausschreibungskomplex eine zentrale Bedeutung in der Gesamtleistung. Er ist einerseits gezwungen, im Wettbewerb möglichst günstig anzubieten und andererseits bei der Weitervergabe der Leistungen den von ihm kalkulierten Preis nicht zu überschreiten. Vergibt er die Leistungen zu höheren Preisen, so muss er die Differenz tragen. Aus diesen Randbedingungen leitet sich ein existentielles wirtschaftliches Interesse ab, das durch die Vergabeverfahren und durch die Vertragsgestaltung verfolgt wird. Wichtiger Bestandteil ist hierbei die Verfahrensfreiheit bei der Vergabe und eine Kostensicherheit bei Vertragsabschluss, die im günstigsten Fall durch einen Pauschalvertrag erreicht wird. Voraussetzung für die angestrebte Kostensicherheit ist der Zeitpunkt der Ausschreibung im Projektablauf. Die Ausschreibung wird vom HU zeitnah mit der Ausführung, also im fortgeschrittenen Planungsstadium vorgenommen. Entsprechend detailliert können die Leistungsbeschreibungen verfasst werden.

Mithilfe der in Kapitel 4 und 5 erarbeiteten theoretischen Grundlagen werden in Kapitel 6 Vergabeunterlagen ausgewertet. Möglichkeiten und Grenzen der Auftraggeber bei der Vertragsgestaltung werden aufgezeigt. Die Zusammenhänge zwischen der Außenwirkung dem Bieter gegenüber und Handlungshintergrund werden deutlich. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der HU die Vergabeunterlagen als Instrument für das Durchsetzen seiner wirtschaftlichen Interessen benutzt, während die Bauverwaltung hauptsächlich öffentlich-rechtliche bzw. verfahrenstechnische Ziele verfolgt. Grundsätzlich bedingen die Vergabeverfahren Inhalte der Vergabeunterlagen, sind aber für die Aufstellung der Leistungsbeschreibung irrelevant.

Die Auswertung der Vergabeunterlagen erfolgt getrennt nach den Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung. Aus den Kapiteln 2-6 wird deutlich, dass die Bestandteile beliebig kombinierbar sind. Standardisierte Vertragsbedingungen können mit unterschiedlichen Leistungsbeschreibungen beliebiger Gewerke zu Vergabeunterlagen ergänzt werden.

Als Ergebnis können folgende Merkmale der Vorbemerkungen und der Leistungsverzeichnisse im Sinne einer günstigen Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung aus Auftraggebersicht aufgestellt werden:

- **Vertragsbedingungen:**

- **Kurze Vertragsbedingungen:** Beschränkung auf die VOB/B **ergänzende notwendige** Regelungen. Reduzierung auf einen **Allgemeinen Teil** und einen Teil mit

**Individualregelungen** mit eindeutiger Zuordnung. Grundsätzlich gilt: Je mehr Regelungen, desto größer die Rechtsunsicherheit!

- **Abstimmung der Inhalte** der Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung bei Trennung der Verfasser; insbesondere bei der Verwendung von Formularen/Lückentexten. Die Verwendung von ZVBs und BVBs ist nur sinnvoll, wenn die Inhalte den Anforderungen der VOB entsprechen.
  - **Keine Auflistung** von Normen und Vorschriften; Beschränkung auf informative Vorbemerkungen für den Einzelfall: Baubeschreibung, Anlieferung etc.
  - **Keine** Verwendung von **Generalklauseln** im Rahmen der Vorbemerkungen, sofern ein **Einheitspreisvertrag** oder ein **Detailpauschalvertrag** angestrebt wird; Generalklauseln sind in dem Kontext unwirksam und führen über einen Sicherheitszuschlags zur Erhöhung der Preise beim Bieter.
  - **Wahl** des geeigneten **Vertragstyps** in Abhängigkeit vom zeitlichen Abstand der Ausschreibung und Vergabe zur Ausführung der Arbeiten: Einheitspreisvertrag bei großem zeitlichen Abstand; Detailpauschalvertrag bei der zeitnahen Ausführung der Arbeiten.
- 
- **Leistungsbeschreibung:**
    - **Gebündeltes Ausschreiben** erforderlicher Arbeiten in einer Position (ein Preis ist geringer als die Summe mehrerer „niedriger“ Preise).
    - Ausschreibung von **realen Mengenansätzen**: Minimierung der Differenz zwischen Auftragsmenge und Abrechnungsmenge mit der Folge der Erhöhung der Kostensicherheit bei Auftragsvergabe, der Vermeidung von Preisverzerrungen und der Vermeidung der Anwendung des §2 Nr.3 VOB/B.
    - **Beschreibung** der Leistung je Position **durch Zielbestimmung mit Komplettheitsklausel**: Verlagerung des Kalkulationsrisikos auf den AN.
    - **Gezieltes** Verwenden von Text-Positionen vor Positionsgruppen zur Vermeidung langer, sich wiederholender Positionsbeschreibungen und zur Verkürzung der Vorbemerkungen.
    - **Schaffung einer Preisgrundlage** für alternative Ausführungen und für eventuell erforderliche zusätzliche Leistungen in der Angebotsphase.



- **Klare** Bezüge; Zuordnung von Planunterlagen zu Positionen.

Es deutet sich an, dass das ideale LV kurz und prägnant in allen Bestandteilen ist. Alle untersuchten Unterlagen sind unter den genannten Gesichtspunkten verbesserungsfähig.

Der Themenkomplex Ausschreibung und Vergabe ist nach Meinung der Verfasserin aus technischer Sicht bisher nicht umfassend erforscht worden. Als Anregung zur weiteren wissenschaftlichen Bearbeitung werden folgende Ansatzpunkte genannt, die sich aus der vorliegenden Arbeit ergeben:

- Eine analoge Auswertung der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm in Hinblick auf die Zielsetzungen öffentlicher und privater Auftraggeber unter Berücksichtigung sogenannter kombinierter Verträge bzw. der Kombination der Vergabeverfahren für Planungsleistungen und für Bauleistungen.
- Das Erarbeiten von Projektorganisationsformen und /oder Vergütungssystemen, die den Verfasser der Leistungsbeschreibung deutlicher auf die Seite des Bauherren stellen und somit eine Übereinstimmung der Zielsetzungen gewährleistet.
- Das gezielte Erforschen von Einflüssen der Leistungsbeschreibung auf die Preisbildung beim Bieter in Verbindung mit der Analyse des Nachtragsverhaltens.
- Eine Analyse von Vergabeverfahren und Leistungsbeschreibungen im internationalen Vergleich, insbesondere in Hinblick auf eine Harmonisierung der europäischen Baumärkte.

Die Ansatzpunkte beinhalten sowohl eine Vertiefung von Teilaspekten der Arbeit als auch die Bearbeitung weiterführender Themenstellungen, die im Rahmen dieser Arbeit angesprochen werden.

## **8 Übersicht und Inhalte der Vergabeunterlagen**

Zunächst sind die der Untersuchung zugrundeliegenden Vergabeunterlagen tabellarisch aufgeführt. Auftraggeber, Ausschreibungsverfahren, sowie Vergabesumme und Gewerk bzw. Leistungsbereich werden genannt.

Kapitel 8.1 und 8.2 enthalten die unter ‚6.2 Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis‘ ausgewerteten Inhalte. In Kapitel 8.1 werden die als ‚Allgemeine Vorbemerkungen‘ ausgewerteten Bestandteile der Vergabeunterlagen zusammengefasst dargestellt, in Kapitel 8.2. sind die untersuchten ‚Technischen Vertragsbedingungen‘ analog dargestellt. Schließlich wird in Kapitel 8.3 die statistische Auswertung der Leistungsverzeichnisse differenziert. Es findet eine gewerkeweise Zusammenfassung statt, die die Grundlage der in Kapitel 6.2.2 erarbeiteten Ergebnisse ist.

Nr.	Gewerk	AG <sup>196</sup>	Vergabeverfahren	Projekt	Jahr	Volumen in DM
<b>Trockenbau</b>						
12	Abgeh. Decken	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'95	3.800.000
7	Ständerwände	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'95	3.300.000
9	Abgeh. Decken	HU	nichtoffen	Neubau Geschäftshaus	'97	750.000
4	Wände / Decken	BV, F	offen	Sanierung Museum	'97	550.000
10	Abgeh. Decken	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	260.000
11	Abgeh. Decken	BV, F	offen	Neubau Verwaltungsgebäude	'92	250.000
6	Ständerwände	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	200.000
8	Ständerwände	BV, F	offen	Neubau Verwaltungsgebäude	'92	110.000
1	Wände / Decken	BV, F	offen	Modernisierung Klinik	'98	100.000
2	Wände / Decken	HU	nichtoffen	Neubau Wohngebäude	'97	60.000
5	Wände / Türen	BV, E	offen	Umbau Universitätsklinik	'98	18.000
3	Wände / Decken	BV, E	offen	Umbau Universitätsklinik	'98	6.100
<b>Dachabdichtung</b>						
15	Dachabdichtung	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'95	2.400.000
13	Dachabdichtung	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	290.000
14	Dachabdichtung	HU	nichtoffen	Neubau Geschäftshaus	'97	240.000
16	Dachabdichtung	BV, E	offen	Umbau Universitätsklinik	'98	50.000
<b>Belagsarbeiten</b>						
19	Fliesenarbeiten	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'95	1.200.000
26	Parkettarbeiten	BV, F	offen	Sanierung Museum	'97	780.000
20	Fliesenarbeiten	BV, F	offen	Neubau Verwaltungsgebäude	'92	350.000
17	Fliesenarbeiten	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	310.000
23	Betonwerkstein	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	270.000
24	Parkettarbeiten	BV, F	offen	Neubau Fachhochschule	'94	270.000
25	Parkettarbeiten	BV, F	offen	Neubau Verwaltungsgebäude	'92	245.000
18	Fliesenarbeiten	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'97	165.000
22	Bodenbelag	BV, F	offen	Sanierung Museum	'97	55.000
21	Fliesenarbeiten	BV, F	offen	Sanierung Museum	'97	50.000
<b>Estricharbeiten</b>						
28	Estricharbeiten	HU	nichtoffen	Neubau Verwaltungsgebäude	'95	1.500.000
27	Estricharbeiten	HU	nichtoffen	Neubau Schulgebäude	'97	570.000
29	Estricharbeiten	BV, F	offen	Neubau Verwaltungsgebäude	'92	145.000
30	Estricharbeiten	BV, F	offen	Sanierung Museum	'97	85.000

