

Weniger Risiken, mehr Qualität

Michael Knipper über einheitliche Angebots- und Vertragsbedingungen für Aufträge im Wirtschaftsbau

BERLIN (SR). Zum Jahresende überraschte die Baubranche mit einer Meldung, dass sie ein Konditionenkartell plane. Um die Risiken für Bauunternehmen zu verringern, sollen gemeinsame Angebots- und Vertragsbedingungen für Aufträge im Wirtschaftsbau durchgesetzt werden. Was es damit konkret auf sich hat, hat Rechtsanwalt Michael Knipper, Hauptgeschäftsführers des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V., in einem Gespräch mit dem Deutschen Baublatt geklärt.

Deutsches Baublatt: Warum braucht die Baubranche in Deutschland ein Kartell?

Michael Knipper: Der Begriff „Kartell“ ist unzutreffend. Er signalisiert, dass sich Unternehmer wettbewerbswidrig abstimmen, um einseitig die Marktverhältnisse – und insbesondere die Preise – zu Lasten ihrer Kunden zu beeinflussen. Dies sollen die geplanten „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen für Bauaufträge der Wirtschaft“ gerade nicht.

Deutsches Baublatt: Was wollen Sie erreichen, wenn Sie einheitliche Angebots- und Vertragsbedingungen einführen?

Michael Knipper: Die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen für Bauaufträge der Wirtschaft“ sind derzeit ein Entwurf. Diesen Entwurf haben mittelständische und größere Bauunternehmer erstellt, die Bauleistungen am Markt nachfragen und anbieten. Uns geht es darum, der geltenden Rechtslage entsprechend einige grundlegende Risiken zwischen den Nachfragern und Anbietern von Bauleistungen transparent und ausgewogen zu verteilen. Anders als bei „Kartellen“ ist das Verhältnis zwischen Bauunternehmern genau so angesprochen wie hinsichtlich sonstiger Auftraggeber der Wirtschaft. Dabei erfinden wir keine neuen Regeln, sondern halten uns strikt an das geltende Recht. Weder Nachfrager noch Anbieter von Bauleistungen sollen benachteiligt werden. Von vornherein ausgeklammert bleiben Verträge mit Verbrauchern sowie Verträge mit der öffentlichen Hand.

Deutsches Baublatt: Inwiefern würden die Kunden davon profitieren?

Michael Knipper: Geplant ist, die spätere Nutzung der „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ allen Nachfragern und Anbietern von Bauleistungen freizustellen. Außerdem sollen interessierte Nachfrager und Anbieter die Möglichkeit erhalten, sich durch Aufnahme in eine Liste zu verpflichten, nur noch „Baufaufträge der Wirtschaft“ zu schließen, die die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ enthalten. Eine Nutzung der „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ hätte für Nachfrager und Anbieter von Bauleistungen den Vorteil, dass dem geltenden Recht entsprechend einige grundlegende Risiken transparent und ausgewogen verteilt wären. Die Vertragsverhandlungen könnten sich auf verbleibende wesentliche Punkte konzentrieren, was allen Beteiligten Zeit und Kosten spart, die Rechtssicherheit fördert und Verzögerungen, auch während der Vertragsdurchführung vermeidet.

Deutsches Baublatt: Warum glauben Sie, dass dies der Branche zu mehr Qualität und zu weniger Risiko verhelfen würde?

Michael Knipper: Der Sache nach geht es darum, einen Wettbewerb um die „schlechtesten“ – und dem geltenden Recht vielfach widersprechenden – Vertragsbedingungen zu vermeiden und durch einen Wettbewerb um die qualitativ beste Leistung zu ersetzen. Die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ verteilen dem geltenden Recht entsprechend eini-



Michael Knipper, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. Foto: Bauindustrieverband

ge grundlegende Risiken transparent und ausgewogen zwischen Nachfragern und Anbietern von Bauleistungen. Dies fördert einen transparenten und nicht diskriminierenden Wettbewerb. An diesem transparenten und nicht diskriminierenden Wettbewerb können sich auch mittelständische Unternehmer beteiligen, ohne ihre Existenz durch nicht beherrschbare – und dem geltenden Recht widersprechende – Risiken aufs Spiel zu setzen. Die Nachfrager von Bauleistungen erhalten so mehr Angebote, um nach qualitativen Gesichtspunkten – und selbstverständlich auch nach dem Preis – das wirtschaftlich günstigste Angebot auszuwählen.

