



ARNECKE SIBETH

MEHR ALS RECHT

BIM – RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

STEFFEN HOLATKA

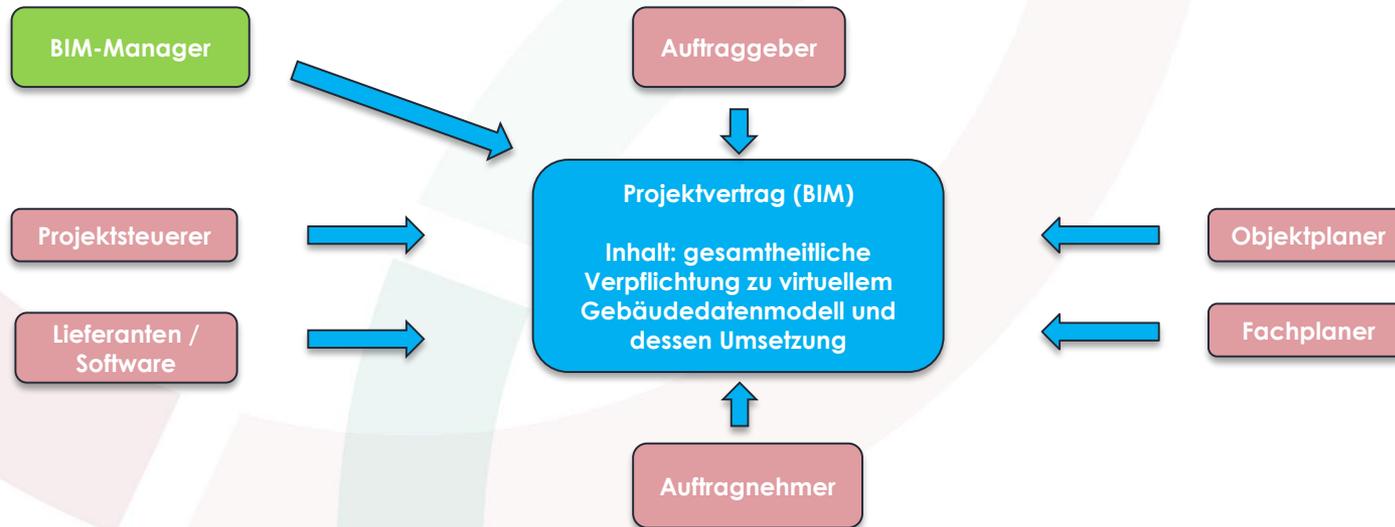
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

INHALTSVERZEICHNIS

- VERTRAGSSTRUKTUREN - IMPLEMENTIERUNG VON BIM
 - MEHRPARTEIENVERTRÄGE
 - EINZELVERTRÄGE
- BIM UND PARTNERSCHAFTLICHES BAUEN – EIN AUSBLICK
- INKOMPATIBILITÄT VON HOAI UND BIM?
- BIM UND MANGELHAFTUNG

