

# ZVVB

## Zeitschrift für Vergaberecht und Bauvertragsrecht

### Beiträge

**Ausschluss wegen zahlreicher und zT erheblicher Mängel –  
zunehmende praktische Bedeutung?**

Albert Oppel

**Winterdienst: Siedesalz-Ausschreibungen führen  
auf rechtliches Glatteis!**

Konrad Lenneis

**DAAB der FIDIC und PLM**

Rudolf Lessiak und Mathias Fabich

### Rechtsprechung

**BVwG: Zulässigkeit eines Widerrufs bei Verbleiben  
nur eines Angebots**

Niklas Nigl

**LVwG Stmk: Auslegung der fachlichen Qualifikation  
für das Holzbau-Meister-Gewerbe**

Nikolaus Kuri

**EuGH: Leistungsbeschreibung: Rechtmäßigkeit  
von Material-Vorgaben**

Paul Prantz

**OGH: Gebrauchsrecht als unregelmäßige Grunddienstbarkeit**

Stefanie Hauser

# DAAB der FIDIC und PLM

## Werkzeuge zur Konfliktvermeidung in Bauprojekten

### Der Beitrag schnell gelesen

Projektbegleitende Vermeidung von Konflikten in Bauprojekten ist für die Erreichung des Projekterfolgs ein unverzichtbarer Bestandteil jedes Bauprojektes. Neben die klassischen Methoden des Projektmanagements treten spezifisch der Konfliktvermeidung dienende Werkzeuge. Diese gewinnen in Zeiten steigender Anforderungen an Bauprojekte durch Forderungen der Nachhaltigkeit, Herausforderungen und

Möglichkeiten der Digitalisierung und insgesamt durch die Steigerung der Komplexität von Bauprojekten, insb auch des Umfelds, in dem Bauprojekte abgewickelt werden, zunehmend an Bedeutung.

### Bauvertragsrecht

ZVB 2025/45



Hon.-Prof. RA Dr. RUDOLF LESSIAK ist Rechtsanwalt bei Lessiak & Partner in Wien.

DI MATHIAS FABICH, MSc King's College, ist Bereichsleiter Tunnelbau und Niederlassungsleiter Norwegen bei der PORR Bau GmbH.

### Inhaltsübersicht:

- A. Anforderung: Konfliktvermeidung
- B. Ansatz: Kooperative Vertragsgestaltung – Werkzeuge
- C. DAAB und andere Lösungsansätze aus der internationalen Praxis
  1. DAAB in den FIDIC-Verträgen
  2. Internationale Erfahrungen mit Dispute Boards – die Ergebnisse der Studie des King's College 2024
  3. Erfahrungen aus Norwegen mit PRIME
- D. Projektbegleitendes Lösungsmanagement (PLM)
  1. Eckpunkte von PLM
  2. Ablauf von PLM
  3. Wann erfolgt der Abruf von PLM?
  4. Durchschaltung von PLM auf alle Projektbeteiligten
  5. Verfahrensregelungen, Nominierung und Kosten
  6. Stärkung der Kooperation
- E. Gemeinsamkeiten und Unterschiede
- F. Praxistipps

### A. Anforderung: Konfliktvermeidung

Die Umsetzung von Bauprojekten birgt Risiken in sich. Es ist eine Aufgabe von Bauverträgen, die Risikosphären zu definieren und die Behandlung dieser Risiken, so sie schlagend werden, zu klären.

Bei der Interpretation von Bauverträgen kommt es häufig zu unterschiedlichen Auffassungen der Vertragspartner. Neben den bekannten Ursachen für Unterschiede in der Beurteilung durch die Vertragsparteien wie unklare Vertragsformulierungen, einseitige Sichtweise eines Vertragspartners, Widersprüche des Vertrags zu gesetzlichen Rahmenbedingungen etc spielt die Abweichung der Wirklichkeit, in der das Projekt abgewickelt werden soll, von den Vorstellungen der Parteien bei Abschluss des Vertrags eine zentrale Rolle.