Tabelle 8.1: Übersicht über die ausgewerteten Vergabeunterlagen

<sup>196</sup> Auftraggeber (AG):

BV, E = Bauverwaltung, Aufstellung der Leistungsbeschreibung in Eigenleistung

BV, F = Bauverwaltung, Aufstellung der Leistungsbeschreibung in Fremdleistung

HU = Hauptunternehmen

## 8.1 Beispielhafte Inhalte 'Allgemeine Vorbemerkungen'

### 8.1.1 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 7 A4-Seiten (Modernisierung Klinik)</b>	
<b>Adressen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektbeteiligte</li> </ul>
<b>ZVB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführungsfristen</li> <li>• Ausführungsunterlagen</li> <li>• Gewährleistungsfrist</li> <li>• Preisstellung: EP als Komplett – Preis</li> <li>• Regelungen für die Weitervergabe von Bauleistungen an NU</li> </ul>
<b>Baustellenbetrieb</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anordnungsrecht ausschließlich örtliche Bauleitung</li> <li>• Ständige Besetzung mit Arbeitskräften</li> <li>• Abstimmung der Ausführung mit anderen Betrieben</li> <li>• Benennung Fachbauleitung als Vertreter AN (zusätzlich Stellvertreter)</li> <li>• Eigenverantwortliche Erkundung BE<sup>197</sup> und Planung vor Angebotsabgabe</li> <li>• <b>Bietererklärung:</b> Unterlagen für Kalkulation auskömmlich</li> <li>• vorhandene Bauteile sind grundsätzlich zu schützen</li> <li>• Mängel von Vorleistungen schriftlich AG anzeigen</li> <li>• Zugänge Baubereich nach Abschluß der tägl. Arbeiten verschließen</li> </ul>
<b>Baustelleneinrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenverantwortliche Sicherung AN; AN haftet</li> <li>• Lärmbelästigung aufgrund der Nutzung der Nachbarbereiche minimieren</li> <li>• Berücksichtigung Gesetze und Verordnungen (Auflistung)</li> <li>• Toiletten- u. Waschanlagenbenutzung ohne Gebühr</li> <li>• Hinweise Andienung (Transportwege im Gebäude ca. 50m)</li> <li>• Abbruch durch Schuttrutschen</li> <li>• Gerüst stellt AN (gem. DIN); Vorlage Prüfzeugnis auf Verlangen</li> <li>• Entfernung Bauschutt wöchentlich (Bauschutt ist Eigentum AN)</li> <li>• Sicherungspflicht der Arbeiten bis zur Abnahme</li> <li>• Baustrom- u. Bauwasser ohne Gebühr; Installation ab Entnahmestelle durch AN</li> <li>• Lagerräume werden zugewiesen (müssen sauber hinterlassen werden)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förmliche Abnahme</li> <li>• Abrechnung tatsächlich ausgeführter Massen (Massen im LV nur überschläglich)</li> <li>• Anforderungen an Aufmaß und Massenberechnungen</li> <li>• Abschlagszahlungen nach Baufortschritt</li> </ul>
<b>Hinweise Kalkulation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfspositionen wie N-Positionen kalkulieren; kein Anspruch auf Wertung und Ausführung</li> <li>• Ausführung nur bei Anweisung Bauleitung</li> <li>• Punktfolgen sind vom Bieter auszufüllen</li> <li>• Leistungen sind als fertige Leistungen anzusehen; der Herstellungsvorgang ist eingeschlossen</li> <li>• Die Bauart meint das Zusammenfügen des AN, auf der Grundlage der ATV</li> </ul>
<b>Baubeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adresse</li> <li>• Nutzung</li> <li>• Konstruktion</li> </ul>

<sup>197</sup> BE=Baustelleneinrichtung

### 8.1.2 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 3+1 A4-Seiten (Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude)</b>	
<i>Keine Gliederung durch Überschriften</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauvorhaben</li> <li>• Adressen der Projektbeteiligten</li> <li>• <b>Lageplan</b></li> <li>• Regelung der Andienung des Baubereiches</li> <li>• Hinweis Besonderheit Umbau; Rücksichtnahme</li> <li>• Hinweis Regelung der Ausführungsfristen in "BVB"<sup>198</sup></li> <li>• Hinweis Belange der Entsorgung von Bauabfällen; Auszug aus RdErlass MW<sup>199</sup>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trennen der Abfälle</li> <li>• Fachgerechte Entsorgung</li> <li>• Wiederverwertung falls möglich</li> </ul> </li> <li>• Hinweis Abfahren auf Deponie: Angabe Entsorgerschlüssel und Erzeuger</li> <li>• Baustellenreinigung durch AN abends besenrein; ggf. durch Fremdfirmen zu Lasten AN</li> <li>• Baustelleneinrichtung ist Bestandteil EP; gesonderte Vergütung nur bei im LV ausgewiesenen Positionen</li> <li>• Schwingungen / Lärm / Staubentwicklung: Begrenzung der Belastung durch Gutachten (Auszug)</li> <li>• AN ist verpflichtet, ein Bautagebuch zu führen; wöchentliche Vorlage bei der Bauleitung</li> <li>• Beteiligung AN am Bauschild durch Abzug von DM 300,- von der Schlussrechnung</li> </ul>

### 8.1.3 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 7 A4-Seiten (Neubau Verwaltungsgebäude)</b>	
<i>Keine Gliederung durch Überschriften</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhaltsverzeichnis</li> <li>• Auszug Stadtplan</li> <li>• Adressen der Projektbeteiligten</li> <li>• Kurzbeschreibung: Grundstück, Baukörper, Angabe von Höhenkoten, Konstruktion</li> <li>• Ortsbesichtigung eigenverantwortlich durch Bieter vor Angebotsabgabe</li> <li>• Hinweis Baumbestand</li> </ul>

<sup>198</sup> Vgl. Kapitel 6.1.3.1

<sup>199</sup> RdErlaß MW = Runderlaß des Bundesministeriums für Wirtschaft

### 8.1.4 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 3 A4-Seiten (Neubau Fachhochschule)</b>	
<i>Keine Gliederung durch Überschriften</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsichtnahme relevanter Pläne und Leitdetails beim Architekten</li> <li>• Aufstellung LV mit StLB; bei Abweichung von Text und Nummern gilt Text</li> <li>• Punktfolgen sind vom Bieter auszufüllen</li> <li>• Leistungen sind als fertige Leistungen anzusehen; der Herstellungsvorgang ist eingeschlossen</li> <li>• Die Bauart meint das Zusammenfügen des AN, auf der Grundlage der ATV</li> <li>• AN muss Ausführungsplanung und Leistungsbeschreibung prüfen</li> <li>• Vorlage von Werkstattdetails oder Mustern sind Bestandteil EP;</li> <li>• Nachweis der Güte gem. DIN oder Prüfzeugnis durch AN</li> <li>• Gütenachweis eingebauter Materialien gem. DIN oder Prüfzeugnis</li> <li>• Bauschutt ist Eigentum AN; AN ist für die Entsorgung verantwortlich</li> <li>• Lagerfläche im Freien ohne Gebühr</li> <li>• Strom- u. Wasserkosten werden umgelegt; Anschlusswerte sind vom AN festzustellen</li> <li>• Baustelleneinrichtung ist Bestandteil der EP</li> <li>• Richtfabrikate der LB werden Vertragsbestandteil, sofern der Bieter keine anderen Fabrikate anbietet;</li> <li>• Bei Abweichung obliegt dem AN der Nachweis der Gleichwertigkeit</li> <li>• Grundsätzlich sind alle Einheitspreise einzutragen, ggf. mit "0 DM"</li> <li>• Ausführungsplanung 1fach von AN</li> </ul>

### 8.1.5 Bauverwaltung, Eigenleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung, 3 A4-Seiten (Renovierungsarbeiten)</b>	
<i>Keine Gliederung durch Überschriften</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deckblatt: Maßnahmen, Gewerk, Adresse AG, Nennung Ansprechpartner</li> <li>• Infrastrukturelle Anbindung im städtischen Zusammenhang</li> <li>• Ort der Durchführung auf dem Gelände der Liegenschaft (<b>Lageplan</b>)</li> <li>• Regelung Andienung / Materialtransport</li> <li>• Zeitraum der Durchführung</li> </ul>