VERTRAGSSTRUKTUREN – IMPLEMENTIERUNG VON BIM

MEHRPARTEIENVERTRÄGE / ALLIANZVERTRÄGE



MEHRPARTEIENVERTRÄGE / ALLIANZVERTRÄGE

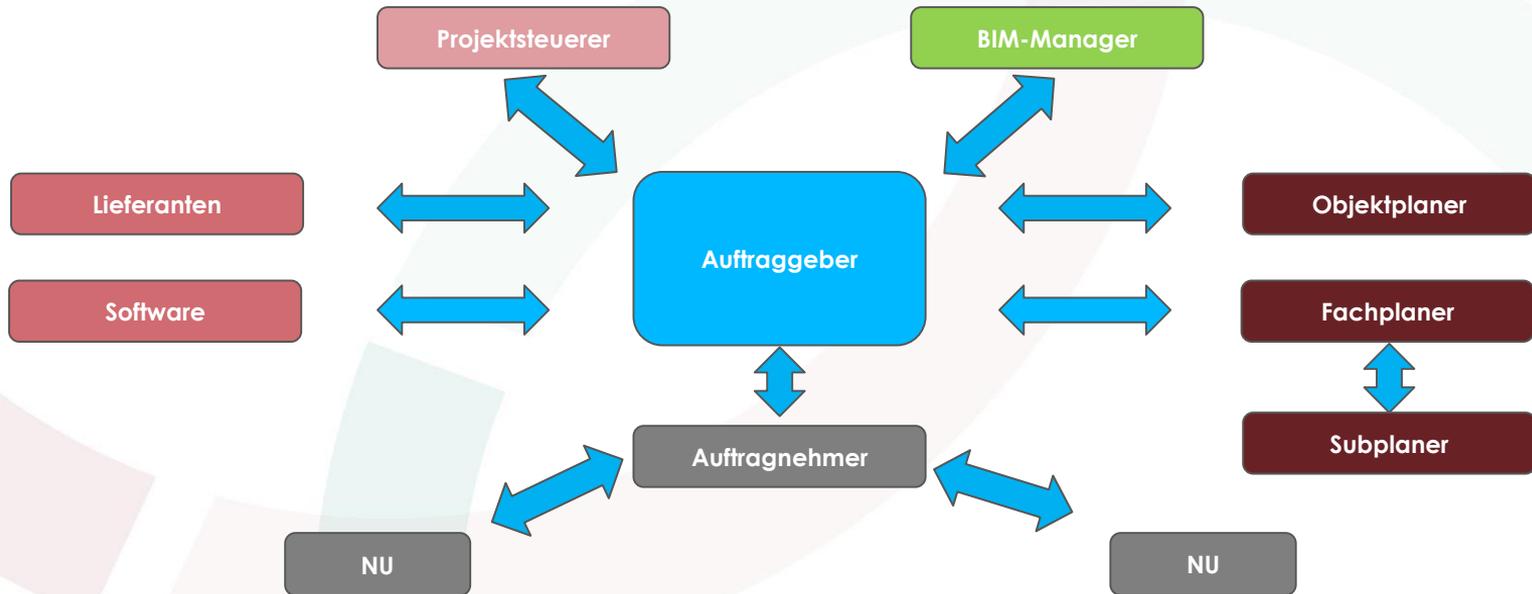
Vorteil:

- stärkere kooperative Projektentwicklung

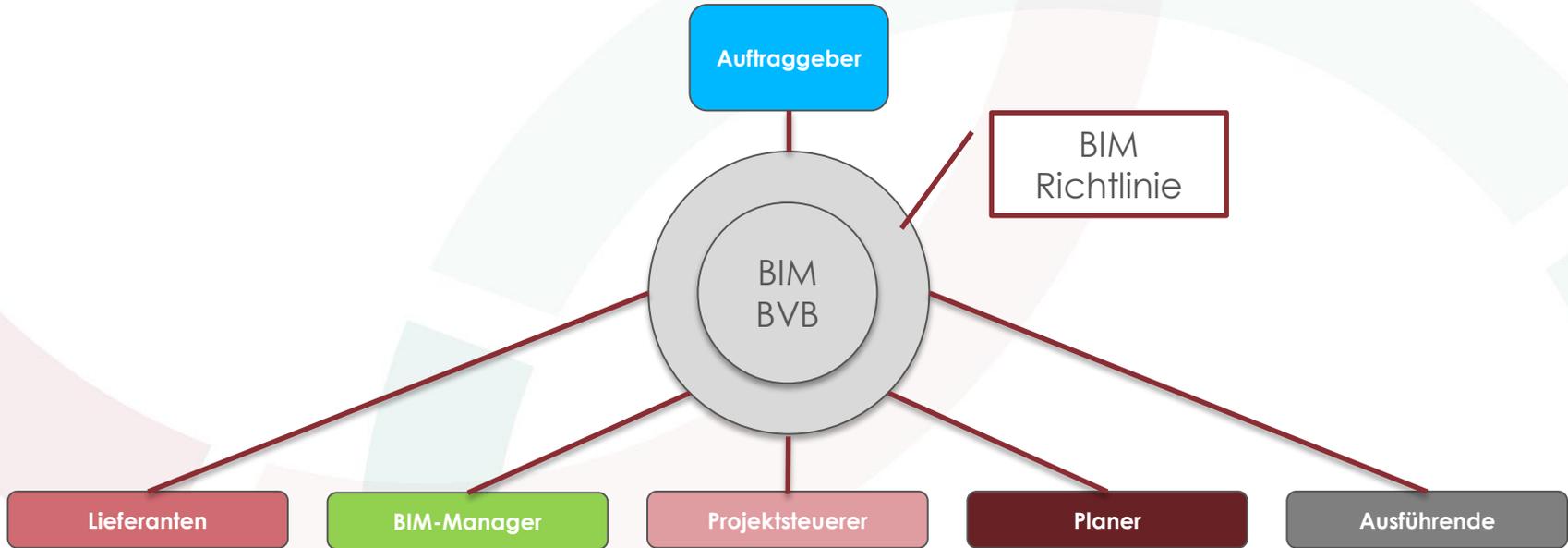
Nachteile / Schwierigkeiten:

- Zusammenführung diverser Partner ist bei Vertragsschluss schwierig, da nicht alles zum gleichen Zeitpunkt vergabereif ist
- fehlende Flexibilität, z.B. bei Nachverhandlung der Verträge

VERNETZTE EINZELVERTRÄGE



EINZELVERTRÄGE



EINZELVERTRÄGE

Ziel: Gleichlaufende Verträge bzw. Herstellung von Systemtreue

BIM – Richtlinie: Technisch - Organisatorisches:

- Software
- Aufgabenverteilung – Koordination durch BIM - Manager
- Regelungen zur Benutzung des Datenraums
- Regelungen zur Archivierung (Beschriftung / Bemaßung)
- Festlegung des Kommunikationsprozesses

EINZELVERTRÄGE

BIM – BVB:

Planungsfortschritt / Planungstiefe:

- Level of Detail

Verantwortlichkeiten und Haftung

- Regelungen von Hol- und Bringschulden (Regelungen zum Datenaustausch)
- Regelungen zur Prüfpflicht eingestellter Dokumente

Regelungen zu Versicherungen (ggf. All-Risk-Versicherungen)

Regelungen zum Urheberrecht bzw. Eigentum am Gebäudedatenmodell



ARNECKE SIBETH

BIM UND PARTNERSCHAFTLICHES BAUEN – EIN AUSBLICK

AUSGANGSLAGE

Problemfall „Großbauvorhaben“

- unrealistische Budgets
- zu frühe Vergabe der Bauleistungen infolge baubegleitender Ausführungsplanung „Nachtragsrisiken“
- Kein richtiger Wettbewerb wegen spekulativer Preisgestaltung der Bieter
- Konfrontative, statt kooperative Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung (hervorgerufen auch durch die spekulative Preisgestaltung)

FRÜHE EINBEZIEHUNG DES AN

2 Phasen des Bauvorhabens:

Planungsphase
= Planer

Ziel: frühe Beteiligung des AN

Ausführungsphase
= Bauunternehmer

Ziel: Frühe Beteiligung des AN

Planungsphase

Beratungsphase

Ausführungsphase

ABZUSCHLIEßENDE VERTRÄGE

Planung:

- Gebäudeplanung: wie bisher
- Fachplanungen: wie bisher
- Ziel: einheitliche Vertragsbedingungen plus jeweils individuelle Regelungen zur Leistung und zur Vergütung

Ausführung:

- Bauunternehmer: aufgeteilt in Phase 1: Beratungsphase
Phase 2: Ausführungsphase
- Möglichkeit der Beendigung der Zusammenarbeit nach Phase 1



- Angebot des AN + Auftragsvergabe über Preisfaktoren, z. B.
 - AGK's
 - Gerätekosten
 - Lohnkosten
 - Spannbreiten für Stoffkosten
- An diese Rahmenbedingungen bleibt der AN gebunden