Deutsches Baublatt: Ist nicht eher zu befürchten, dass dies die Baupreise in die Höhe treibt?

Michael Knipper: Die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ haben keinen Bezug zu den angebotenen Preisen. Selbstverständlich obliegt es jedem Unternehmer auch zukünftig,

seine Preise individuell zu bestimmen. Direkte oder indirekte Preisabsprachen sind unzulässig und werden von uns strikt abgelehnt.

Deutsches Baublatt: Wäre der Wettbewerb trotzdem noch gewährleistet?

Michael Knipper: Wie ausgeführt wurde, sorgen die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ für einen transparenten und nicht diskriminierenden Wettbewerb um die qualitativ und preislich beste Leistung. Der Wettbewerb wird durch eine – dem geltenden Recht entsprechende – transparente und ausgewogene Verteilung einiger grundlegender Risiken gefördert und nicht beschränkt.

Deutsches Baublatt: Wie stehen die Chancen, dass es zu den Angebots- und Vertragsbedingungen kommt?

Michael Knipper: Im Interesse maximaler Transparenz und Ausgewogenheit haben über 50 Verbände und Ministerien den Entwurf „Gemeinsamer Angebots- und Vertragsbedingungen“ zur Stellungnahme erhalten. Außerdem haben wir den Entwurf und die Umfrageunterlagen im Internet unter www.bauindustrie.de veröffentlicht. Derzeit sind wir dabei, die eingegangenen Stellungnahmen auszuwerten. Erst nach dieser Auswertung – und abhängig von deren Ergebnis – wird das weitere Vorgehen beraten.

Deutsches Baublatt: Seit zwei Jahren müssen Unternehmen ihre Zusammenarbeit nicht mehr vorab vom Bundeskartellamt genehmigen lassen, vorausgesetzt, sie verstoßen nicht gegen das Kartellverbot. Warum holen Sie trotzdem die Zustimmung des Bundeskartellamts ein?

Michael Knipper: Im Interesse maximaler Transparenz und Ausgewogenheit hat selbstverständlich auch das Bundeskartellamt den Entwurf „Gemeinsamer Angebots- und Ver-

tragsbedingungen“ erhalten. Uns ist sehr wichtig, einen fairen und transparenten Leistungswettbewerb zu fördern. Wir möchten dazu nicht nur die Position der Nachfrager und Anbieter von Bauleistungen erfahren, sondern möglichst auch die Einschätzung des Bundeskartellamts.

Deutsches Baublatt: Bis wann rechnen Sie damit, dass das Bundeskartellamt einer solchen Vereinbarung zustimmt?

Michael Knipper: Wie Sie zutreffend angesprochen haben, wurde das deutsche Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) Mitte 2005 grundlegend geändert und an europäische Maßstäbe angepasst. Eine formale „Zustimmung“ des Bundeskartellamts ist nur noch ausnahmsweise vorgesehen, etwa für „Wettbewerbsregeln“. Unabhängig davon, ob es sich bei den „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ um „Wettbewerbsregeln“ handelt, würden wir eine Einschätzung des Bundeskartellamts sehr begrüßen. Ob und gegebenenfalls wann es dazu kommt, steht im Ermessen des Bundeskartellamts.

Deutsches Baublatt: Laut Zeitungsberichten zufolge wollen Sie auch mit dem österreichischen Bauindustrieverband zusammenarbeiten. Wie schauen Ihre Pläne für die Zukunft aus?