## 8.1.6 Hauptunternehmen

Auslober: Hauptunternehmen; 10 A4-Seiten (Neubau Verwaltungsgebäude)	
<b>Deckblatt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauvorhaben, Adresse Baustelle, Gewerk, Adresse AG, Nennung Ansprechpartner</li> <li>• Ausführungsfristen</li> <li>• Gewährleistung nach BGB</li> <li>• Bindefrist 6 Monate</li> <li>• Inhalt Leistungsbeschreibung: Vorbemerkungen, Leistungsverzeichnis, Zeichnungen</li> <li>• <b>Bietererklärung:</b> rechtskräftige Unterschrift, Angebotssumme; Nennung bevollmächtigter Vertreter AN</li> </ul>
<b>Beschreibung Bauwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung Grundriss</li> <li>• Zuordnung Funktionen zu Gebäudeteilen</li> <li>• Baukonstruktion (Haupttragwerk)</li> <li>• Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse</li> <li>• Angabe Brutto- Grundrissfläche</li> </ul>
<b>Allgemeine VB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis Funktionstüchtigkeit Altbau während der Bauzeit</li> <li>• Unklarheiten / Bedenken bei Angebotsabgabe schriftlich vortragen</li> </ul>
<b>Preisbildung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbesichtigung durch AN vor Angebotsabgabe</li> <li>• Erkundung geplanter Ausbaustandard vor Angebotsabgabe</li> <li>• Detailausführungen sind Bestandteil EP</li> <li>• Nachforderungen aus Unkenntnis werden nicht anerkannt</li> <li>• Preise sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit; Unterbrechungen berechtigen nicht zu Mehrforderungen</li> <li>• Massen im LV unverbindlich</li> <li>• Bestandteil der Einheitspreise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• erforderliche Gerüste, auch über h=2,0m</li> <li>• Baustelleneinrichtung und Baustellensicherung</li> <li>• Übergangslösungen zur Aufrechterhaltung der Nutzung im Altbau</li> <li>• Arbeitsbeleuchtung (gem. Vorschriften)</li> <li>• Eigenverantwortliche Bereitstellung Aufenthalts- und Lagerräume</li> <li>• Überstunden, aufgrund enger Fristen ist mit zeitweisem Doppelschichtbetrieb zu rechnen; behördliche Zulassung ist Sache des AN</li> <li>• Anlegen, Herstellen und Schließen von Durchbrüchen</li> </ul> </li> <li>• Die Entscheidung über die Ausführung von B-Positionen kann der AG auch während der Ausführung treffen</li> </ul>
<b>Leistungsumfang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistungen umfassen Lieferung, Transport und Lagerung auf der Baustelle</li> <li>• Bieter muss die Leistungsbeschreibung auf Vollständigkeit und fachgerechte Ausführbarkeit prüfen</li> <li>• Zusätzliche Leistungen sind als Zusatzangebot dem AG vorzulegen (für Anspruch auf Vergütung)</li> <li>• AG behält sich die getrennte Vergabe einzelner Angebotsteile vor; Gültigkeit verbleibender Positionen bleibt unberührt</li> <li>• Maße im LV und in den Plänen sind Richtmaße, alle Maße sind vom AN vor Ort zu prüfen</li> <li>• Die ausgeschriebenen Fabrikate sind bindend</li> </ul>
<b>Lage, Baugelände u. Ausführung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastrukturelle Anbindung der Baustelle</li> <li>• Regelung Andienung</li> <li>• Hinweis Beachtung behördliche Auflagen; Sicherheitsmaßnahmen, technische Gutachten etc.</li> <li>• Vorrangig ist die gesundheitsorientierte Ausführung, sowie die Anforderungen an die Schalldämmung und den Feuchteschutz (siehe Gutachten) zu beachten</li> </ul>
<b>Baulärm, Baustellenbewachung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitgehende Lärmvermeidung; Ergreifung von Maßnahmen gegen Verbreitung des Baulärms</li> <li>• zeitliche Eingrenzung lärmbelästigender Arbeiten; Abweichung bedarf schriftlicher Zustimmung AG</li> <li>• eigenverantwortliche Verwahrung Baustelleneinrichtung</li> <li>• Sicherung der Leistungen bis zur Abnahme</li> </ul>
<b>Brandschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung Schutzbestimmungen und Auflagen der Feuerwehr bei feuergefährdenden Arbeiten</li> <li>• Verpflichtung, so wenig wie möglich brennbares Material im Gebäude zu lagern bzw. zu verwenden</li> <li>• Verpackungsmaterialien dürfen im Gebäude nicht gelagert werden</li> <li>• Durchführung von Schweiß-, Brenn- und Feuerarbeiten unter ständiger Aufsicht</li> </ul>
<b>Bauschuttbeseitigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsorgung Bauschutt in die vom AG bereitgestellten Container</li> <li>• Die Kosten für Container u. Abtransport werden umgelegt; Abzug bei der Schlußrechnung</li> </ul>

<b>Bautagebuch , Sprache</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpflichtung zum Führen eines Bautagebuches; Vorlage alle 3 Tage</li> <li>• Vertragssprache ist Deutsch</li> <li>• Verpflichtung zum Einsatz weisungsbefugter, deutschsprachiger Fachbauleiter; ansonsten Beauftragung eines Dolmetschers zu Lasten des AN</li> </ul>
<b>Bescheinigungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage durch AN 3fach</li> </ul>
<b>Werkstattzeichnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorlage Werkstattzeichnungen zur Freigabe; Anfertigung von allen technisch- konstruktiven Bauteilen</li> <li>• Aufbau Planvignette gem. Vorgabe AG; DIN- Faltung; Lochverstärkung</li> <li>• Verteilung mind. 5fach an AG; Kosten trägt AN</li> <li>• Ortsangabe für Bemusterungen; Kosten sind Bestandteil EP</li> <li>• Freigaben der Bemusterungen sind Vertragsbestandteil</li> </ul>
<b>Termine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtbauzeit, Einzeltermine u. Ausführungsfristen gem. Bauablaufplan</li> <li>• Fortschreibung Bauablaufplan entsprechend Baufortschritt; Festlegung Vertragstermine analog</li> <li>• Ist eine Terminüberschreitung abzusehen, so kann AG andere Dispositionen des AN fordern</li> </ul>
<b>Allg. Hinweise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortung AN für Planunterlagen trotz Freigabe durch AG</li> <li>• Behördliche Zulassungen sind Sache des AN; Kosten sind Bestandteil EP</li> <li>• Bei fachlich unzumutbaren Entscheidungen aufgrund Anregung des AN trägt AN Kosten für Rückbau und die "richtige" Ausführung</li> <li>• AN haftet für schuldhaft herbeigeführte Unfälle</li> <li>• Schutzmaßnahmen für Eigenleistung durch AN (Reparaturen gehen zu Lasten AN)</li> <li>• Schutz vorhandener Bauteile vor Verschmutzung und Beschädigung</li> <li>• Prüfung der durch den AN eingebaute Materialien (Prüfen der Zusammensetzung, Oberflächenqualitäten, Druckfestigkeit,...)</li> <li>• Bestätigung vorgenommener Messungen durch Eigenmessung AN</li> <li>• Einheitliche Ausrüstung der Schaltschränke (1 Satz Schaltpläne)</li> <li>• Einhaltung Farbkonzept des Architekten; Änderungen bedürfen schriftlicher Zustimmung AG</li> </ul>
<b>Allg. Regelungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung bereits erstellter Bauteile; Wiederherstellung durch den AN</li> <li>• Entsorgung nicht abtransportierten Schutts durch AG zu Lasten des AN</li> <li>• Eindeutige Zuordnung von Untaten führt zu persönlichem Baustellenverbot</li> <li>• bei Zerstörung durch mehrere Firmen werden die Kosten durch den AG – nach Ermessen - umgelegt</li> </ul>
<b>Abrechnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage für die Rechnungsstellung ist die Ausführungsplanung</li> <li>• Aufbau der Rechnungen analog LV</li> <li>• Schlussblatt zu jeder Abschlagsrechnung; Aussage: aktueller Stand der Abrechnung (Verwendung von Formblatt)</li> </ul>
<b>gesundheitsorientierte Anforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktauswahl gem. beiliegendem Fachbericht; Bericht ist Vertragsbestandteil</li> </ul>



### 8.1.7 Hauptunternehmen

<b>Auslober: Hauptunternehmen; 1 A4-Seiten (Neubau Verwaltungsgebäude)</b>	
<b>Beschreibung Bauwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung Grundriss</li> <li>• Zuordnung Funktionen zu Gebäudeteilen</li> <li>• Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse</li> <li>• Dachkonstruktion</li> <li>• Erschließung</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Anspruch auf Nutzung der Baukräne; ggf. Mitbenutzung gegen Kostenpauschale</li> <li>• Abstimmung Lagerung von Material mit Bauleitung AG</li> <li>• Höhenkote; Angabe der obersten Geschosseinbringung</li> <li>• Infrastrukturelle Lage + Anbindung</li> <li>• Hinweis Emissionsschutz; Auflagen im Umgang umweltgefährdender Stoffe</li> <li>• Voraussetzung für den Arbeitseinsatz sind gültige Ausweise für die Arbeitskräfte</li> <li>• Ortsbesichtigung AN vor Angebotsabgabe</li> <li>• <b>Bietererklärung: Unterschrift</b></li> </ul>

## 8.2 Beispielhafte Inhalte 'Technische Vertragsbedingungen'

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden ausschließlich Ausarbeitungen des Bereiches Trockenbau ausgewertet, also der Abgehängten Decken und der Ständerwände. Die Möglichkeiten der Zusammenfassung zu einer Vergabeeinheit ‚Trockenbau‘ oder der Trennung wurden berücksichtigt.