AN gibt Angebot für die Ausführungsphase ab und ist an die Kalkulationsansätze gebunden:

➤ Möglichkeiten AG:

- Variante 1: AG akzeptiert Preis
- Variante 2: Neuausschreibung

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE VERTRAGSGESTALTUNG

- **Variante 1 (AG beauftragt AN):**
 - Gefahr, dass nach Beratungsphase der AN die Preise diktiert (= Risiko des AG); Risikominimierung aber durch Auftragsvergabe über Preisfaktoren
 - Faktische Bindung an den AN, weil Wechsel des AN mit Zeit- und Geldverlust verbunden ist (= Risiko des AG)

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE VERTRAGSGESTALTUNG

- **Variante 2 (AG wechselt den AN):**
 - AG greift in der Beratungsphase Know How des AN ab (= Risiko des AN); vertragliche Regelung zu Nutzungsrechten (Urheberrecht)
 - Ggf. Wiederholung einzelner Planungsschritte mit neuem AN (= Risiko des AG)
 - Zeitverlust

FAKTISCHE BINDUNG AN DEN AN

- **Variante 2 (AG wechselt den AN):**

Wechsel des AN nach der Beratungsphase muss möglichst unproblematisch sein:

- Beauftragung des AN in zwei Phasen ähnlich der stufenweisen Beauftragung des Planers
- Regelung, dass Nichtabruf der Phase 2 für den Auftraggeber nicht Schadensersatzansprüchen oder Ansprüchen wegen entgangenen Gewinns etc. führt
- Regelung, dass Planungsbeiträge verwendet werden dürfen, evtl. gegen eine fixe Pauschalvergütung (= Abkaufen des Know Hows des AN)

BEIBEHALTUNG DER BEKANNTEN VERTRAGSSTRUKTUREN

Vergütungsregelung:

in der **Beratungsphase** nach Teilpauschalen

in der **Ausführungsphase** nach:

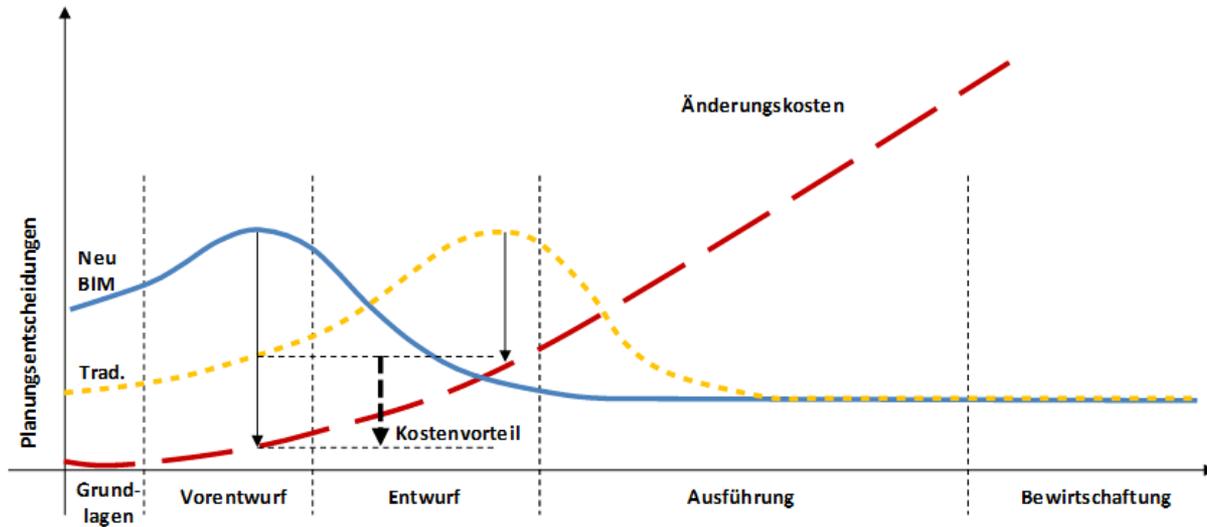
- Einheitspreisvertrag
- Pauschalpreisvertrag (Detail oder global)
- **Selbstkostenerstattungsvertrag**



ARNECKE SIBETH

INKOMPATIBILITÄT VON HOAI UND BIM?