Die Ursache dafür liegt nicht nur in Planungsfehlern, sondern im massiven Absinken linearer Planbarkeit, je komplexer das Projekt, je ausgeprägter dynamisch und komplex das Umfeld ist, in dem das Projekt verwirklicht werden soll.<sup>1</sup>

Häufig führt diese Situation zum bekannten Szenario eines Konflikts (Streits) im Bauprojekt.

Selbst im gut oder gar bestmöglich vorbereiteten Bauprojekt sind Projektänderungen unvermeidbar. Projektänderungen sollen auch nicht vermieden werden, solange sie sich positiv oder zumindest neutral auf den Projekterfolg auswirken und nicht zu Störungen werden, die zu Konflikten eskalieren.

Konflikte behindern nicht nur die Projektabwicklung, sondern verursachen Zusatzkosten für die interne und externe Konfliktbearbeitung. Die dabei eingesetzten Ressourcen wären in der vorlaufenden Arbeitsvorbereitung und in der guten Planung des Projekts besser aufgehoben als im projektbegleitenden oder nachträglichen Streit.

Gerichtlicher Streit im Projekt reduziert stets den Projekterfolg und ist für jede der Streitparteien ein Verlustgeschäft. Der gerichtlich ausgetragene Streit hinterlässt aus wirtschaftlicher Sicht nur Verlierer, die sich allenfalls im Ausmaß ihres Verlusts voneinander unterscheiden.

Die Vermeidung solcher Konflikte, zumindest die Vermeidung der Eskalation oder – deutlich effizienter – die Lösung von Störungen im Projekt, bevor sie zum Konflikt werden, hat daher eine hohe Bedeutung in der erfolgreichen Projektabwicklung.

Mit dem Thema, wie bereits in der Vertragsgestaltung durch die Vereinbarung von „Werkzeugen“ sowie in der Umsetzung des Bauprojekts durch den Einsatz dieser Werkzeuge diese Lösung von Störungen projektbegleitend erfolgen kann, befasst sich dieser Beitrag.

### B. Ansatz: Kooperative Vertragsgestaltung – Werkzeuge

Ausgehend von dieser Priorisierung der Konfliktvermeidung hat die Forderung nach kooperativer Vertragsgestaltung bis hin zur

<sup>1</sup> Vgl dazu die Gegenüberstellung von Bauprojekten in einem „planbaren Umfeld“ iSd Taylorismus mit Bauprojekten in einem „dynamisch-komplexen Umfeld“ und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für Management und Vertragsgestaltung in *Österreichische Bautechnik Vereinigung (öbv)*, *Alternative Vertragsmodelle – Empfehlungen für die Auswahl und Umsetzung* – Merkblatt (2021) 2ff.

Entwicklung kooperativer Vertragsmodelle massiv an Bedeutung gewonnen.<sup>2</sup>

Der richtige Ansatz, dass Kooperation in Bauprojekten der effizienteste, bestmögliche Zeit und Kosten sparende Weg ist, kann nur umgesetzt werden, wenn die klassischen Methoden des Projektmanagements ergänzt bzw. unterstützt werden durch entsprechende vertragliche Werkzeuge. Diese stehen unter der Anforderung, nicht erst im Nachhinein den aus einem Konflikt entstandenen Schaden zu verteilen. Sie müssen vielmehr projektbegleitend, im Idealfall bevor die Projektstörung zum Konflikt geworden ist, Konsens der Projektbeteiligten über die weitere Vorgangsweise, im Wesentlichen sohin über den Umgang mit der Projektstörung, herstellen.

Im Bereich internationaler Bauverträge hat FIDIC in der Neuauflage der von FIDIC herausgegebenen Bauverträge aus 2017<sup>3</sup> entsprechend reagiert. Das in diesen Bauvertragsbedingungen bereits in der Voraufgabe aus 1999 enthaltene „Dispute Adjudication Board (DAB)“ erhielt ein zweites „A“, das für „Avoidance“ steht, und wurde damit zum DAAB. Diese im Titel dieser Schlichtungsstelle angekündigte Neuerung, dass neben die Aufgabe der „Entscheidung“ von Streitigkeiten jetzt auch die Aufgabe ihrer „Vermeidung“ tritt, hat zu einer umfangreichen Neuregelung der Aufgaben des DAAB geführt. Diese Regelungen werden im Folgenden detailliert dargestellt. Ergänzt durch eine Kurzdarstellung des zur Streitvermeidung und Streitlösung in Infrastrukturprojekten, sohin ebenfalls in Großprojekten, eingesetzten PRIME.