### 8.2.1 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 2 A4-Seiten (Modernisierung Klinik)</b>	
<b>Baubeschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe Gebäudeart</li> <li>• Lage der Baustelle (Adresse; Angabe Einbauort)</li> <li>• Gebäudedaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohbaukonstruktion</li> <li>• Konstruktion Fenster /Türen</li> <li>• Oberflächenqualitäten</li> </ul> </li> </ul>
<b>Zusätzliche Technische Vorschriften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausführung, Aufmaß und Abrechnung gem. VOB/B + C, sowie</li> <li>• Einhaltung Vorschriften, insbesondere Auflistung: 9 Stück</li> <li>• Hinweis: alle Oberflächen malerfertig für bauseitigen Anstrich, sofern keine anderen Angaben im LV</li> </ul>

## 8.2.2 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 4 A4-Seiten (Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude)</b>	
<b>Kalkulation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandteil Einheitspreise:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untergrundvorbereitung: Reinigen; gem. Herstellervorschrift</li> <li>• Putz-/Anstrichmusterflächen</li> <li>• Anlegen, Herstellen und Schließen von Durchbrüchen (Hinweis Schallschutz)</li> <li>• Reinigung der fertiggestellten Flächen und Bauteile (malerfertiger Untergrund)</li> <li>• Einbau von Kantenschutzschienen</li> </ul> </li> </ul>
<b>Ausführungs- und Gütebestimmungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis DIN-Vorschriften und Verordnungen (Auflistung 19 Stück)</li> <li>• Hinweis Herstellervorschriften / Verarbeitungsrichtlinien</li> <li>• Brandschutzklasse, Schallschutz- und Wärmedämmwerte; Nachweis durch Prüfzeugnis</li> <li>• Prüfen der Untergründe; Vorarbeiten nach Erfordernis</li> </ul>
<b>Beginn der Ausführung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voraussetzung: Freigabe der Werkstattzeichnungen; Klärung Detailpunkte</li> <li>• Kein Zuschlag bei Ausführung von kleinen Flächen</li> <li>• Nebenleistungen (Abrechnung in gesonderten Positionen):               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftdichte Anschlussfugen (Hinterfütterung mit Dichtband, dauerelastische Verfugung)</li> <li>• Übernahme der Gebäudetrennfugen der Rohbaukonstruktion (gem. DIN 18540)</li> <li>• Dehnfugen nach Erfordernis</li> </ul> </li> <li>• Bekleidung aus GK-Platten:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorarbeiten</li> <li>• Verlegung der Platten im Wasser</li> <li>• dichte Stöße</li> <li>• versetzte Fugen</li> <li>• Spachteln</li> <li>• Armierungsstreifen</li> <li>• Schleifen</li> </ul> </li> </ul>
<b>Aufmaß u. Abrechnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. VOB/C, DIN 18350 (5); Abweichungen siehe Positionen LV</li> </ul>
<b>Gerüstarbeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauseits keine Gerüste; es sei denn sie werden in der Position erwähnt</li> <li>• Erforderliche Gerüste sind Bestandteil EP</li> <li>• Gerüststellung gem. DIN und UVV (Zulassung / Prüfzeugnis)</li> <li>• AN ist für Sicherheit verantwortlich; AN haftet bei Unfällen</li> <li>• Anordnung Gerüstlagen und Festpunkte in Absprache mit AG</li> <li>• Bevorzugt werden fahrbare Gerüste</li> </ul>

### 8.2.3 Bauverwaltung, Fremdleistung

<b>Auslober: Bauverwaltung durch Freischaffende Architekten; 3 A4-Seiten Nur GK-Wände (Neubau Verwaltungsgebäude)</b>	
<b>Allgemein</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage ATV (gem. VOB/C) DIN 18 350</li> <li>• Beachtung Herstellervorschriften, Richtlinien Arbeitsgemeinschaften</li> <li>• Sinngemäß gelten weitere ATVs; Hinweis Nr. 10 ZVB</li> <li>• Ergänzend gelten: Auflistung DIN- Vorschriften</li> </ul>
<b>Anforderungen an die Konstruktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an die GK-Oberfläche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeben, vollflächig, glatt</li> <li>• Malerfertig für bauseitigen Anstrich</li> <li>• Stöße, Fugen gem. Herstellervorschriften, Spachteln , Abstucken, Schleifen</li> </ul> </li> <li>• Toleranzen: Auflistung DIN- Vorschriften (3 St.)</li> </ul>
<b>Ausführungsplanung AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeichnungen, Berechnungen 3fach</li> <li>• Voraussetzung: Stempel Freigabe und Planverfasser</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweis Einhaltung Schalldämmwerte</li> </ul>
<b>Maße im LV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angegebene Maße (hier: Massen) sind Kalkulationshilfen</li> <li>• Abrechnung nach VOB</li> <li>• Überprüfung der Maße (hier: Maße in Plänen bzw. am Bau) durch Eigenmessung vor Ausführung</li> </ul>
<b>Bauschutt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Beseitigung</li> <li>• Reinigung wöchentlich, zum Wochenende, besenrein; ansonsten Fremdfirmen durch AG zu Lasten AN; Kostenbeteiligung AN 3% der Auftragssumme; Abzug bei Schlussrechnung</li> </ul>
<b>Baudurchführungsgespräche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansetzung nach Bedarf durch Bauleitung AG</li> <li>• Teilnahmeverpflichtung für AN</li> </ul>
<b>Bereich Baustraßen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefbauarbeiten im Baustellenbereich</li> <li>• Behinderungen der Andienung/Zuwegung sind Bestandteil EP und ohne Auswirkungen auf Vertragsfristen</li> </ul>
<b>Bauschild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbot eigener Firmenschilder</li> <li>• Beteiligung an Bauschild AG gegen Kostenerstattung</li> <li>• Festlegung Format, Beschriftung</li> </ul>
<b>Verbrauchskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrechnung Strom- und Wasserkosten mit Rohbauunternehmen</li> <li>• AN stellt Zwischenzähler; Bestandteil EP</li> </ul>
<b>Lagerräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung durch AN; Bestandteil EP</li> </ul>
<b>WC- Anlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung durch AG; keine Kosten für AN; Hinweis: Berücksichtigung bei Kalkulation</li> </ul>

<b>Auslober / Projekt s. o.; 4 A4-Seiten; Abgehängte Decken - nur gewerkespezifische Ergänzungen</b>	
<b>Anforderungen an die Konstruktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an die GK-Oberfläche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeben, vollflächig, glatt</li> <li>• Malerfertig für bauseitigen Anstrich</li> <li>• Stöße, Fugen gem. Herstellervorschriften, Spachteln, Abstucken, Schleifen</li> </ul> </li> <li>• Toleranzen: Auflistung DIN- Vorschriften (3 St.)</li> <li>• Abstimmung Deckenspiegel mit AG; nachträgliche Änderungen gehen zu Lasten AN</li> <li>• Beachtung Installationskanäle TGA; Erschwernisse sind Bestandteil EP</li> <li>• Nach Montage UK<sup>200</sup>; Fertigstellung TGA<sup>201</sup> – Gewerke</li> <li>• Bekanntgabe Termin für Montage der Deckenelemente durch AN</li> <li>• Einhaltung Baustoffklassen und Feuerwiderstandsklassen; Vorlage Prüfzeugnis / Zulassungen</li> <li>• Keine Einsatz von formaldehyd- und asbesthaltigen Baustoffen; Nachweis obliegt AN</li> </ul>
<b>Ausführungsplanung AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeichnungen und Berechnungen werden 2fach zur Verfügung gestellt</li> <li>• Voraussetzung ist Stempel Freigabe und Planverfasser</li> </ul>