VERLAGERUNG VON PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN



Verlagerung von Planungsentscheidungen, Quelle: *Liebich/Schweer/Wemik, Die Auswirkungen von BIM, 2011, S. 24*

INKOMPATIBILITÄT VON HOAI UND BIM ?

- HOAI = **Preisrecht**; keine Vorgabe eines Honorarrahmens für Methodik der Planung, sondern für Leistungen
- BIM-Methodik als Besondere Leistung in
 - Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 7 HOAI 2013
 - Aber: BIM – Methodik **nicht** generell Besondere Leistung
- HOAI schreibt keine Reihenfolge der Leistungserbringung vor
 - Parteien können einzelne Leistungen vorziehen
 - Parteien können auf einzelne Leistungen verzichten

INKOMPATIBILITÄT VON HOAI UND BIM?

Besondere Leistungen (d.h. Leistungen, die über die in einzelnen Planungsphasen definierten Ergebnisse hinausgehen:

- Verknüpfung eines Raumbuches mit einem 3-D-Modell
- Modelle für den Betrieb von Immobilien (FM-Dienstleistungen)
- Andere Art der Visualisierung zur Herbeiführung von Entscheidungen Dritter (Investoren)
- Etc.

INKOMPATIBILITÄT VON HOAI UND BIM?

- BIM bringt nicht nur Mehraufwand, sondern in Teilbereichen ist auch erhebliche Reduktion von Aufwand zu erwarten
 - Z.B. Mengen-, Kosten- und Terminberechnungen, Erstellung von Leistungsverzeichnissen
 - Unterschreitung von Mindestsätzen nach § 7 Abs. 3 HOAI?