Aus den in Österreich vorhandenen (zahlreichen) Ansätzen zur Vermeidung von (gerichtlichen) Streitfällen in Bauprojekten<sup>4</sup> wird in dieser Arbeit näher auf projektbegleitendes Lösungsmanagement (PLM) eingegangen. Dieses Werkzeug ist zwar primär auf kleinere und mittlere Bauprojekte unter Anwendung österreichischen Rechts ausgerichtet. Es ist sohin auch bei Verwendung der in Österreich am weitesten verbreiteten Bauvertragsbedingungen nach dem Muster der ÖNORM B 2110:2023 bestens geeignet, Projektstörungen so rechtzeitig zu zähmen, dass sie nicht zu Konflikten werden. PLM kann aber auch in Ergänzung der in der ÖNORM B 2118:2023 bereits vorgesehenen Kooperationsmechanismen ebenso effizient eingesetzt werden wie bei Verwendung (hoch)komplexer Allianzverträge, bei Verträgen mit integrierter Projektabwicklung (IPA), Project Partnering Contracts (PPC) und anderen Spielarten ausgeprägter kooperativer Vertragsmodelle.<sup>5</sup>

Im letzten Kapitel dieser Arbeit erfolgt eine Gegenüberstellung zentraler Gemeinsamkeiten von und Unterschiede zwischen dem Einsatz eines DAAB und dem Einsatz von PLM.

## C. DAAB und andere Lösungsansätze aus der internationalen Praxis

### 1. DAAB in den FIDIC-Verträgen

Im internationalen Baugeschäft gelten die Verträge der FIDIC<sup>6</sup> als anerkannter Standard. Diese Vertragsstandards werden im Original auf Englisch verfasst. Daher wird in diesem Artikel auch immer wieder der englischsprachige Wortlaut eingebaut, um den Bezug zu den Vorlagen der FIDIC einfacher herstellen zu können. In diesen Vertragsstandards macht FIDIC Vorschläge, wie mit „disputes“<sup>7</sup>, also Streitigkeiten in den Projekten, umgegangen werden kann.

Der Ansatz verfolgt mehrere Ebenen und setzt bei dem *Engineer* mit dessen *Engineer's Determination* gemäß *Sub-Clause* 3.5 der FIDIC 1999 an. Diese trifft der *Engineer* nach einer verpflichtenden

Konsultation mit den Vertragsparteien und dem Versuch einer Einigung. Er hat dabei *fair* vorzugehen und alle relevanten Umstände zu berücksichtigen.

FIDIC setzte in der Ausgabe First Edition aus dem Jahr 1999 weiters auf die *Dispute Adjudication Boards (DAB)*, die eine bindende, aber nicht endgültige Entscheidung gemäß *Sub-Clause* 20.4 abgeben. Sollte eine Vertragspartei über eine *Notice of Dissatisfaction* ihren Einspruch gegen diese Entscheidung bekanntgegeben haben und misslingt der Versuch eines *Amicable Settlement* nach *Sub-Clause* 20.5, dann erst folgt der Schritt zur *Arbitration* (also dem Schiedsverfahren gemäß *Sub-Clause* 20.6).

Der Hintergrund, dass in der Ausgabe 1999 die *DAB* eingeführt wurden, liegt in der Vermeidung eben dieser kosten- und zeitintensiven Schiedsverfahren.<sup>8</sup> Diese positive Wirkung der *Dispute Boards* kann sich realisieren, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Eine davon ist, dass die Vertragspartner willens sind und auch die rechtliche Möglichkeit haben, diese Entscheidungen der *DAB* anzuerkennen. Ansonsten ist das FIDIC *DAB* nur eine weitere Hürde auf dem Weg zum ordentlichen Gericht oder zur *Arbitration*, die zu einer endgültigen und verbindlichen Entscheidung führt.