<sup>200</sup> UK= Unterkonstruktion

<sup>201</sup> TGA= Technische Gebäudeausrüstung

## 8.2.4 Hauptunternehmen

<b>Auslober: Hauptunternehmen ; 4 A4 – Seiten, Nur GK-Wände (Neubau Verwaltungsgebäude)</b>	
<b>Vorbemerkungen zum Gewerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachfolgend ist eine vollständige Leistung positionswise beschrieben</li> <li>LV erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ggf. Ergänzung durch Bieter</li> <li>LV definiert lediglich Mindeststandard</li> <li>EPs beinhalten vollständige Leistung</li> </ul>
<b>Normen und Richtlinien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundlage sind alle Normen und Richtlinien, sowie die VOB/B + C, sofern diesen nicht widersprochen wird</li> </ul>
<b>Anforderungen Schallschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schallschutzgutachten liegt bei und ist Vertragsbestandteil</li> <li>Einhaltung der Anforderungen; Nachweis durch geschoßweise Messungen; Messungen sind Bestandteil EP</li> <li>Ggf. Messungen durch AG; Abweichungen werden AN angelastet</li> <li>Schalldämmwerte sind Positionen zu entnehmen; Werte beschreiben den eingebauten Zustand</li> <li>Hinweis: Dichtigkeit der Anschlüsse, Hinterfüterung der Türzargen</li> </ul>
<b>Brandschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Feuerschutzklassen gem. Ausführungsplanung und Positionsbeschreibung</li> <li>Dämmstoffe: <ul style="list-style-type: none"> <li>Angabe Dämmmaterial</li> <li>Angabe Baustoffklasse</li> <li>Angabe Schmelzpunkt</li> <li>Abhängigkeit der Dicke von Rohdichte</li> </ul> </li> </ul>
<b>Allgemeine Ausführungshinweise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung Detailpunkte mit Bauphysikern (Sonderingenieure); Ausführung nach Zustimmung</li> <li>Beplankung 1. Lage dicht stoßen</li> <li>Fugen (2. Lage): <ul style="list-style-type: none"> <li>Fugenfüller</li> <li>Armierung (Glasgewebe)</li> <li>Spachtelung</li> <li>Verfugung</li> </ul> </li> <li>Oberfläche: malerfertig für bauseitigen Anstrich</li> <li>Hinweis WC-Anlagen: Maßgenauigkeit, da Abhängigkeit Fliesenpiegel (Ortsbesichtigung Musterraum wird empfohlen)</li> <li>Wandanschluss GK-Wand / Systemtrennwand: <ul style="list-style-type: none"> <li>T- Profil</li> <li>1. Lage unter Außenschale Trennwand führen</li> <li>Ausbildung Sichtfuge 2. Lage GK und Außenschale der Trennwand mit dauerlastischem Dichtstoff; Farbe nach Wahl des AG</li> </ul> </li> <li>Anschluss Trockenputz an vorhandene Bauteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>U- Profil</li> <li>Dauerlastische Verfugung</li> </ul> </li> <li>Einbau von Eckschutzschienen an Außenecken; Bestandteil EP, sofern nicht gesonderte Position</li> <li>Eckausbildung F90- Wände gem. Zulassung (auch "schiefwinklige")</li> <li>Ausbildung Innenecken mit Glasvliesstreifen und Spachtelung; Bestandteil EP</li> <li>Deckenanschluss Flurwände (F90) und Vertraulichkeitsbereich (Schallschutz) an Stahlbetondecke</li> <li>Ausbildung gleitender Deckenanschlüsse (siehe Skizze): <ul style="list-style-type: none"> <li>Verklebte Plattenstreifen</li> <li>Trennwandkitt – Dichtungsband</li> <li>Drehstift- Dübel</li> </ul> </li> <li>Ausführung Wand-, Decken- und Fußbodenanschlüsse gem. Herstellervorschrift; Hinweis: Schalldämmwerte, Nachweis auf Anforderung AG</li> <li>Hinweis: Ausbildung Stahlbetondecke mit verloreener Schalung: <ul style="list-style-type: none"> <li>Deckenanschluss an Trapezblechschale; Füllen der Sicken</li> <li>Z. T. Befestigung an mit Promat ummantelte Stahlträger</li> </ul> </li> <li>Bauwerksanschlüsse müssen Toleranzen aufnehmen; Angabe Maximalwerte; Nachweis auf Anforderung</li> </ul>
<b>Bestandteil EP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausfräsungen für Installationen inkl. Innenverkleidung für Schalldämmung</li> <li>Absperrung Schnittflächen für Rohrdurchführungen mit Tiefengrund</li> <li>Einbau von Eckschutzschienen an Außenecken</li> <li>Herstellung und Anarbeitung von Durchbrüchen</li> <li>Einbau von Feuerschutzklappen, ohne Kabeldurchgangsteine</li> <li>Nachmals Hinweis: Anschlüsse gem. Schall- und Brandschutzanforderungen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auflistung beiliegender Pläne</li> </ul>

## 8.2.5. Hauptunternehmen

Auslober: Hauptunternehmen; 2 A4-Seiten, nur Abgehängte Decken (Neubau Verwaltungsgebäude)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten alle einschlägigen DIN-Vorschriften (<b>Auflistung: 12 Normen</b>), sowie die UVV, Herstellervorschriften, Empfehlungen von Gütegemeinschaften und Arbeitsgemeinschaften</li> <li>• Fahrbare Gerüste stellt AN, Bestandteil EP</li> <li>• Hebezeug ist Sache AN, Bestandteil der EP</li> <li>• Abrechnung gem. Ausführungsplanung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Abrechnung von Verschnittmaterial</li> <li>• Abzug von Öffnungen <math>\geq 0,5\text{m}^2</math></li> <li>• Schräg- und Rundschnitte sind Bestandteil EP, sofern keine Positionen ausgewiesen sind</li> </ul> </li> <li>• Voraussetzung Abnahme:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gereinigte Oberflächen</li> <li>• Keine Beschädigungen an Oberflächen und Sichtkanten</li> </ul> </li> <li>• Qualitätsanforderung: Ausführung ("meisterhaft") nach Deckenspiegeln</li> <li>• Ausführung von Musterdecken bis <math>20\text{m}^2</math> ohne Erschwerniszulage; Vergütung nach Vertrags- EP</li> <li>• Aussteifung der Abhängung nach Erfordernis</li> <li>• Befestigung mit zugelassenen Dübeln; ggf. Anforderung Prüfprotokoll vom AN</li> <li>• Gleichmäßigkeit der Farbtonoberflächen; farbgleiche, angefahrene Kanten</li> <li>• Abstimmung Aussparungen mit haustechnischen Gewerken</li> </ul>
Leistungsumfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EP inkl. Anlieferung und Transport auf der Baustelle</li> <li>• Materiallagerung auf der Baustelle für max. 1 Arbeitswoche</li> <li>• Vollständigkeit der Ausführung; Nebenleistungen sind einzukalkulieren, ggf. Ergänzung der LB</li> <li>• AN stimmt Einbaftermin mit AG ab</li> <li>• Abrechnung gem. Ausführungsplanung und Massenermittlung LV; Belegung Einzelnachweise durch Aufmaß</li> <li>• <b>Ein Pauschalvertrag wird angestrebt</b></li> <li>• Bietererklärung: <b>Unterschrift</b></li> </ul>

Auslober / Projekt s.o.; 2 A4-Seiten; GK-Wände – nur gewerkespezifische Ergänzungen	
Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten alle einschlägigen DIN-Vorschriften (Auflistung: 12 St.), sowie die UVV u. Herstellervorschriften</li> <li>• Fahrbare Gerüste stellt AN, Bestandteil EP</li> <li>• Arbeitsgerüste ist Sache AN, Bestandteil der EP</li> <li>• Eigenmessung vor Ort durch AN</li> <li>• Schutz vorhandener Bauteile, Bestandteil EP</li> </ul>
Abrechnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrechnung gem. DIN 18 350; <math>\text{m}^2</math> bis begrenzende Rohbau- Bauteile</li> <li>• Abzug Öffnungen <math>\leq 2,5\text{m}^2</math>, sofern das Anlegen von Türöffnungen gesondert ausgeschrieben ist</li> <li>• Nebenleistungen; Anlegen + Vorrichten von Aussparungen sowie Eckausbildungen sind Bestandteil EP</li> </ul>
Montage Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profilanchluss an flankierende Bauteile mit Trennwandkitt hinterlegen</li> <li>• Kein Einsatz poröser Dichtungsprofile</li> <li>• Profilbefestigung mit geeigneten Dübeln</li> <li>• Verfugung auch der 1. Lage der Beplankung</li> <li>• Positiveckausbildung mit Formteilen + Profilschienen</li> <li>• Bietererklärung: keine Bedenken bei vorgesehener Ausführung</li> </ul>
Leistungsumfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EP inkl. Anlieferung und Transport auf der Baustelle</li> <li>• Materiallagerung auf der Baustelle für max. 1 Arbeitswoche</li> <li>• Vollständigkeit der Ausführung; Nebenleistungen sind – nach fachtechnischer Erfordernis - einzukalkulieren</li> <li>• AN stimmt Einbaftermin mit AG ab</li> <li>• Abrechnung gem. Ausführungsplanung und Massenermittlung LV; Belegung Einzelnachweise durch Aufmaß</li> <li>• <b>Ein Pauschalvertrag wird angestrebt</b></li> <li>• Bietererklärung: <b>Unterschrift</b></li> </ul>

