

## PROJEKTABWICKLUNG

## Der Mehrparteienvertrag: Ein neuer Ansatz zur erfolgreichen Realisierung von Projekten

von Dipl.-Ing. (TH) Franz Peter Degen, degen & partner mbb, Günzburg

| In Deutschland scheitern nicht nur die großen Projekte. Auch bei mittelgroßen Projekten, die weniger Schlagzeilen machen, läuft es nicht viel besser. So hat die Hertie School of Governance 170 Infrastrukturprojekte untersucht und eine mittlere Kostensteigerung von 73 Prozent ermittelt. Ist das „Gott gegeben“ oder nur den politischen und vertraglichen Verhältnissen geschuldet? Es gibt Experten, die letzteres vermuten, und deshalb auf der Suche nach anderen Lösungen sind. Eine ist der „Mehrparteienvertrag“. Er ist seit kurzem in Deutschland praktizierte Realität. |

### Warum Projekte bisher scheitern

Wenn Projekte bisher scheitern, hat das immer mehrere Ursachen. In der Regel ist es eine Mischung aus technologischen, wirtschaftlichen, politischen und psychologischen Faktoren. Komplexe Schnittstellen und frühe, unzutreffende Annahmen wirken ungünstig. Erschwerend sind die Interessenkonflikte der Beteiligten. Die Politik scheut, „reinen Wein“ einzuschenken, fehlende Erfahrung und starre Vertragswerke erschweren das Miteinander. Oft ist der „Wunsch der Vater der Gedanken“, ein Über-Optimismus verleitet zur Unterschätzung der Risiken bei Überschätzung der Vorteile.

Das traditionelle Bauvertragswesen trägt seinen Teil zum Misslingen bei. Die VOB/B gibt es seit 1926. Ihr Zweck ist es, die widersprüchlichen Interessen von Bauherren und Auftragnehmern ausgewogen zu regeln. Dieser Zweck bleibt aber zunehmend Wunschdenken. Das bezeugen nicht nur die zahlreichen Baurechtsverfahren, sondern auch der Alltag.

Gravierender noch als VOB-Verträge sind Individualverträge mit einseitigem Fokus auf die Interessen einer Partei. Diese provozieren geradezu Streitigkeiten. Auch die Gerichte haben das erkannt. Sie gehen zunehmend dazu über, auf das Kooperationsgebot der am Bau Beteiligten zu verweisen. In den Köpfen angekommen ist das noch nicht. Kooperieren oder gar Zusammenarbeiten steht nun mal diametral zur jahrzehntelang geübten Konfrontationskultur am Bau (Stichwort: „Nachtragsmanagement“).

### Der Mehrparteienvertrag – der große Befreiungsschlag?

Es gibt Alternativen. In Australien, den USA und in Großbritannien ist das „Alliance Contracting“, der Mehrparteienvertrag auf dem Vormarsch. In einem solchen Mehrparteienvertrag binden sich vertraglich Bauherr, Unternehmer, Architekten, Fachplaner, Sachverständige und andere Beteiligte. Prominente Vertreter des Themas in Deutschland sind u. a. die Rechtsanwältin Dr. Wolfgang Breyer, Stuttgart, und Dr. Antje Boldt, Frankfurt a. M. Letztere hat die Grundzüge eines Mehrparteienvertrags in der Fachzeitschrift NZBau (Ausgabe 9/2019) vorgestellt.

Mix aus mehreren Faktoren und institutionellen Schwachstellen

Jede Partei denkt nur an sich

Diese Bauexperten bringen das Thema in Deutschland voran

### Die Verhaltensregeln im Mehrparteienvertrag

Im Mehrparteienvertrag verpflichten sich die Vertragspartner zur gemeinsamen Projektbearbeitung mit

- Transparenz,
- Ergebnisoffenheit,
- Risikoausgleich und
- in einer Haltung der Ehrlichkeit, die die Bereitschaft einschließt, den wirtschaftlichen Erfolg zu teilen.

Integriert sind Regelungen zur Konfliktverhinderung und begleitenden Streitbeilegung sowie eine Haftpflichtversicherung für alle Beteiligten.

### Die Vergütung im Mehrparteienvertrag

Vertragliche Vergütungsanreize sollen die Zusammenarbeit im Team fördern. Vereinfacht dargestellt bedeutet dies, dass sowohl die Objekt- und Fachplaner als auch die bauausführenden Unternehmen den für das Projekt kalkulierten Gewinn plus ihrer Allgemeinen Geschäftskosten vollständig bezahlt erhalten, wenn sie es gemeinsam mit dem Auftraggeber schaffen, das Projektziel hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen einzuhalten. Diese Marge reduziert sich für jeden Einzelnen nach einem definierten Schlüssel, wenn das Projektergebnis insgesamt nicht erreicht wird.

Im Unterschied zu Vertragsmodellen auf Basis eines garantierten Maximalpreises gehen die Partner jedoch nicht vollständig ins Preisrisiko, weil sie keine Garantie für einen konkreten Projektpreis übernehmen. Ihr maximales Projektrisiko beläuft sich also auf den Verlust ihres Gewinns und ggf. auf einen Anteil der Vergütung ihrer Allgemeinen Geschäftskosten.