Ein weiterer in der Fachwelt vielfach diskutierter Erfolgsfaktor ist, zu welchem Zeitpunkt das *DAB* mit der Tätigkeit beauftragt werden soll. Wird das *DAB* bereits mit Projektbeginn beauftragt, auch wenn keine konkreten Fragestellungen auf dem Tisch liegen, oder erst, wenn *disputes* entstanden sind und zur Klärung vorgelegt werden? Diese unterschiedlichen Formen werden im englischsprachigen Umfeld als „*standing*“ bzw. „*ad-hoc*“ bezeichnet.

<sup>2</sup> Vgl. dazu die Darstellung mit umfangreichen Nachweisen der reichhaltigen Literatur Lessiak, Kooperation, Nachhaltigkeit und Digitalisierung in Bauprojekten, in Gitschthaler/Pierer/Zöchling-Jud (Hrsg.), in FS Fischer-Czermak (2024) 429.

<sup>3</sup> Zu dieser Neuauflage vgl. etwa Gallistel, Der Bauvertrag nach den FIDIC Conditions, die in vier sukzessive erschienenen Beiträgen in ZVB 2018, 89; ZVB 2018, 136; ZVB 2018, 184 und ZVB 2018, 231 diese Bauvertragsbedingungen – im Wesentlichen anhand des „Red Book“ – systematisch geordnet darstellt.

<sup>4</sup> Vgl. dazu als kurze, aber instruktive Übersicht den vom Vienna International Arbitral Centre (VIAC) herausgegebenen Leitfaden „(Kein) Streit am Bau“ (2021).

<sup>5</sup> Als Übersicht zu kooperativen Vertragsmodellen vgl. Lessiak, Kooperation, Nachhaltigkeit und Digitalisierung in Bauprojekten, in FS Fischer-Czermak 429 mit ausführlichen Nachweisen ihrer detaillierten Darstellung.

<sup>6</sup> Die FIDIC, Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils, oder auch The International Federation of Consulting Engineers, ist der internationale Dachverband der beratenden Ingenieure mit Sitz in Genf. Dieser Dachverband bietet eine Reihe an Vertragsstandards an, die bei vielen internationalen Entwicklungsbanken wie Weltbank, EBRD, EIC oder JICA aus Japan zur Anwendung kommen. Die gängigen Vertragsstandards betreffen den Einheitspreisvertrag mit der Planungsverantwortung beim AG, das ist das sogenannte Red Book. Weiters der klassische Design-Build-Vertrag, der auf einer Leitplanung des AG aufbaut, das ist das sogenannte Yellow Book. Und der funktionale Leistungsvertrag mit einer umfangreichen Risikübernahme durch den AN, dem sogenannten Silver Book.

<sup>7</sup> In der FIDIC 1999 wurde ein „*dispute*“ in der SC 20.4 noch nicht näher definiert, außer dass dieser in Verbindung mit dem konkreten Projektvertrag beziehungsweise daraus oder in Verbindung mit der Ausführung der Arbeiten stehen muss. Daher wird das Wort „*dispute*“ auch durchgehend mit Kleinbuchstaben verwendet. In der Ausgabe 2017 hingegen unterliegt der „*Dispute*“ auch einer genauen Definition gemäß SC 1.1.29, die in den Amendments aus dem Jahr 2022 auch noch angepasst wurde, und daher – gemäß der FIDIC-Regel für definierte Begriffe – mit einem Großbuchstaben zu Beginn geschrieben wird. Der Begriff „*Dispute*“ wurde dabei eingeeignet und an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, wie zB, dass eine „*Engineer's determination*“ zu diesem Streitpunkt vorliegen muss und zumindest eine Partei mit dieser Entscheidung des *Engineer* nicht einverstanden war.

<sup>8</sup> FIDIC Dispute Avoidance and Adjudication Forum, Practice Note 1, Dispute Avoidance – focusing on dispute boards, FIDIC Contract Services, Issue no. 1, version 1, 2023, 7.