## 8.2.6. Hauptunternehmen

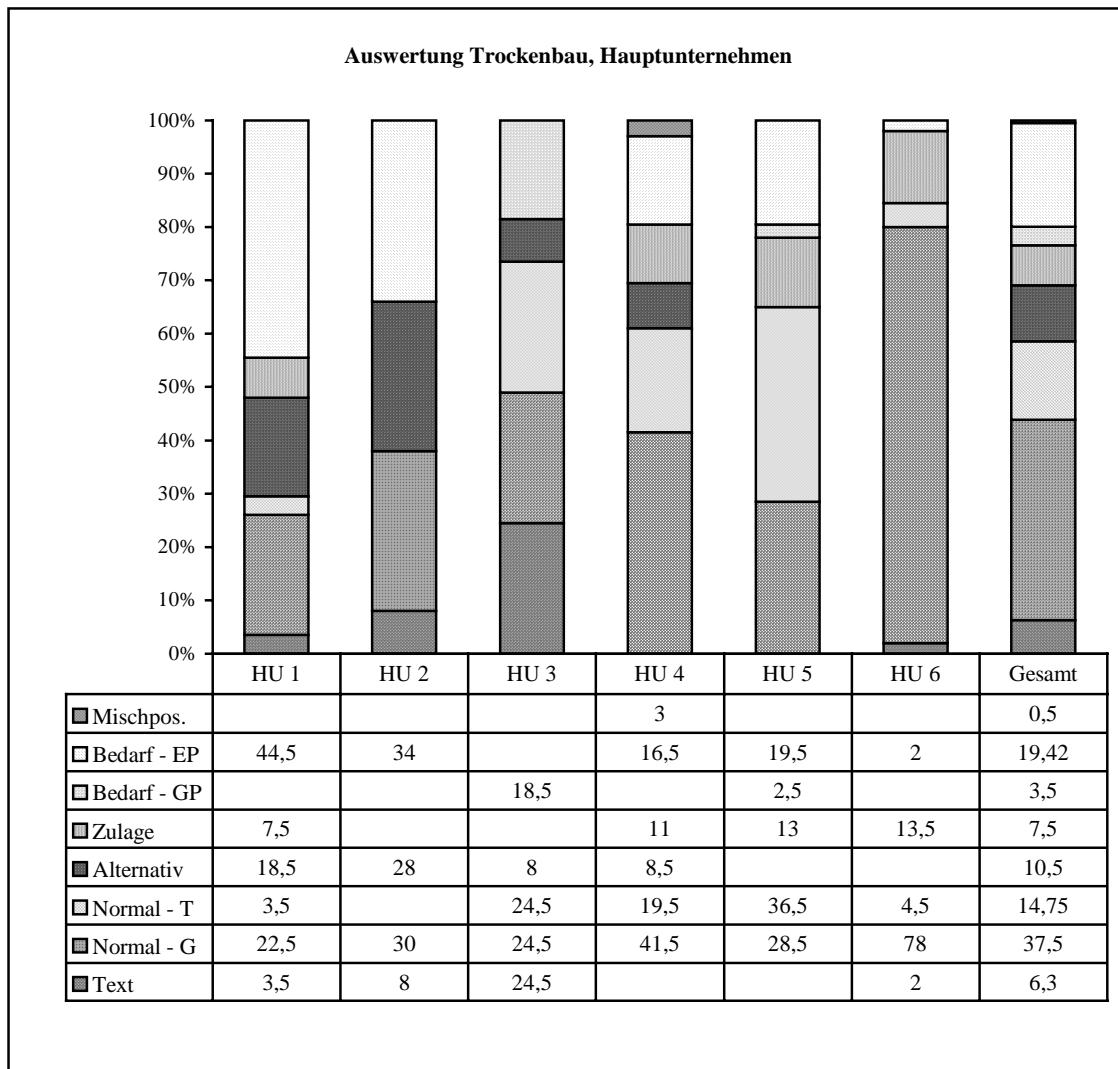
Auslober: Hauptunternehmen ; 3,5 A4-Seiten (Neubau Wohngebäude)	
<b>TVB Abgehängte Decken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten alle einschlägigen DIN-Vorschriften (<b>Auflistung:12 Normen</b>), sowie die UVV, Herstellervorschriften, Gütevorschriften von Arbeitsgemeinschaften sowie die Richtlinie "Leichte Unterdecken"...</li> <li>• Fahrbare Gerüste stellt AN, Bestandteil EP</li> <li>• Hebezeug ist Sache AN, Bestandteil der EP</li> <li>• Abrechnung gem. Ausführungsplanung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Abrechnung von Verschnittmaterial</li> <li>• Abzug von Öffnungen <math>\geq 0,5m^2</math></li> </ul> </li> <li>• Voraussetzung Abnahme:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gereinigte Oberflächen</li> <li>• Keine Beschädigungen an Oberflächen und Sichtkanten</li> </ul> </li> <li>• Qualitätsanforderung: Ausführung ("meisterhaft") nach Deckenspiegeln</li> <li>• Ausführung von Musterdecken bis 20m<sup>2</sup> ohne Erschwerniszulage; Vergütung nach Vertrags- EP</li> <li>• Aussteifung der Abhängung nach Erfordernis</li> <li>• Befestigung mit zugelassenen Dübeln; ggf. Anforderung Prüfprotokoll vom AN</li> <li>• Gleichmäßigkeit der Farbtonoberflächen; farbgleiche, angefahrene Kanten</li> <li>• Schutz bauseits vorhandener Bauteile</li> </ul>
<b>TVB GK – Ständerwände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten alle einschlägigen DIN-Vorschriften (<b>Auflistung:12 Normen</b>), sowie die UVV, Herstellervorschriften, Empfehlungen von Gütegemeinschaften und Arbeitsgemeinschaften</li> <li>• Ausführung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsgerüst ist Sache AN, Bestandteil EP</li> <li>• Eigenmessung vor Ort durch AN</li> <li>• Schutz vorhandener Bauteile, Bestandteil EP</li> </ul> </li> <li>• Abrechnung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrechnung gem. DIN 18 350; qm bis begrenzende Rohbau- Bauteile</li> <li>• Abzug Öffnungen <math>\leq 2,5qm</math>, sofern das Anlegen von Türöffnungen gesondert ausgeschrieben ist</li> <li>• Nebenleistungen; Anlegen + Vorrichten von Aussparungen, sowie Eckausbildungen sind Bestandteil EP</li> </ul> </li> <li>• Montage Allgemein:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Profilanchluss an flankierende Bauteile mit Trennwandkitt hinterlegen</li> <li>• Kein Einsatz poröser Dichtungsprofile</li> <li>• Profilbefestigung mit geeigneten Dübeln</li> <li>• Verfugung auch der 1. Lage der Beplankung</li> <li>• Bietererklärung: keine Bedenken bei vorgesehener Ausführung</li> </ul> </li> </ul>
<b>Leistungsumfang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertragsbestandteil: VOB, beigefügte ZVB</li> <li>• EP inkl. Anlieferung und Transport auf der Baustelle</li> <li>• Materiallagerung auf der Baustelle für max. 1 Arbeitswoche</li> <li>• Vollständigkeit der Ausführung; Nebenleistungen sind - nach fachtechnischer Erfordernis - einzukalkulieren</li> <li>• AN stimmt Einbautermin mit AG ab</li> <li>• Abrechnung gem. Ausführungsplanung und Massenermittlung LV; Belegung Einzelnachweise durch Aufmaß</li> <li>• <b>Ein Pauschalvertrag wird angestrebt</b></li> <li>• AG behält sich vor, Leistungen los-weise zu vergeben</li> <li>• Bietererklärung: <b>Unterschrift</b></li> </ul>

### 8.3 Statistische Auswertung Leistungsverzeichnisse

Bauverwaltung					Hauptunternehmen				
Fach-Lose	Titel	Positionen	Vergabe-summe	DM/Pos	Fach-Lose	Titel	Positioner	Vergabe-summe	DM/Pos
1	2	30	680.000	22.667	1	3	45	3.800.000	84.444
2	6	125	480.000	3.840	1	3	77	3.300.000	42.857
3	3	145	350.000	2.414	1	4	116	2.400.000	20.690
1	2	27	270.000	10.000	1	3	79	1.500.000	18.987
3	3	42	245.000	5.833	2	3	111	1.200.000	10.811
1	3	70	243.000	3.471	1	5	65	750.000	11.538
1	3	37	192.000	5.189	1	5	57	565.000	9.912
1	3	40	110.000	2.750	3	3	36	305.000	8.472
2	4	38	96.000	2.526	1	4	98	285.000	2.908
1	3	35	73.000	2.086	1	1	19	270.000	14.211
1	3	32	53.000	1.656	1	2	36	257.000	7.139
1	2	20	50.000	2.500	2	2	98	235.000	2.398
2	5	51	50.000	980	1	1	50	200.000	4.000
4	1	17	19.000	1.117	3	5	51	165.000	3.235
1	2	12	6.100	508	2	2	27	58.000	2.148

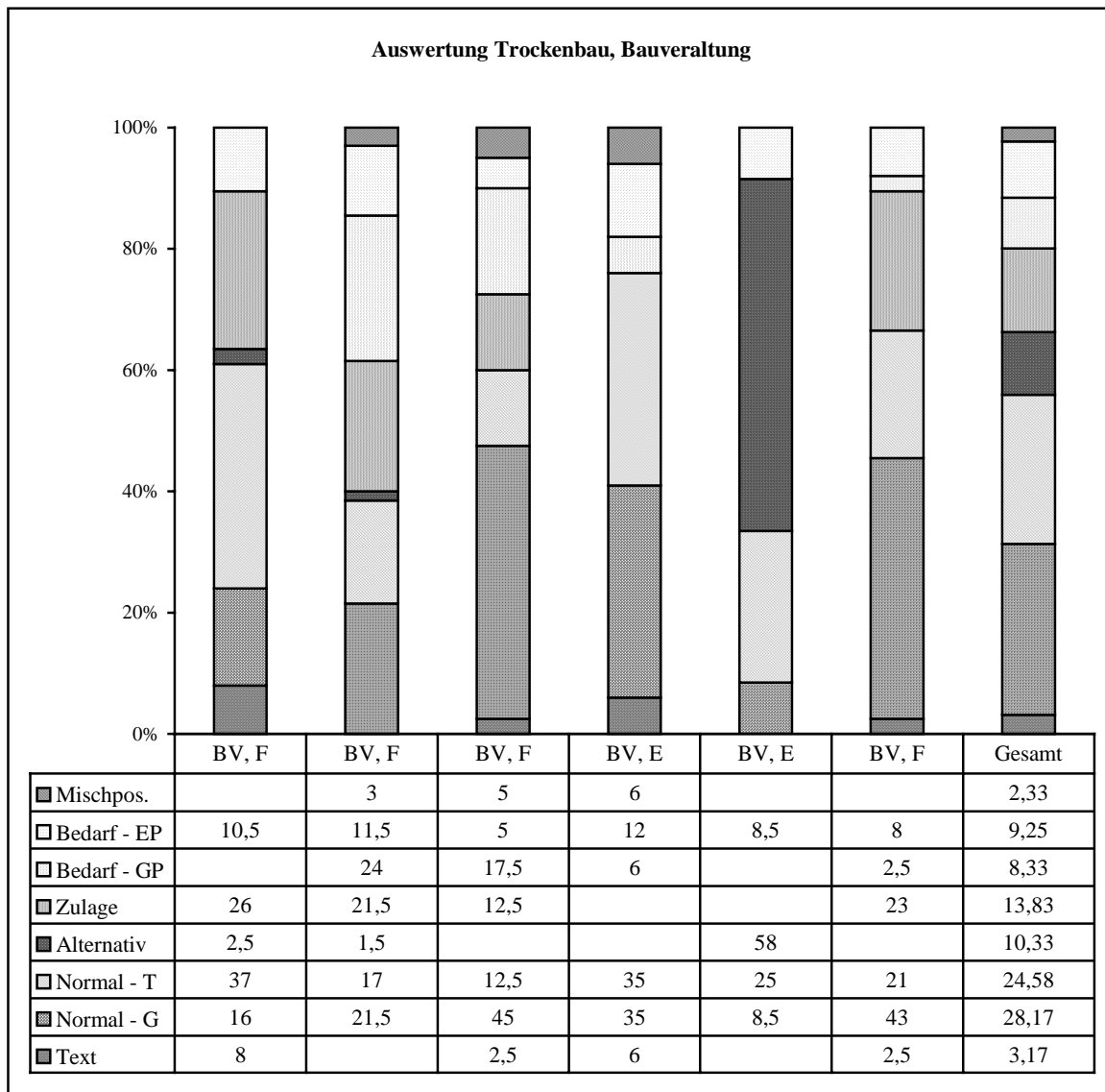
Tabelle 8.2: Auswertung Aufbau der Leistungsverzeichnisse