Michael Knipper: Wie ausgeführt wurde, entspricht der Entwurf „Gemeinsamer Angebots- und Vertragsbedingungen“ der deutschen Rechtslage und ist auf Bauvorhaben in Deutschland zugeschnitten. Um jede Diskriminierung zu vermeiden, könnten selbstverständlich auch Nachfrager und Anbieter von Bauleistungen aus anderen Staaten – soweit sie in Deutschland tätig werden – die „Gemeinsamen Angebots- und Vertragsbedingungen“ nutzen. Daher haben auch europäische Verbände den Entwurf zur Stellungnahme erhalten.

Baubegleitendes Qualitätscontrolling

Mit prüfendem Blick die Rendite sichern – ein Beitrag von Diplomingenieur Herbert Gottschalk

MÜNCHEN. Statistische Untersuchungen belegen: Baumängel verursachen jährlich 1,4 Milliarden Euro Schaden allein im deutschen Wohnbau. Der finanzielle Aufwand für die Schadensbehebung beträgt im Einzelfall rund zwei Prozent der Baukosten. Angesichts durchschnittlicher Rendite in der Baubranche von ein bis drei Prozent des Bauvolumens führen Baumängel und Folgekosten zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen. Das Baubegleitende Qualitätscontrolling von Tüv Süd Industrie Service hilft, systematisch Mängel zu vermeiden.

Mit den wachsenden sicherheitstechnischen Ansprüchen steigt die Komplexität von Bauvorhaben. Hinzu kommen hochgradig ausdifferenzierte Regelwerke aus Normen, Richtlinien und Herstellervorschriften sowie wechselnde Anforderungen an Technik und Material. Damit besteht nicht nur bei Großprojekten erhöhtes Fehlerpotenzial, auch kleinere Bauvorhaben haben mit Schnittstellen- und Qualitätsproblemen zu kämpfen, wenn zahlreiche Einzelvorgänge koordiniert werden müssen und unterschiedliche Gewerke oder Subunternehmer involviert sind. Eingehend geprüft werden insbesondere Bauteile, die anfällig für Mängel sind und solche, die nachträglich einen hohen Reparaturaufwand erfordern. Hierzu zählen Abdichtungen, die Wärmedämmung oder Heizungsinstallation. Mit dem Baubegleitenden Qualitätscontrolling können meist erhebliche Kosten eingespart werden.

Bauvorhaben mit Gutachter begleiten

Da Baumängel häufig durch Planungs- oder Ausführungsfehler entstehen, sind initiale und wiederkehrende Prüfungen unumgänglich. Für das Baubegleitende Qualitätscontrolling prüfen die Experten von Tüv Süd, ob die Bauausführung

den Plänen, den allgemein anerkannten Normen der Technik und der Baubeschreibung entspricht. Die Fachleute überprüfen insbesondere neuralgische Bauteile und Bauteilanschlüsse wie Abdichtungen, Fenster, Verbundsysteme für die Wärmedämmung, Dampfsperren, Installationen.

Der Einsatz zerstörungsfreier Prüfmethoden und moderner Messtechnik wie Neutronensonden oder der Thermografie ermöglicht auch im Zweifelsfall exakte Beurteilungen. Eventuell neu aufgetretene Ausführungsfehler und bereits aufgenommen Reparaturen werden chronologisch festgehalten. Zeichnen sich erste Qualitätsprobleme ab, kann der Auftraggeber so frühzeitig gegen steuern und zudem seine Ansprüche rechtlich absichern.