Bei der Frage, zu welchem Zeitpunkt ein DAB befragt werden kann, gibt die FIDIC 1999 zwei Möglichkeiten. Entweder, wenn der Streit schon entstanden ist. Dieser Fall wird gemäß *Sub-Clause 20.4* der FIDIC 1999 geregelt: „*If a dispute (of any kind whatsoever) arises between the Parties [...] either Party may refer the dispute in writing to the DAB.*“ Dieser Auftrag endet eben mit einer Entscheidung des DAB. Die beiden Parteien können aber auch gemeinsam eine Fragestellung zum DAB bringen. Dieser Fall wird in der *Sub-Clause 20.2* geregelt: „*If at any time the Parties agree, they may jointly refer a matter to the DAB [...]*“ und endet mit einer unverbindlichen Empfehlung oder Analyse.

In der FIDIC-Ausgabe 2017<sup>9</sup> findet sich anstelle des zuvor besprochenen DAB nun ein DAAB. Damit wurde hervorgehoben, dass das DAB nicht nur Entscheidungen treffen, sondern auch in der Streitvermeidung tätig werden kann. Also lautet der Name nunmehr „*Dispute Avoidance and Adjudication Board*“.

Die DAAB sind nun gemäß der FIDIC 2017 verpflichtend als „*standing*“ einzurichten, egal in welchem Vertragstyp. Die Bedeutung des DAAB wurde von FIDIC weiters durch die Aufnahme des DAAB als eines der fünf Goldenen Prinzipien (*Golden Principles*, GP) hervorgehoben.<sup>10</sup>

## 2. Internationale Erfahrungen mit Dispute Boards – die Ergebnisse der Studie des King's College 2024

Die Bedeutung von beiden Disziplinen, also *dispute avoidance* als auch *dispute resolution*, wird in dem King's College Report „2024 Dispute Boards International Survey“<sup>11</sup> deutlich. In diesem Report wurde durch das Center of Construction Law eine Umfrage unter sowohl individuellen Praktikern als auch Unternehmen zur Arbeitsweise, Effektivität und Effizienz von *Dispute Boards* vorgenommen.

Gemäß der Umfrage unter rund 134 Nutzern von *Dispute Boards* sahen 86%, dass DB auch bei Streitvermeidung „extrem hilfreich“ oder „sehr hilfreich“ waren. Mindestens ein Drittel der befragten Unternehmen und Personen hat Streitvermeidungsmechanismen (*dispute avoidance*) zumindest sehr häufig eingesetzt, 16% sogar in allen Einsatzfällen. Lediglich ein Drittel hat diese selten oder nie eingesetzt, ein Drittel immerhin gelegentlich.

In Summe ist die Streitvermeidung offensichtlich auch in der Praxis zu einer wichtigen Aufgabe von DB geworden.

Welche Methoden wurden nun bei der Umsetzung der *dispute avoidance* eingesetzt? Am häufigsten wurden regelmäßige Projektbesprechungen zur Erörterung von Projektfortschritt, Herausforderungen und potenziellen Problemen kombiniert mit der generellen Unterstützung in der Kommunikation in dem Projekt umgesetzt. Immerhin zwei Drittel der Befragten gaben an, dass bei den Besuchen eines DB auf dem Projekt potenzielle Konfliktquellen erkannt und bearbeitet wurden. Knapp die Hälfte der Antworten ergab, dass noch vor Vorlage von formalen Anfragen aufgrund von Streitfällen noch eine Verhandlungsrunde der Vertragsparteien eingeschoben wurde.

Weitere Methoden betrafen die Dokumentation von Abweichungen, die Unterstützung bei der Erstellung von gemeinsamen Risikoreduktions- und -vermeidungsplänen, Mediation als auch eine vorläufige Vorschau auf eine mögliche DB-Entscheidung, informelle Hearings, Coaching oder informelle Meinungen des DB.

Bei einem wesentlichen Teil der Erfahrungsberichte konnte der Streit schlussendlich vermieden, wesentlich reduziert oder zumindest abgeschwächt werden. In nur 10% der Fälle blieb der Streit trotz Vermeidungsversuchen unverändert.

