

Die funktionale Leistungsbeschreibung - rechtssichere Vertragsgestaltung im Modulbau

Ablauf

- Nutzen des Modulbauverfahren
- Gegenüberstellung Modulbauverfahren gegenüber konventioneller Bauweise
- Baubeteiligte der konventionellen Bauweise
- Reduzierung der Baubeteiligten im Modulbauverfahren
- Reduzierung der Leistungsbeschreibung

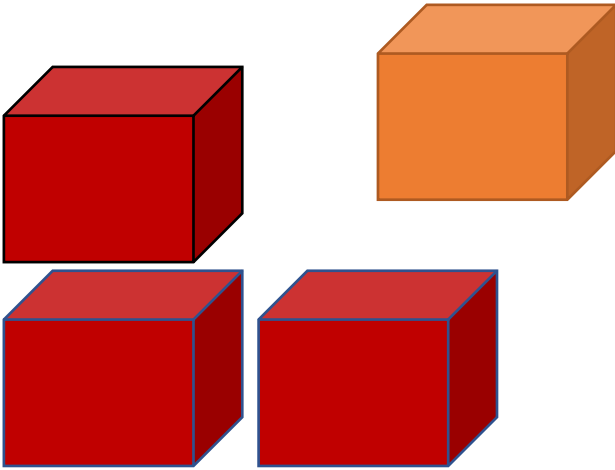
- Funktionale Leistungsbeschreibung – Definition
- Gegenüberstellung funktionale und konventionelle Leistungsbeschreibung
- Vor- und Nachteile der Leistungsbeschreibung
- Anforderungen an die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- Beispiele einer funktionalen Leistungsbeschreibung
- Risiken bei der funktionalen Leistungsbeschreibung – Fallbeispiel 1 und 2

- Zusammenfassung

1. Einführung – Nutzen Modulbau

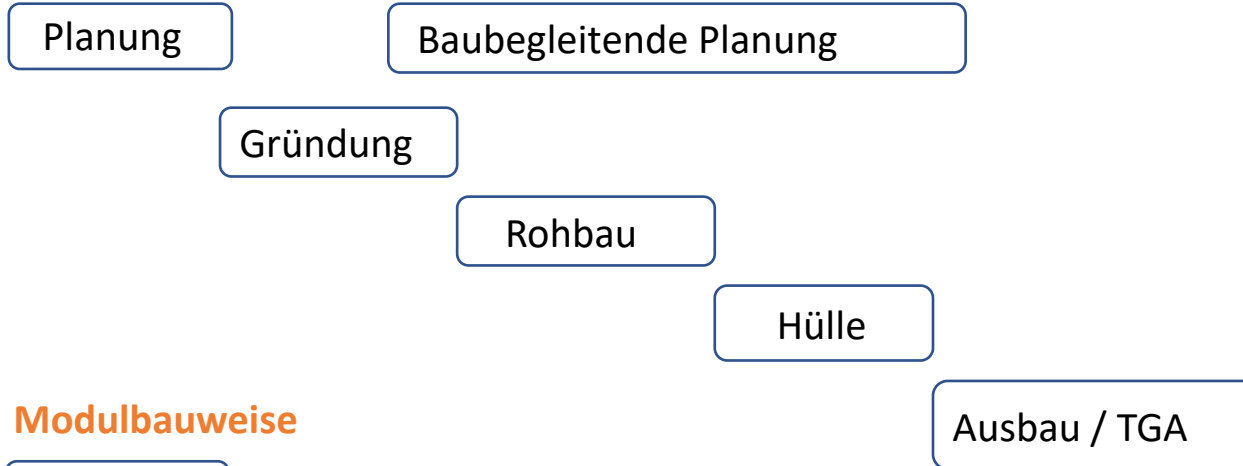
Schnelligkeit
Nachhaltigkeit
Vielseitigkeit
Kosteneffektiv
Qualitätssicherung