Immer wieder führen gerichtliche Auseinandersetzungen zu Baustopps, Zahlungseingüssen für Honorare oder Material sowie Unsicherheiten über die Verantwortung für die Planung und Ausführung einzelner Bauleistungen. Mehrmonatige Verzögerungen bei den Einzugsterminen und überschrittene Baukosten sind die Folge, was zudem die Baufinanzierung gefährdet. Zur Erarbeitung einer Lösung bei schwerwiegenden

Mängeln oder Schäden bietet Tüv Süd Industrie Service den beteiligten Parteien als Alternative zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung zunächst die Mediation an. Gemeinsam werden kostengünstige, pragmatische Lösungen erarbeitet. Das vermeidet eine nachträgliche Kostenexplosion, und die Bauprojekte können in den meisten Fällen noch termingerecht fertig gestellt werden.

Pläne, Beschreibungen und Vertragstexte klären

Den größten Einfluss auf die Bauqualität hat die Planung. Der Bauherr sollte alle Standards und Qualitätsanforderungen vorab genau festlegen und zielsicher kommunizieren. Die Spezifikationen sollten klar und lückenlos vereinbart und vertraglich fixiert werden: Ist der Schallschutz von Wänden und Decken zweifelsfrei in Dezibel angegeben? Oder wurde nur formuliert, dass „die Regeln der Technik eingehalten werden sollen“? Jede nachträgliche Änderung erhöht die Wahrscheinlichkeit von Verzögerungen und Baumängeln.

Missverständliche Formulierungen, Unschärfen oder Widersprüche in der Baubeschreibung, den Planungsunterlagen oder in den Vertragstexten sind zu klären. Zu prüfen sind beispielsweise der Baugenehmigungsbescheid, die Genehmigungs- und Werkplanung sowie die Nachweise zu Energieeinsparverordnung (EnEV), Schallschutz und Brandschutz sowie die Ausstattungsbeschreibung. Auch die technischen Aspekte zur Standardsicherheit oder Feuchtschutz müssen



Mitarbeiter vom Baubegleitenden Qualitätscontrolling treffen auf der Baustelle ein. Foto: Tüv Süd Industrie Service

klar geregelt sein. Tüv Süd untersucht die jeweiligen Anforderungen, Normen und Richtlinien mit einem interdisziplinären Expertenteam aus Bautechnik, Elektro- und Gebäudetechnik sowie Brandschutz.

Dass der fertige Bau – wie vertraglich bestellt – frei von Mängeln ist, müssen Bauherr und Auftragnehmer vor der Übergabe erklären. Die Abnahme eines Bauwerks ist für beide Vertragsseiten zentral, da der Bauherr im Fall nicht behobener wesentlicher Mängel Ansprüche geltend machen kann. Zudem beginnt die Gewährleistung, und der Gefahr-

übergang findet statt. Unabhängige Sachverständige sichern den Vertragspartnern eine neutrale, rechtlich belastbare Abnahmebegutachtung. Der bautechnische Zustand wird ermittelt und die besichtigten Gebäudeteile auf erkennbare Baumängel und -schäden geprüft. Die Sachverständigen können verlässlich einschätzen, ob Mängel als wesentlich zu qualifizieren sind. Nur bei wesentlichen Mängeln kann der Bauherr die Abnahme verweigern. Dies kann allerdings schon der Fall sein, wenn verschiedene Detailmängel zusammen kommen wie Steckdosen, die schief sitzen, fehlende Fliesen, Türen mit Kratzern und nicht passgenau schließende Fenster oder ein instabiles Treppengeländer.

Bauvorhaben wirtschaftlicher durchführen

Mit ganzheitlichen und kontinuierlichen Analysen und Bewertungen von Vertrags- und Bauinhalten lassen sich Qualitätsprobleme rechtzeitig erkennen und meist bereits im Vorfeld ausräumen. Neben der Sicherheit steigert das Baubegleitende Qualitätscontrolling auch die Güte von Bauprojekten, was sich positiv auf deren Rendite auswirkt. Hierfür muss das gesamte Bauvorhaben – von der Planungsphase bis hin zur Abnahme – in den Blick kommen.

Der Autor des Beitrags, Diplomingenieur Herbert Gottschalk, ist Leiter der Bautechnik bei Tüv Süd Industrie Service, München.