### 8.3.1 Trockenbau Hauptunternehmen



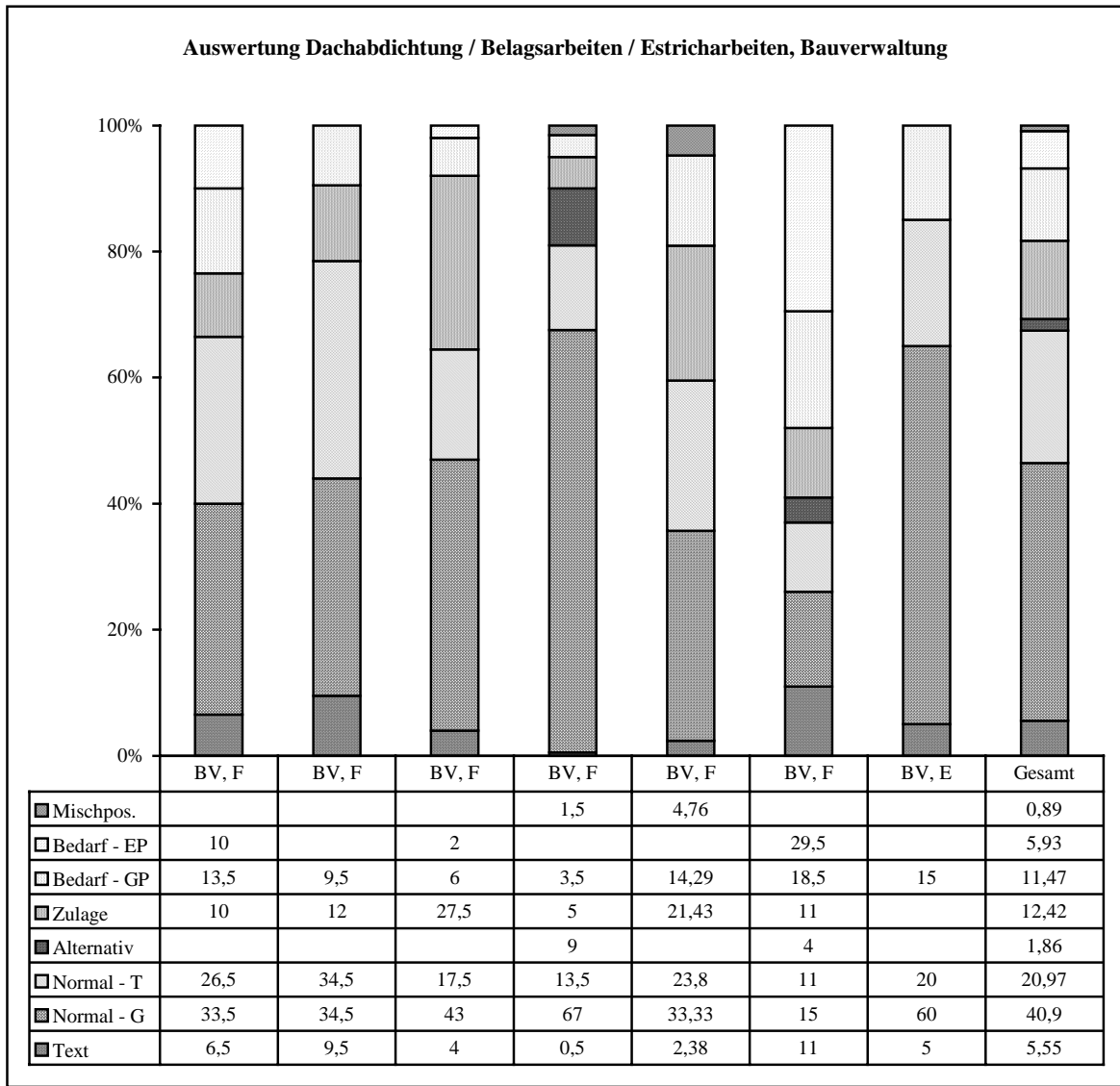


### 8.3.2 Trockenbau Bauverwaltung<sup>202</sup>

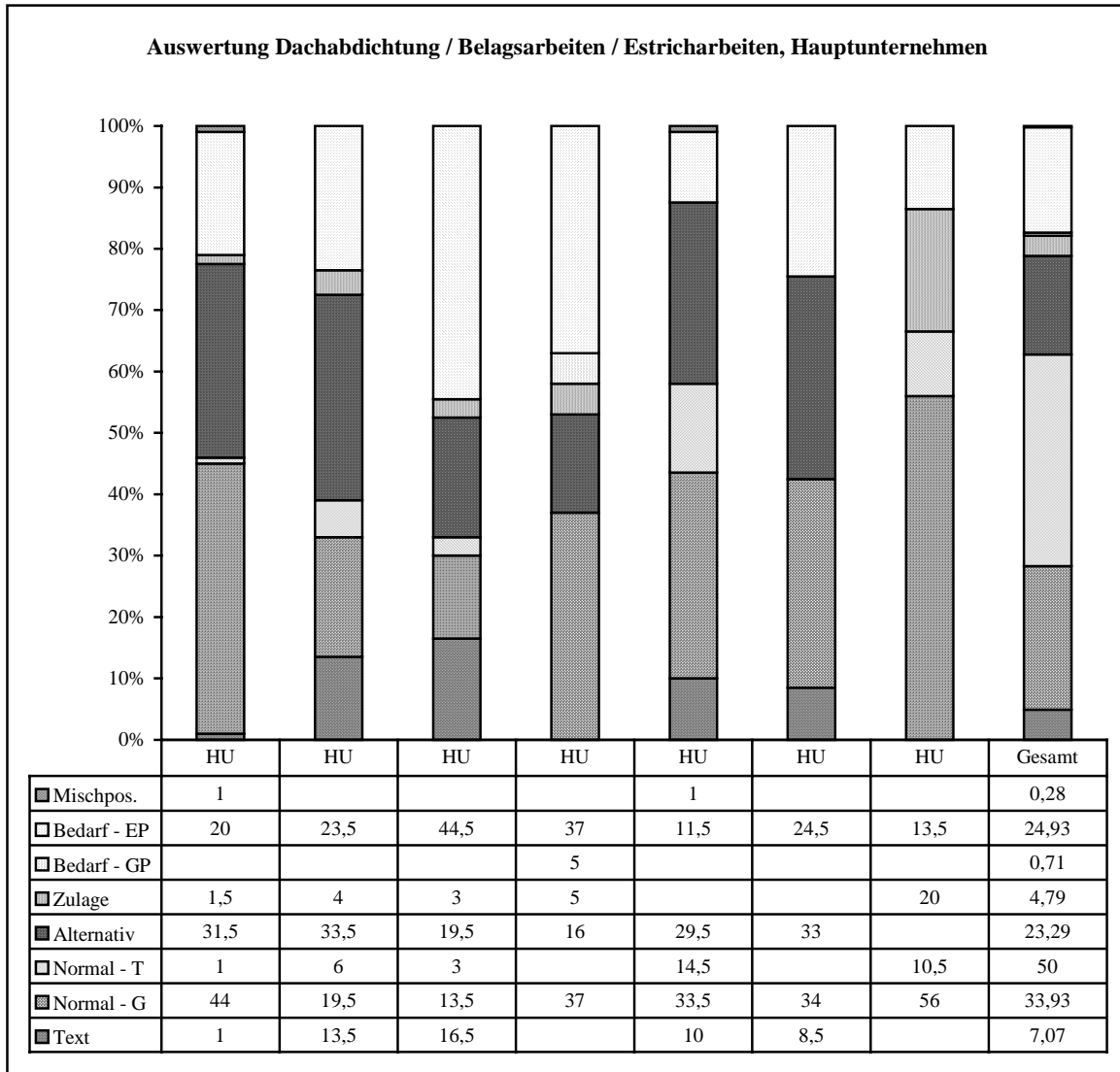


<sup>202</sup> BV,F = Bauverwaltung mit Freischaffenden; BV,E = Bauverwaltung in Eigenleistung

### 8.3.3 Dachabdichtung / Belagsarbeiten / Estricharbeiten Bauverwaltung



### 8.3.4 Dachabdichtung / Belagsarbeiten / Estricharbeiten Hauptunternehmen



## 9 Literaturverzeichnis

AHO Ausschuss der Ingenieurverbände und Ingenieurkammern für die Honorierung e.V. (Hrsg.): Untersuchung zum Leistungsbild des §31 HOAI und zur Honorierung für die Projektsteuerung. Bonn: Bundesanzeiger, 1998

AHO Ausschuss der Ingenieurverbände und Ingenieurkammern für die Honorarordnung e.V. (Hrsg.): Empfehlungen des AHO zur Definition und Anwendung der Funktionalausschreibung. Bonn: Bundesanzeiger, 1998