Zusammenfassend ist das wesentliche Ergebnis der Studie, dass Streitvermeidungsmechanismen wirksam sind. Wir können

eine Sammlung an Werkzeugen ablesen, die bereits erfolgreich in der Praxis eingesetzt wurden.

## 3. Erfahrungen aus Norwegen mit PRIME

Im norwegischen Infrastrukturmarkt hat sich die PRIME zur Streitvermeidung und -lösung gut etabliert.<sup>12</sup> PRIME steht für *PRosjektIntegrertes MEkling*, also für die projektintegrierte geführte Verhandlung.

Bei größeren Verträgen mit öff AG wie zB Bane Nor für die Eisenbahninfrastruktur oder Nye Veier für Teile der Straßeninfrastruktur ist der Einsatz von PRIME standardmäßig vorgesehen.

PRIME ist konzipiert, um Streitfälle zu vermeiden oder auch zu lösen. Es ist in seiner Idee vergleichbar mit dem *standing DAAB* der FIDIC. Ein wesentliches Merkmal ist also, dass der Einsatz mit Projektbeginn startet, unabhängig von der Konfliktslage im Projekt. PRIME besteht standardmäßig aus drei Mitgliedern, wovon mindestens ein Mitglied aus der technischen Fachrichtung kommt und die beiden anderen durchaus Juristen sein können. Hintergrund ist, dass PRIME bei den regelmäßigen Baustellenbesuchen auch aktiv Fragen jeglicher Natur stellen kann und nicht nur Themen von den Parteien entgegennimmt. Dabei hat sich eine interdisziplinäre Zusammensetzung als hilfreich erwiesen.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist, dass die Parteien selbst – mit Unterstützung der PRIME – eine Lösung erarbeiten.

Aus der Projekterfahrung in Norwegen leitet der Autor positive Erfahrungen mit dem Einsatz der PRIME ab, auch wenn eine solche Institution nicht kritikfrei ist.

Ein wesentlicher Kritikpunkt sind die laufenden Kosten. Speziell Projektmitarbeiter reagieren teilweise mit wenig Verständnis auf die regelmäßigen Rechnungen der PRIME-Mitglieder. In der Rolle eines verantwortlichen Geschäftsführers ist jedoch die Situation gesamtheitlich zu betrachten. Dabei sind einerseits die möglichen hohen Kosten, aber auch das Erfolgsrisiko im Falle eines Gerichtsprozesses immer als wesentliche Elemente einzu-beziehen.

Auch werden die regelmäßigen Projektbesuche, in der Regel alle drei bis vier Monate, von manchen Projektmitarbeitern als „Zeitfresser“ oder „Störung im Arbeitsalltag“ gesehen. Aus Sicht des Autors ist jedoch ein solches Treffen mit einer Gruppe unabhängiger Experten die Möglichkeit, mehr Ruhe und Sachlichkeit in ein eventuell bereits aufgeheiztes Projektklima zu bekommen. Im Falle, dass man einem unsachlich argumentierenden Vertragspartner gegenüber sitzt, bietet sich hier die Gelegenheit, dass dem Vertragspartner von einer neutralen Stelle „die Augen geöffnet“ werden. Es entspricht auch generell der Erfahrung des Autors, dass solche Treffen dazu führen, dass die Vertragspartner gemeinsam an den Sachverhaltsdarstellungen arbeiten. Diese Tätigkeit des „*fact findings*“ ist aus der Erfahrung beider Autoren

<sup>9</sup> FIDIC Second Edition aus dem Jahr 2017. Im Jahr 2017 wurde nach der Version aus 1999 eine grundlegende Überarbeitung vorgenommen, die dann nochmals mit den *Amendments* aus 2022 angepasst und korrigiert wurde.

<sup>10</sup> Die GP sind eine Reaktion der FIDIC auf die immer häufiger vorkommenden einseitigen Abänderungen ihres Vertragsstandards. Üblicherweise bewirken die Abänderungen in konkreten Ausschreibungen eine Verschiebung der Risikotragung zu Lasten der AN. Es ist jedoch die Intention der FIDIC, die Risikoverteilung ausgewogen zu halten. Aus diesem Grund hat die FIDIC eben diese fünf Golden Principles eingeführt, die auf alle Fälle eingehalten werden müssen, damit ein Vertrag noch als FIDIC-Vertrag gilt.

