

Serielles Bauen

Hinweise der Bundesarchitektenkammer für Architekten in Bewerber-/Bietergemeinschaften zwischen Architekten und bauausführenden Unternehmen

Architekten und bauausführende Unternehmen, die sich als Bewerber-/Bietergemeinschaft an der Ausschreibung zum seriellen Bauen beteiligen wollen, werden, sofern sie bezuschlagt werden, auch für die nachfolgenden Einzelbeauftragungen als Einheit („Auftragnehmer“) behandelt. Dies hat im Außenverhältnis eine vollumfängliche gesamtschuldnerische Verpflichtung zur Erbringung der geschuldeten Leistungen sowie eine gesamtschuldnerische Haftung und Gewährleistung zur Folge. In derartigen Fällen werden üblicherweise zwischen den Partnern zwei Verträge abgeschlossen, zum einen ein vergabebezogener Vertrag für die Bewerber-/Bietergemeinschaft und zum anderen für den Fall der Bezuschlagung ein Vertrag für die Durchführung des Auftrags.

Die nachfolgenden Hinweise sollen dazu dienen, Architekten auf diejenigen Gesichtspunkte aufmerksam zu machen, die im Rahmen der individuellen Vertragsgestaltungen geregelt werden sollten. Unabhängig davon wird empfohlen, soweit im Einzelfall für erforderlich gehalten, sich bei der konkreten Ausgestaltung anwaltlich beraten zu lassen.

Regelung zur Entschädigung (für den Fall der Nicht-Bezuschlagung)

Nach Ziffer 5 der funktionalen Leistungsbeschreibung erhalten die Bieter/Bietergemeinschaften eine Entschädigung in Höhe von 15.000 Euro netto, sofern sie nicht bezuschlagt werden. Für diesen Fall sollte der Vertrag zur Bewerber-/Bietergemeinschaft daher einen Passus enthalten, der festlegt, zu welchen Anteilen diese Entschädigung im Innenverhältnis dem Architekten und dem bauausführenden Unternehmen zusteht.

Regelung zur Kostenkalkulation

Bei der Kalkulation für das gemeinsame Kostenangebot ist zu berücksichtigen, dass die Vergütung für die Leistungen des Architekten auf Grundlage der HOAI zu kalkulieren ist, sofern diese vom Anwendungsbereich der HOAI erfasst sind. Dies sollte vertraglich festgeschrieben werden.

Regelung zur internen Abgrenzung von Erfüllungs-, Haftungs- und Gewährleistungspflichten

Verträge zur gemeinsamen Durchführung eines Auftrages („ARGE“) enthalten üblicherweise, ungeachtet der gegenüber dem Auftraggeber und Dritten bestehenden gesamtschuldnerischen Verpflichtungen, Freistellungs- oder Freihaltungsklauseln, wonach die Vertragsparteien (hier Architekt und bauausführendes Unternehmen) im Innenverhältnis ihre Leistungs-, Haftungs- und Gewährleistungspflichten voneinander abgrenzen und sich für die sie nicht betreffenden Verpflichtungen gegenseitig freistellen.

Anhand der umfassenden Regelungen in den §§ 6 bis 23 der Rahmenvereinbarung sollte im Vertrag daher möglichst konkret festgelegt werden, welche der dort genannten Verpflichtungen im Innenverhältnis dem Architekten und welche dem bauausführenden Unternehmen zugeordnet werden. Zusätzlich empfiehlt sich eine Auffangklausel, wonach sich bei Unklarheiten im Einzelnen oder versehentlich nicht berücksichtigten Verpflichtungen die Zuordnung nach den typischerweise von Architekten bzw. bauausführenden Unternehmen zu erbringenden Leistungen richtet, an die sich entsprechende Haftungs- und Gewährleistungsansprüche anschließen.