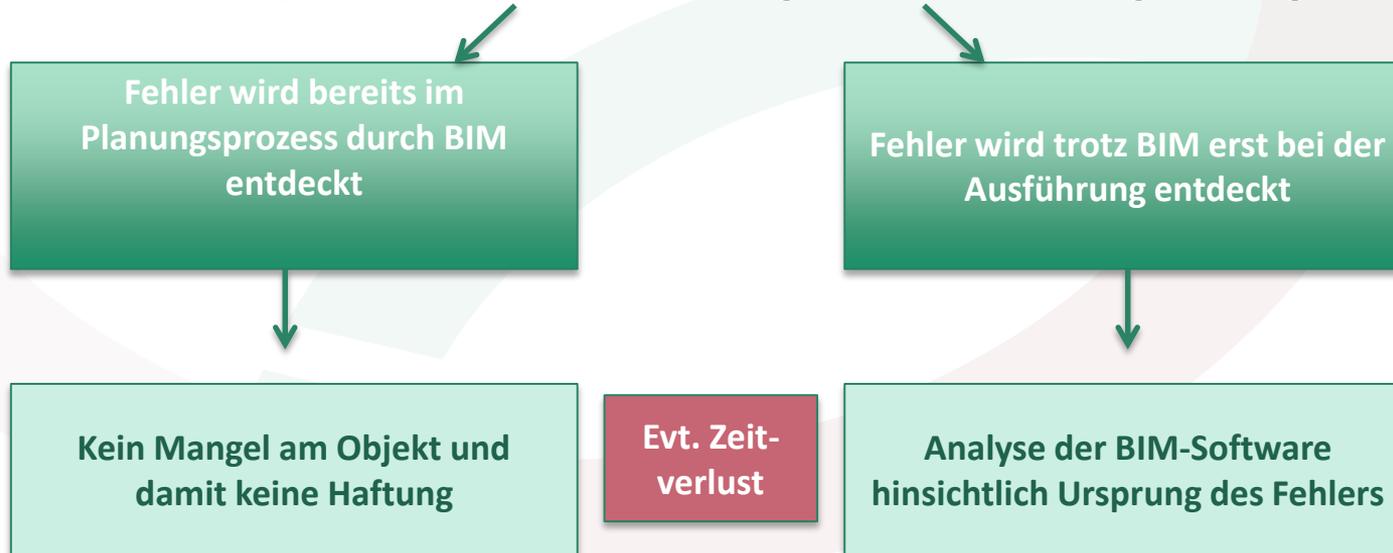


ARNECKE SIBETH

BIM UND MÄNGELHAFTUNG

WAS VERÄNDERT BIM IM HINBLICK AUF MÄNGEL?

Zeitpunkt der Feststellung eines Planungsmangels



ZUGRIFF AUF BIM-SOFTWARE BEI CLOSED-BIM

Problem: Alle arbeiten in einem System

Um klare Haftungsverantwortungen zu haben, muss geregelt werden

- wer auf welche Daten Zugriff hat
- wann Daten abgerufen werden müssen
- wer welche Daten ändern darf
- wie die sog. „Clash-detection“ erfolgt

Vertrags-
regelung!

ABSTIMMUNGSPFLICHTEN

Sobald Fehler in der Planung entdeckt werden, müssen bestimmte Handlungsabläufe greifen:

- BIM-Manager muss Fehlerbehebung zwischen den BIM-Beteiligten koordinieren
- Es sollten bereits vertraglich Abläufe bei der Feststellung von Fehlern nicht nur bei Planung sondern auch bei Kosten und Terminen festgeschrieben werden
- Es muss festgelegt werden, was passiert, wenn sich ein Beteiligter nicht an die vorgenannten Regelungen hält

Vertrags-
regelung!

DERZEITIGE RECHTSLAGE

- Prüf- und Hinweispflichten des bauausführenden Unternehmens bei Planungsfehlern nach § 4 Abs. 3 VOB/B
- Prüfpflichten des Objektplaners hinsichtlich Mängeln in der Fachplanung, soweit erkennbar
- Prüfpflichten des bauüberwachenden Planers bei Ausführungsmängeln

Rechtsfolge einer Pflichtverletzung:

- Gesamtschuld der Beteiligten gegenüber dem Auftraggeber



ÄNDERUNG DIESER RECHTSLAGE DURCH BIM?

NEIN!

- BIM ist keine neue Vertragsform, sondern eine „Arbeitshilfe“, die lediglich einzelne Handlungen transparenter und Mängel früher feststellbar macht
- Die Rechtsprechung wird zu entscheiden haben, wann ein Mangel für die an der Planung mit BIM Beteiligten dort erkennbar war

NEUER BETEILIGTER: SOFTWAREHERSTELLER

- Was passiert bei Fehlfunktion des BIM-Programms?
- Was passiert bei Datenverlusten?

➤ **Vertragliche Einbindung des Softwareherstellers ist dringend zu empfehlen**

Funktioniert z.B. die clash-detection nicht richtig kommt eine Gesamtschuld zusammen mit den übrigen Beteiligten in Betracht

Vertrags-
regelung!



ARNECKE SIBETH

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Steffen Holatka

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ARNECKE SIBETH, Frankfurt

Hamburger Allee 4 (Westendgate)

D-60486 Frankfurt a.M.

Tel: 069 – 979 885-820

Mail: sholatka@arneckesibeth.com



ARNECKE SIBETH

MEHR ALS RECHT

FRANKFURT AM MAIN

Hamburger Allee 4 (WestendGate)
60486 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 979885-0
Fax +49 69 979885-85

MÜNCHEN

Oberanger 34–36
80331 München
Tel. +49 89 38808-0
Fax +49 89 38808-101

BERLIN

Kurfürstendamm 54/55
10707 Berlin
Tel. +49 30 8145913-00
Fax +49 30 8145913-99

DRESDEN

Am Brauhaus 1
01099 Dresden
Tel. +49 351 86659-0
Fax +49 351 86659-59