Erreicht wird dies dadurch, dass die wichtigsten Ausführungsgewerke schon bei der Projektplanung involviert sind. Sie werden häufig schon bereits in der Lph 1, spätestens jedoch am Ende der Lph 2 bzw. zu Beginn der Lph 3 einbezogen. Ziel ist es, gemeinsam unter Nutzung des Know-how der ausführenden Firmen einen optimalen Bauentwurf zu erarbeiten. Durch die frühe Einbeziehung der Schlüsselgewerke können so bereits Projektrisiken aufgedeckt und gemeinsam analysiert werden.

### Die Haftungsregelung im Mehrparteienvertrag

Eine Besonderheit des Mehrparteienvertrags besteht darin, dass die Parteien untereinander vereinbaren, dass während der Planungsphase eine wechselseitige Haftung für Fehler oder Mängel ausgeschlossen ist, die nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Die Motivation für eine derartige Haftungsregelung basiert darauf, dass jeder Beteiligte nur dann seine größtmögliche Expertise und auch Innovationsbereitschaft einbringt, wenn er nicht befürchten muss, für seinen Beitrag durch die anderen haftbar gemacht zu werden.

Gängige VOB/B-Vertragsmodelle lehren, dass gerade die Schuldzuweisung untereinander durch Bedenkenanmeldungen und wechselseitige Fehlerzuweisung sowohl den Bauablauf lähmt als auch die Kosten – aufgrund des hierdurch entstehenden Nachtragspotenzials – erhöht.

Alle Projektbeteiligten ziehen an einem Strang

Gesamtvergütung hängt vom Erreichen der Projektziele ab

Vertragspartner tragen nicht das vollständige Preisrisiko

Keine gegenseitigen Inanspruchnahmen

BIM ist im  
Mehrparteienvertrag  
nicht wegzudenken

Assessment Center  
geht Auswahl voraus

## Technische Voraussetzung: Anwendung der BIM-Methode

Arbeiten mit und in einem Mehrparteienvertrag erfordert ferner nach der festen Überzeugung des Autors die vernetzte, unternehmensübergreifende Projektbearbeitung im Sinne der BIM-Methode. Es ist wichtig, alle Beteiligten frühzeitig in die Entwicklung des Projekts einzubeziehen. So können die Ziele, das Wissen und die Erfahrungen aller Beteiligten berücksichtigt werden. Das ist mit dem traditionellen, sequentiellen Planungs- und Bauprozess nicht zu erreichen.

BIM hingegen erfordert Offenheit und Ehrlichkeit aller Beteiligten, um Kollisionen, Unverträglichkeiten, Zielkonflikte zu entdecken und darauf im Sinne des Projekterfolgs passend und koordiniert zu reagieren. Für Vorurteile, Misstrauen oder strategisches Taktieren bleibt da kein Raum. Ein Mehrparteienvertrag ist das zu dieser Bearbeitungsweise passende Vertragswerk.

## Die ersten Mehrparteienverträge gibt es schon

Und in der Tat: Es gibt sie auch schon, die ersten Mehrparteienverträge in Deutschland

### Kongresshotel Hamburg

Das Hamburger Unternehmen ECE verwaltet für rund 33 Mrd. Euro Immobilien. Für den Neubau eines Kongresshotels (5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, 650 Hotelzimmer, 41.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) kam die tradierte Abwicklungsmethode nicht in Betracht. Es gab einfach zu wenig in Betracht kommende Bieter. Deshalb hat sich ECE für den Abschluss eines Mehrparteienvertrags entschieden, der im Januar 2019 unterzeichnet wurde.

### Trasse SuedLink

Auch für Planung und Bau der Trasse SuedLink ist ein Mehrparteienvertrag vorgesehen. Der Redaktion sind zwei Ingenieurbüros bekannt, die am AssessmentCenter teilgenommen haben. Den muss jedes Planungsbüro bestehen, das an einem Mehrparteienvertrags-Projekt mitmachen will.

**FAZIT |** Mehrparteienverträge scheinen einen erfolversprechenden Ausweg aus dem streitgeneigten, traditionellen Bauvertragswesen aufzuzeigen. Erfolgreiche Beispiele aus angelsächsischen und skandinavischen Ländern belegen dies. Wissenschaftlich belegt ist zwischenzeitlich, dass öffentliche Verfahren geändert werden sollten. Das radikal Neue bei einem Mehrparteienvertrag ist, dass die bisherigen – vielen – bilateralen Verträge in einem Werk zusammengeführt werden. Die Partner inkl. des Bauherrn verpflichten sich, mit Vertrauen und Offenheit und einer Teilungsbereitschaft zum Wohle des Ganzen tätig zu sein.

### WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Dieser Beitrag ist eine verkürzte Fassung einer umfassenderen Ausarbeitung zum „Mehrparteienvertrag“ mit weiteren Quellennachweisen. Diesen Langtext finden Sie auf [pbp.iww.de](http://pbp.iww.de) → Abruf-Nr. 214045.
- Den Beitrag von Frau Boldt „Integrierte Projektabwicklung – ein Zukunftsmodell für öffentliche Auftraggeber?“ finden Sie in NZBau, Ausgabe 9/2019, Seite 547-553.