temporäre Nutzung
Vereinfachung der Prozesse

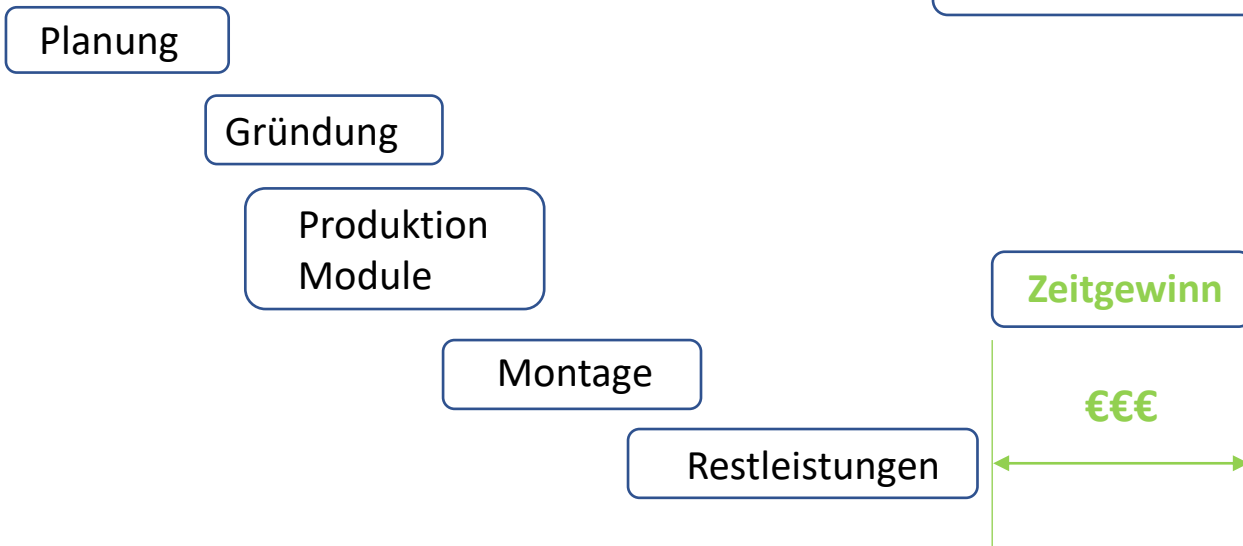


1. Einführung - Unterschiede zum konventionellen Bauen

Konventionelle Errichtung

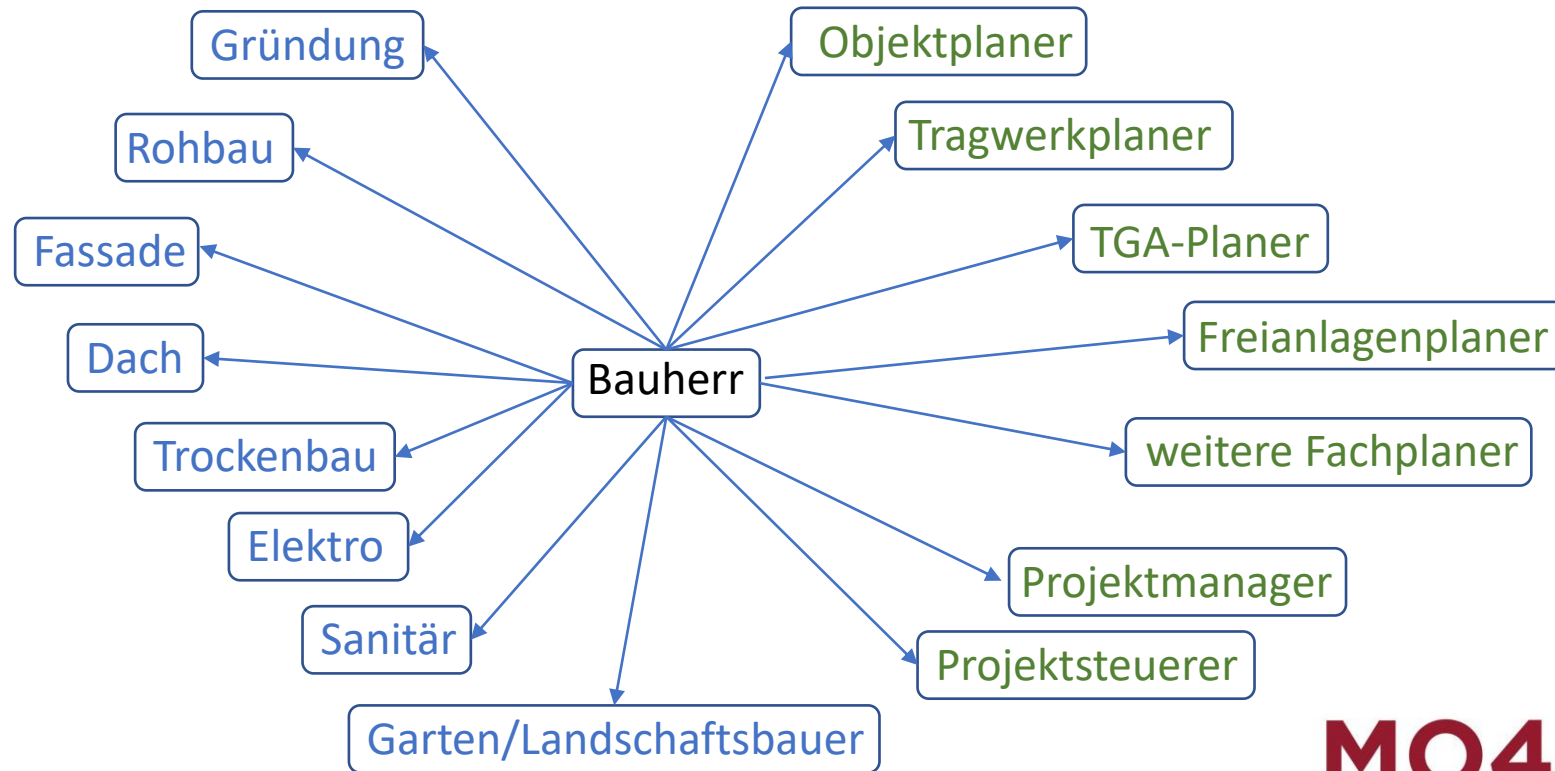


Modulbauweise



1. Einführung – Bauen und Planen im Modulbau

Baubeteiligte nach konventionellem Bauen



MO45LEGAL

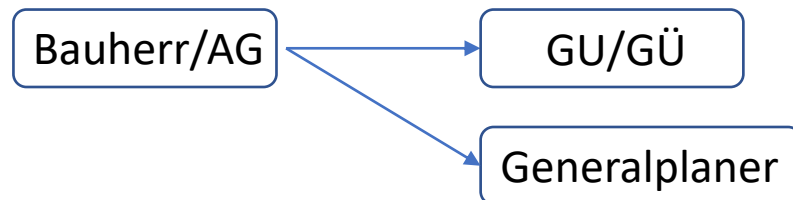
Viele Verträge = hohes Risiko! Ziel: Reduzierung

1. Einführung – Reduzierung der am Baubeteiligten im Modulbau

Wie können wir eine Reduzierung erreichen?

Reduzierung von Einzelgewerken zu GU/GÜ – TU/TÜ:

- Modulhersteller hat spezielles Knowhow
- Gewerke werden bereits im Rahmen der Herstellung der Module gebündelt
- Optimierte Herstellungsprozesse (Zeitersparnis nur, wenn Modulhersteller alle ausführenden Gewerke übernimmt)
- **Ergebnis:** Haftungsoptimierung / Optimierung des Herstellungsprozesses durch Leistung aus „einer Hand“



1. Einführung – Reduzierung der Leistungsbeschreibung im Modulbau

Welche Risikominimierung gibt es noch?

Reduzierung der Leistungsbeschreibung!

- Jeder Hersteller von Modulen plant mit anderen Modulaufbauten, Leitungsführungen, Detailausbildungen etc.
- überwiegendes Knowhow liegt bei Modulhersteller
- Architekt kann lediglich gewünschte Qualität und Funktion der Bauteile beschreiben und fordern.

Lösung: → funktionale Leistungsbeschreibung

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Definition

Welche Arten von Leistungsbeschreibungen gibt es?

- In der **funktionalen Leistungsbeschreibung** (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm) wird nur die Bauaufgabe beschrieben und definiert welchen Zweck die Bauaufgabe erreichen soll sowie welche technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen an sie gestellt werden sollen. Wie diese Bauaufgabe erfüllt wird bleibt dem AN überlassen.
(**Anwendung:** üblicherweise bei GU/GÜ oder TU/TÜ Beauftragung)
- Abgrenzung zur **Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis:** Ausschreibung nach Art und Umfang in detaillierten Leistungsverzeichnissen und getrennt nach Gewerken
(**Anwendung:** üblicherweise bei Beauftragung von Einzelgewerken)

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Abgrenzung zur konventionellen Leistungsbeschreibung

Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis

vs.

