

## Expertentipp

### Digitalisierung verändert Bau(recht) in Deutschland

*Berlin, 14. April 2016.* Großbauprojekte in Deutschland geraten regelmäßig in die Schlagzeilen. Erst kürzlich resümierte eine Studie, dass 90 Prozent aller großen Bauprojekte in Deutschland aus dem Ruder liefen. Das soll sich nun ändern, BIM sei Dank. „Building Information Modeling wird das Bauen in Deutschland grundlegend verändern“, sagt Dr. Alexander Kappes von der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht). „Das gilt für die technischen Aspekte von Bauvorhaben, aber auch für deren juristische Begleitung.“

Building Information Modeling (BIM) ist ein Planungs- und Steuerungsverfahren, das den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes digital abbildet. Im Zuge dessen entstehen dreidimensionale Simulationen, die Planung, Umsetzung, Betrieb und Erhaltung von Gebäuden dynamisch begleiten. Ziel ist es, auf unvorhergesehene Erfordernisse oder mögliche Planungsfehler schneller reagieren zu können. „Das spart Zeit und Kosten“, so Kappes, „wirft aber auch vertragsrechtliche Fragen auf, z. B. wie der Bauherr seine Interessen bestmöglich mit den verschiedenen Beteiligten regeln kann.“

Die Literatur diskutiert in diesem Zusammenhang die Möglichkeiten eines Mehrparteienvertrages. Hierbei wird nur ein Vertrag für das Projekt abgeschlossen, den alle wesentlichen Projektbeteiligten unterzeichnen. Verglichen mit dem Aufwand, der häufig schon für die Erstellung eines Zweiparteienvertrages erforderlich ist, stellt diese Tatsache eine nahezu unüberwindbare Hürde dar. Hinzu kommt, dass bei eintretenden Änderungen selbstverständlich mit allen Vertragspartnern nachverhandelt werden muss, da eine solche Vertragsstruktur keine stringente Trennung zwischen den Parteien vorsieht. „Theoretisch gut, aber praktisch schwierig“, sagt der Ingenieur und promovierte Jurist Kappes. „In der frühen Planungsphase reicht die Informationsbasis oftmals nicht für die Beauftragung eines ausführenden Unternehmens. Daher glaube ich kaum, dass sich der Mehrparteienvertrag durchsetzen wird.“

### Vernetze Werkverträge

Kappes zufolge werde es vielmehr dazu kommen, dass baubeteiligte Parteien wie bisher Einzelverträge abschließen, diese aber miteinander vernetzen. Damit erhalten alle Partner ein einheitliches Verständnis der BIM-Methode und setzen gleichzeitig den geforderten kooperativen Ansatz um. „An der Rechtsnatur der

jeweiligen Werkverträge ändert sich auch mit Anwendung von BIM nichts“, so Kappes. Die ausführenden Unternehmen schulden weiterhin dem Auftraggeber die Herstellung des vereinbarten Werkes. Der bis dato bestehende Werkvertrag zwischen den Parteien muss lediglich um eine Klausel ergänzt werden, die die Anwendung der besondere Vertragsbedingungen für BIM-Leistungen (BIM-BVB) und des BIM-Pflichtenhefts definiert und inhaltlich regelt. Die BIM-BVB bilden dabei die juristische und das BIM-Pflichtenheft die technische Grundlage. „Eine Trennung der BIM-BVB und des BIM-Pflichtenhefts erscheint sinnvoll, da in der täglichen, gemeinsamen Arbeit am Datenmodell primär das BIM-Pflichtenheft zur Anwendung kommt. Die Regelungen aus den BIM-BVB hingegen werden im Zweifel erst bei juristischen Auseinandersetzungen zu Rate gezogen“, erläutert Kappes.

### **BIM-spezifische Regelungen**

Die BIM-BVB definieren die im Werkvertrag zwischen den Parteien in Bezug auf die BIM-Methode zu regelnden Rechte und Pflichten. In ihrer Rechtsnatur handelt es sich bei den BIM-BVB um allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. §§ 305 ff. BGB. Die für ein Projekt und an die Anforderungen des Auftraggebers jeweils anzupassenden BIM-BVB sollten in sämtlichen Verträgen mit allen Planungs- und Baubeteiligten des vertragsgegenständlichen Bauprojekts verwendet werden. „Nur durch eine konsistente und durchgängige Anwendung der BIM-BVB können den Besonderheiten der BIM-Methode in allen Vertragsverhältnissen eines Projektes Genüge getan und Leistungs- sowie Haftungslücken ausgeschlossen werden“, unterstreicht Kappes. Das BIM-Pflichtenheft hingegen erläutert vorrangig die technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Gebäudedatenmodells und legt Planungs- und Dokumentationsstandards fest.

### **Anforderungen des digitalen Bauens**

Künftig werden die Auftraggeber-Informationen-Anforderungen (AIA) eine übergeordnete Stellung bei der Realisierung von BIM-Projekten einnehmen. In diesen muss der Auftraggeber zu Beginn eines jeden Projektes seine spezifischen Anforderungen und Ziele zum digitalen Bauen festlegen. Dazu gehören die Verantwortlichkeiten der beteiligten Partner, die Festlegung der wesentlichen Prozesse und Auswertungen, die Klärung und Kontrolle der geforderten Qualität sowie die verwendeten Softwaretechnologien, Formate und Übergabepunkte. Daraus resultierend erhalten die weiteren Projektpartner das notwendige Wissen über die Anforderungen und die jeweiligen Verantwortlichkeiten, sodass die für das Projekt notwendigen Verträge und zusätzlichen Vereinbarungen formuliert und geschlossen werden können.

„Die Einführung der BIM-Methode stellt alle Baubeteiligten vor gewisse Herausforderungen. Die juristischen Anforderungen und die vertraglichen Anpassungen sind zwar durchaus komplex, aber lösbar“, so Kappes. Wichtig ist, dass die guten Ansätze nun auch ihren Weg in die Praxis finden.“

### **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

### **Über den Autor**

Dr. Alexander Kappes ist Master of Science in Real Estate + Construction Project Management und promovierter Doktor der Rechtswissenschaften. Aktuell leitet er das Geschäftsführungsbüro sowie die Forschung & Entwicklung bei der WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG in Stuttgart.

### **Pressekontakt**

#### **Deutscher Anwaltverein**

Rechtsanwalt Swen Walentowski  
Telefon: 030 726152-129  
Telefax: 030 726152-193  
E-Mail: [walentowski@anwaltverein.de](mailto:walentowski@anwaltverein.de)

#### **ARGE Baurecht**

Guido Balke  
Telefon: 0221 800 471-12  
Telefax: 0221 800 471-26  
E-Mail: [presse@arge-baurecht.com](mailto:presse@arge-baurecht.com)