E. Agh-Ackermann / K. Kuen: Technisch – wirtschaftliche Aspekte des Bauvertrages. in BauR 1992, S. 579 – 585

D. Augustin / M. Stemmer: Hinweise zur Vereinbarung neuer Preise bei Bauverträgen nach VOB. in BauR 1999, S. 546 – 559

G. Bartmann: Höchstpreisklausel in Einheitspreis- Bauverträgen. in: BauR 1979

W. Beck / N. Hering: VOB für Praktiker, 3. Auflage. München: Richard Boosberg Verlag, 1997

W. Beisel: Rechtsprobleme bei Streitigkeiten wegen Bauschäden, 2.Auflage. Expert- Verlag, 1993

D. Blaese: der Erfüllungsanspruch und seine Konkretisierung im Werkvertrag. Düsseldorf: Baurechtliche Schriften, Band 9, Werner – Verlag, 1987

U. Blecken / M. Gralle: Neue Wettbewerbsmodelle im Deutschen Baumarkt. in: Jahrbuch Baurecht 1998, Hrsg. K. Kapellmann / K. Vygen, Werner - Verlag

H. Dähne: Ansprüche des Auftragnehmers bei "fehlerhafter" Leistungsbeschreibung. in: Bauverwaltung 1994, S.31-32

H. Dähne: Auftragnehmeransprüche bei lückenhafter Leistungsbeschreibung. in: BauR 04/1999

W. Daub/H.-H. Eberstein: Kommentar zur VOL/A, 4. Aufl.. Düsseldorf: Werner - Verlag, 1998

W. Degener: Pauschalvertrag und Leistungsänderung. Wiesbaden: Kolloquium Schlüsselfertiges Bauen, 1998

DIN Deutsches Institut für Normung (Hrsg.): Standardleistungsbuch für das Bauwesen. Berlin/Köln, Beuth Verlag, 1993

Die Deutsche Bauindustrie: Baustatistisches Jahrbuch 1997, 37.Aufl. Frankfurt am Main: Verlag Graphia - Huss

M. Drittler: Gedanken zu §2Nr.3 VOB/B. in: BauR 1979, S. 700-712

A. Feber: Schadenersatzansprüche bei der Auftragsvergabe nach VOB/A. Düsseldorf: Baurechtliche Schriften, Band 9, Werner – Verlag, 1987

R. Fischer: Die Regeln der Technik im Bauvertragsrecht. Düsseldorf: Baurechtliche Schriften Band 2, Werner Verlag, 1985

Gesetz zur Änderung der Rechtsgrundlagen für die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergaberechtsänderungsgesetz – VgRÄG) vom 02.09.1998

J. Grauvogel: Die VOB/C und der Bauvertrag. in: Jahrbuch Baurecht 1998, Werner- Verlag, Düsseldorf

U. Hamer: Abwicklung eines Fassadenauftrages. Wiesbaden: Kolloquium Schlüsselfertiges Bauen, 1998

Hauptverband der deutschen Bauindustrie: Bauwirtschaft im Zahlenbild 1983. Wiesbaden/Bonn

Hauptverband der deutschen Bauindustrie: Funktionale Leistungsbeschreibung. Forschungsreihe der Bauindustrie, Band 31, Wiesbaden / Bonn

Hauptverband der deutschen Bauindustrie: Richtlinie für die Preiskalkulation im Bauwesen, Wiesbaden / Bonn

Heiermann / Riedl / Rusam: Handkommentar zur VOB Teile A u. B, 8. Aufl. Wiesbaden/Berlin, Bauverlag, 1997

W. Heiermann: Mögliche Abwälzung der Haftungs- und Vergütungsrisiken auf den AN durch die ZTV. in: BauR 1989, S. 543-553

W. Heiermann: Anordnung des Auftraggebers und vorgeschriebene Stoffe oder Bauteile i. S. v. §13 Nr.3 VOB/B. in: Festschrift für Horst Locher zum 65. Geburtstag, 1990

HOCHTIEF: Richtlinien für die Arbeitsvorbereitung und Baudurchführung, Hauptniederlassung Rhein-Main, 1994

Ingestau / Korbion: VOB- Kommentar, Teile A und B, 12.Auflage. Düsseldorf: Werner- Verlag, 1993

G. Kaiser: Der Begriff des Fehlers und der zugesicherten Eigenschaft im gesetzlichen Werkvertrag. in: BauR 1983, S. 19-29

K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: Vergütung, Nachträge und Behinderungsfolgen beim Bauvertrag, Der Einheitspreisvertrag, Band 1. Düsseldorf: Werner – Verlag, 1992

K. Kapellmann / K.-H. Schiffers: Vergütung, Nachträge und Behinderungsfolgen beim Bauvertrag, Der Pauschalvertrag einschl. Schlüsselfertigbau, Band 2. Düsseldorf: Werner – Verlag, 1994

K. Kapellmann / W. Langen: Einführung in die VOB/B – Basiswissen, 7. Auflage. Düsseldorf: Werner – Verlag, 1998

D. Kipker: Grundsätze für die TGA – Ausschreibung. Wiesbaden: Kolloquium Schlüsselfertiges Bauen, 1998

E. Klärner / A. Schwörner: Qualitätssicherung im Schlüsselfertigen Bauen, 1. Auflage. Wiesbaden: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie 1992

H. Korbion: Vereinbarung der VOB/B für planerische Leistungen. in: Festschrift für Horst Locher zum 65. Geburtstag, 1990

H. Locher: Das Private Baurecht, 6. Auflage. München: Verlag C.H. Beck, 1996

H. Locher, W. Koeble, W. Frik: Kommentar zur HOAI, 7. Auflage. Düsseldorf: Werner- Verlag, Düsseldorf, 1996

D. Mandelkow: Qualifizierte Leistungsbeschreibung als wesentliches Element des Bauvertrages. in: BauR 1996, S.31-39

J. Mantscheff: Genauigkeitsgrad von Mengenansätzen in Leistungsverzeichnissen – Preisberechnungsansätze für Fälle des §2 Nr.3 VOB/B. in: BauR 1979, S. 389-399

G. Motzke: Leistungsänderung und Zusatzleistungen beim Pauschalpreisvertrag. In: Seminar Vergütungsansprüche aus Nachträgen – ihre Geltendmachung und Abwehr, Schriftenreihe Deutsche Gesellschaft für Baurecht, Bauverlag Wiesbaden/Berlin, 1989

G. Motzke: Nachforderungsmöglichkeiten bei Einheits- und Pauschalpreisverträgen. in: BauR 1992, S.146-160

W. Neusüß, L. Glatzer, W. Hanhart, Ch. Niemöller, H. Dähne, M. Weber: Seminar Ausschreibung und Kalkulation. Schriftenreihe der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V., Band 18, Bauverlag, 1991

DIN 276/06.93: Kosten im Hochbau. Hrsg. Deutsches Institut für Normung. Berlin/Köln: Beuth Verlag, 1993

H. Pause: Die Bedeutung der technischen und bau-betrieblichen Randbedingungen für die Baudurchführung. Düsseldorf: Betriebswirtschaftliches Institut der Bauindustrie, Wibau-Verlag GmbH, 1984

R. Piel: Inhaltskontrolle auch gegenüber Besonderen Vertragsbedingungen in förmlichen Vergabeverfahren nach der VOB/A. in : Festschrift für Horst Locher zum 65. Geburtstag, 1990

W. Preißing: Verfahrensgrundlagen Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung von Bauleistungen. Stuttgart: Kohlhammer, 1988

P. Racky: Die Entwicklung einer Entscheidungshilfe zur Festlegung der Vergabeform. Düsseldorf: VDI-Verlag, Reihe 4 Band Nr. 142, 1997

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung (RBBau). Bonn: Deutscher Bundes- Verlag

M. Rusam: Anforderungen an die Leistungsbeschreibung zur Vermeidung von Nachträgen. in: Seminar Vergütungsansprüche aus Nachträgen – ihre Geltendmachung und Abwehr, Schriftenreihe Deutsche Gesellschaft für Baurecht, Bauverlag Wiesbaden/Berlin, 1989

H. Schelle, P. Erkelenz: VOB/A, Alltagsfragen und Problemfälle zu Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen. Wiesbaden / Berlin: Bauverlag GmbH, 1983

G. Scholz: Öffentliches Baurecht, 4. Auflage. JUREP, Vahlen Repitoren, 1985

W. Schubert: Zur Entstehung der VOB Teil A und B von 1926. in: Festschrift für Korbion 1986, Werner – Verlag, Düsseldorf

P. Sieburg: VOB/B und AGB- Gesetz. in: Festschrift für Horst Locher zum 65. Geburtstag, 1990

R. Steenbock: Vergabe- und Preisvorschriften für Bauaufträge. Mainz: Deutscher Gemeindeverlag, Verlag W. Kohlhammer, 1977

Verdingungsverordnung für Bauleistungen 2000, Entwurf, Stand: 09/99

Vergabehandbuch für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung, Hrsg. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn: Deutscher Bundes- Verlag

Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, Entwurf, Stand: 12/99

K. Vygen: Rechtliche Probleme die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Alternativ- und Eventualpositionen. in: BauR 1992, S.135-145

K. Vygen: Leistungsänderungen und Zusatzleistungen beim Pauschalvertrag. in: Festschrift für Horst Locher zum 65. Geburtstag, 1990

W. Wegmann: Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen Prüfungsleitfaden. Werner- Verlag, 1990

M. Werner: Nachunternehmer = Kunde?. Wiesbaden: Kolloquium Schlüsselfertiges Bauen, 1998

U. Werner: Die stufenweise Beauftragung des Architekten. in: BauR 1992, S. 695-700

M. Wettke: die Haftung des AG bei lückenhafter Leistungsbeschreibung. in. BauR 1989, S. 292-298

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes: Bauwirtschaftlicher Bericht 1990/91 Analyse Prognose. Band 35, Bonn