Funktionale Leistungsbeschreibung

Gewerk A

- 1. Leistung ...
 - 1.1 Unterleistung ...
 - 1.1.1 Unterunterleistung
 - 1.1.1.1 Unterunterunterleistung
- ...
- ...

Bauwerk: Grundschule

Der AN soll eine Grundschule für 170 Schüler in Holzmodulbauweise errichten. Es sollen 10 Klassenzimmer, 2 Lehrerzimmer ...
Nachhaltig, barrierefrei usw...

Kein eigener Entscheidungsspielraum
des AN über Art der Ausführung und Material

Eigener Entscheidungsspielraum
des AN über Art der Ausführung und Material

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Vorteile und Nachteile

Vorteile

- **Flexibilität** bei noch nicht konkret bestimmbarer Bauaufgabe
- Konzept- und **Wirtschaftlichkeits-**wettbewerb unter den Anbietern
- Innovative Lösungen
- **Planbare (sichere) Baukosten**
- Bei fehlendem Fachwissen über die Bauaufgabe beim AG

Nachteile

- u.U. schwieriger für den AG die Bauaufgabe eindeutig und erschöpfend zu beschreiben
- Gestaltungsspielraum der AN darf nicht zulasten der Vergleichbarkeit der Angebote gehen (bei Vergabe)
- Werden Anforderungen „vergessen“ entstehen Nachtragsforderungen und es entsteht ggf. Projektverzug

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Anforderungen an die Erstellung

Wie soll eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt werden?

- Merksatz zur Anforderung an die funktionale Leistungsbeschreibung (SPWM – SEWN):

„So pauschal wie möglich, so exakt wie nötig“

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Anforderungen an die Erstellung

Welche Anforderungen sollen erfüllt werden?

- Bei öffentlicher Auftragsvergabe ist **Vergaberecht** zu beachten
- Anforderungen an die funktionale Leistungsbeschreibung sind z.B. in § 31 Abs.2 Nr.1 VgV (Verordnung für die Vergabe öffentlicher Aufträge) oder § 7, 7c VOB/A (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen) geregelt:
- **Bsp.: § 7 VOB/A (Leistungsbeschreibungen allgemein):**
*„Die Leistung ist **eindeutig** und so **erschöpfend** zu beschreiben, dass alle Unternehmer die Beschreibung im **gleichen Sinne verstehen** müssen und ihre **Preise sicher** und ohne umfangreiche Vorarbeiten **berechnen** können.“*
- **Bsp.: § 7c VOB/A (funktionale Leistungsbeschreibung):**
*„Das Leistungsprogramm umfasst eine **Beschreibung der Bauaufgabe**, aus der die Unternehmen **alle** für die Entwurfsbearbeitung und ihr Angebot **maßgebenden Bedingungen und Umstände erkennen** können und in der sowohl **der Zweck der fertigen Leistung** als auch die an sie gestellten **technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen** angegeben sind (...).“*

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Praxisbeispiel v. 07.06.2023

Bauprojekt: Kompetenzzentrum für Inklusionssport (KIsS) – modulare Holzbauweise

Standort: Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Berlin

Öffentliche Auftragsvergabe / AG: Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Gewerk: Generalunternehmer

Umfang der FLB (ohne Anlagen): 47 Seiten

Quelle (zeitlich beschränkt): <https://my.vergabeplattform.berlin.de/remote/download.php?k=24518c9e1b9e1c8179ec22c3310d648e>



Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin

1 | VORBEMERKUNGEN ZUR LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1.1 | Allgemeine Beschreibung der Baumaßnahme

An wenigen Orten treffen sich so viele unterschiedliche Menschen wie im Sportbereich. Dort findet Begegnung, soziale Teilhabe, Inklusion und Integration statt. Voraussetzung dafür sind gut geplante Gebäude im Öffentlichen Raum. Im Rahmen der geplanten Entwicklung des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks soll deshalb ein temporäres Kompetenzzentrum für Inklusionssport (KIsS) in modularer Holzbauweise errichtet werden. Das Baugrundstück befindet sich an der Cantianstraße in Berlin.

Hier angeboten werden soll die Erstellung eines betriebsfertigen, eingeschossigen, nachhaltigen und kreislauffähigen Gebäudes in modularer Holzbauweise. Das Gebäude soll nach seiner Nutzungsphase im Jahn-Sportpark rückbaubar- und an anderer Stelle wieder aufbaubar sein. Das Haus ist endgereinigt zu übergeben. Die Errichtung des Sportgebäudes erfolgt bei laufendem Betrieb auf dem Sportgelände. Das ist bei der Baustelleneinrichtung- und Logistik sowie Kalkulation zu berücksichtigen.

Das Gebäude wird als Effizienzhaus 40 Standard errichtet. Die anzubietende Leistung umfasst auch sämtliche Medienanschlüsse (u.a. Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, inkl. Erdarbeiten) ab der jeweiligen Übergabestelle an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

So pauschal
wie möglich

MO45LEGAL

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Beispiel

3.7 | Umweltschutz und Materialökologie

Sämtliche Baustoffe sind in Hinsicht auf die Schonung der Umwelt, Ressourcenschutz, Müllvermeidung, Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit auszuwählen. Insbesondere das Cradle-to-Cradle (C2C) – Konzept und C2C-zertifizierte oder Re-Use-Baumaterialien sind in diesem Bauvorhaben in Abstimmung mit dem AG () anzuwenden. Es ist ein Nachweis der Materialökologie zu den verwendeten Baustoffen zu liefern (bspw. C2C-zertifizierte Materialien).

Regionale Produkte (z.B. Baustoff Holz) sind zu bevorzugen.

Folgende Materialanforderungen sind einzuhalten und müssen gleich- oder höherwertig nachgewiesen werden:

- Es dürfen nur **Schalöle oder Trennmittel** mit GISCODE BTM 10 eingesetzt werden
- Für **Abdichtungen und Dickbeschichtungen** dürfen nur Voranstriche, Sperranstrich und Dickbeschichtungen auf Basis von Bitumenemulsionsmassen mit dem GISCODE BBP 10 eingesetzt werden
- Es dürfen nur **Dämmprodukte** frei von halogenierten Treibmitteln verwendet werden
- Für **Grundierungen, Voranstriche, Spachtelmassen und Bodenbeläge** gelten EMICODE EC1/ EC1plus/ EC1plus-R der RAL-ZU 113
- Für **Sperranstriche, Estrichharze, Abdichtungen unter Fliesen und Platten** gelten GISCODE D1, RE0, RE1, RU0,5, RU1 oder EMICODE EC1

So pauschal wie möglich,
So exakt wie nötig

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Beispiel

Leistung

Kunststoff-Rohrleitung, erdverlegt,
einschl. Form- und Verbindungsstücke
Schacht DN 1000, Beton, mit Abdeckung,
Tiefe 1,2 m bis 2,0 m
Rohrgraben erstellen, einschl. Verfüllen und
Verdichten, Tiefe 1,2 m bis 2,0 m, mit
Rohraufleger aus Sand und Warnband
Öffnen der Fahrbahndecke, einschl.
Wiederherstellen und Klärung der Sperrung
Doppelpumpenanlagen mit Schacht und Abdeckung,
Tiefe ca. 2,0 m, mit Schaltschrank zur Freiaufstellung,
mit optischer Alarmierungseinrichtung, mit Druckleitung
Anbindung Druckleitung an Bestandskanal DN 100,
einschl. sämtlicher Verbindungsbauteile, einschl.
Koordination Sperrung der SW-Nutzung im Bestand

Angebotene Fabrikate (Hersteller/Typ)

Verrohrung:

Doppelpumpenanlage:

Angebotspreis Anbindung SW netto Euro:

So exakt wie nötig

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Risiken

Welche Risiken können bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung auftreten? Fehlende Beschreibung wichtiger Anforderungen

Fallbeispiel 1 – Schadstofffund bei Abrissarbeiten

Schleswig Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 12.03.2021 – 1 U 81/20:

Kurzfassung:

- Bei dem Abbruch eines Gebäudes wurde im Boden Asbest gefunden.
- Parteien hatten einen Pauschalvertrag mit funktionaler Leistungsbeschreibung geschlossen
- Leistungspflicht war im Wesentlichen „Abbruch des Gebäudes und Entsorgung der Materialien“
- Auftragnehmer sollte sich vorher von dem Gebäude und den örtlichen Gegebenheiten ein Bild machen
- Mit dem Pauschalpreis sollten alle Leistungen des AN vergütet sein, die notwendig sind um den Werkerfolg herbeizuführen

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Risiken

Ergebnis:

- Auslegung des Vertrages (betrifft auch alle Anlagen!)
- Zu klärenden Frage: ob der AN das Risiko einer Schadstoffbelastung übernommen hatte
- In der funktionalen Leistungsbeschreibung keine ausdrückliche Pflicht kontaminierte Bauteile abzureißen und zu entsorgen
- Zugang zu den asbestbelasteten Räumen war nicht möglich
- Ausschreibung enthielt eine Alternativposition, nach der das Gebäude sachverständig zu begutachten und bei dem Fund größerer Schadstoffmengen ein Nachtrag zu stellen wäre.
- Hieraus schloss das Gericht, dass der AN das Risiko einer Schadstoffbelastung nicht übernehmen wollte –
Die fehlende Konkretisierung ging zu Lasten des AG

2. Funktionale Leistungsbeschreibung – Risiken

Faire Lösung:

- Verpflichtung des AN auf fachkundige Untersuchung im Rahmen seines Angebotes
- Verpflichtung des AN auf Beseitigung, wobei der AG die tatsächlichen Kosten der Beseitigung auf Nachweis trägt (Nachtrag).

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Risiken

Welche Risiken können bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung noch auftreten?

Risiko: Auslegung von Anforderungen

Fallbeispiel 2 – Zusatz „oder gleichwertig“

Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 30.07.2021 – 2 U 41/19:

Kurzfassung:

- Generalunternehmervertrag über die Errichtung eines Parkhauses
- Funktionale Ausschreibung
- Für Trapezbleche des Daches keine konkrete Befestigungsart geregelt
- Ausführungspläne enthalten Angabe: „Oberflächenschutz durch Bandverzinkung“ sowie „Edelstahlschrauben oder gleichwertig“
- AG bemängelt die Verwendung von Setzbolzen zur Befestigung der Trapezbleche; der AN habe Befestigungsmaterial aus Edelstahl als Bohrschraube geschuldet

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Risiken

Ergebnis:

- Keine vereinbarte Beschaffenheit (Edelstahl und Bohrschraube)
- Aus dem Zusatz „oder gleichwertig“ folgt, dass gerade kein Material oder Fabrikat endgültig festgelegt wurde
- Vielmehr war durch den Zusatz „oder gleichwertig“ dem AN freigestellt, welche Materialien er zum Einsatz bringt. Lediglich das Qualitätsniveau wurde festgelegt.
- Die Gleichwertigkeit war nach Auffassung des Gerichts gegeben.

2. Funktionale Leistungsbeschreibung - Risiken

Lösung:

- Auslegungslücken/-fehler vermeiden
- Wenn **keine öffentliche Auftragsvergabe**: Konkrete Beschreibung der Materialien und Befestigungsart ohne Zusatz: „oder gleichwertig“ wenn konkretes Material oder Verarbeitungsart wichtig für AG ist
- Bei **öffentlicher Auftragsvergabe** ist der Zusatz „oder gleichwertig“ wegen der Produktneutralität erforderlich; ABER: der Begriff „gleichwertig“ muss definiert werden, auf welche Qualitätsmerkmale es sich beziehen soll (Befestigungsart; Korrosionsschutzklassen).

3. Zusammenfassung

Was lernen wir daraus?

- Die **funktionale Leistungsbeschreibung** ist ein Baustein bei der **Effizienzmaximierung** und **Risikominimierung** neben der **Reduzierung des Haftungsrisikos (Reduzierung der Baubeteiligten)**
- Neben der Reduzierung ist die **partnerschaftliche Zusammenarbeit** am wichtigsten
- Funktionale Leistungsbeschreibung kann sowohl für den AG als auch den AN Vorteile bedeuten (**Zeit, Kosten, Qualität, Flexibilität**)
- Umfang, bzw. Detaillierung der funktionalen Leistungsbeschreibung ist Frage des Einzelfalls (**Flexibilität <-> Einschränkung des Entscheidungsspielraums des AN – So pauschal wie möglich so exakt wie nötig**)
- Schlecht formulierte funktionale Leistungsbeschreibungen bedeuten teure und zeitintensive Änderungsmaßnahmen sowie ggf. kostenintensive rechtliche Streitigkeiten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontaktdaten

Jochen Mittenzwey

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Gesellschafter bei **MO45LEGAL**

Mommsenstraße 45, 10629 Berlin

030 – 767 58 45 - 0

mittenzwey@mo45.de

www.mo45.de



MO45LEGAL