<sup>11</sup> Abrufbar unter: <https://www.kcl.ac.uk/law/assets/kcl-dpsl-2024-dispute-boards-international-survey-report-digital-aw.pdf> (abgefragt am 26. 2. 2025).

<sup>12</sup> Abrufbar unter: <https://norskme kling.no/verktoy/prime-prosjektintegrert-mekling> (abgefragt am 26. 2. 2025).

ein wesentlicher erster Schritt zur erfolgreichen Streitvermeidung beziehungsweise Streitbeilegung.

## D. Projektbegleitendes Lösungsmanagement (PLM)

### 1. Eckpunkte von PLM

Projektbegleitendes Lösungsmanagement (PLM) ist ein strukturiertes Verfahren zur Vermeidung und Bewältigung von Konflikten in Bauprojekten.

Während klassische Streitbeilegungsverfahren wie Schlichtung oder Mediation erst dann zum Einsatz kommen, wenn eine Leistungsabweichung bereits zur Projektstörung geworden und diese wiederum regelmäßig zum Konflikt eskaliert ist, setzt PLM vor dieser Eskalation an.

Sobald eine Leistungsabweichung mit Störungspotenzial erkannt wird, kann jeder Projektbeteiligte, der von dieser Störung in seiner Leistungserbringung betroffen ist oder (bei Fortbestand der Störung) betroffen wäre, PLM „abrufen“ und damit zum Einsatz bringen.

Der zentrale Ansatz von PLM, dass im konkret zu lösenden Fall alle Projektbeteiligten, die in ihren Leistungen von einer Projektstörung betroffen sind, an PLM beteiligt werden, ermöglicht es, dass die bautechnische und baubetriebliche Lösung im Projekt nicht an Dritte (Schlichter) delegiert wird. Die Lösung der Störung bleibt vielmehr bei den Personen, die schon bisher für die von der Projektstörung betroffenen Teile des Projekts verantwortlich waren. Denn dort ist auch die fachliche Kompetenz vorhanden, um jene Lösung zu finden, die sowohl bautechnisch für das Projekt benötigt wird als auch baubetrieblich in das Projekt eingepasst werden kann.

Da bei PLM keine Delegation der Lösung in die Entscheidung eines außenstehenden Dritten (Schlichters) stattfindet, wird vermieden, dass folgender, bei Einsatz externer Schlichter in der Praxis regelmäßig beklagter, Fall eintritt: Der externe Schlichter arbeitet eine Lösung aus, die alle Projektbeteiligten überrascht und keinen Projektbeteiligten zufriedenstellt. Dem gegenüber hat der hier geschilderte Zugang von PLM den Vorteil, dass gerade jene Personen die Lösung für die aktuelle Projektstörung ausarbeiten, welche diese Lösung dann auch umsetzen sollen – rasch und möglichst ohne Projektverzug.

Das PLM-Team besteht typisch aus einem Juristen und einem Baubetriebswirt. Es ist in die Ausarbeitung der bautechnischen und baubetrieblichen Lösung zwar eingebunden. Denn mit diesem Wissen, was auf welche Weise zur Lösung geschehen soll, kann das PLM-Team die ihm obliegende Aufgabe erfüllen. Das ist die Bearbeitung der baubetriebswirtschaftlichen und der vertragsrechtlichen Aspekte der Lösung.

Der Baubetriebswirt aus dem PLM-Team begleitet sohin die Lösungsfindung unter dem Aspekt, wie diese Lösung in die bisherige Kalkulation des Projekts so eingearbeitet werden kann, dass sie den ursprünglichen, vertraglich vereinbarten Kalkulationsansätzen bestmöglich entspricht.

Dies unter Einbezug der IST-Kosten, sodass trotz Anwendung der ursprünglichen Kalkulationsansätze die vertraglich vereinbarte Preisfindung für zusätzliche Leistungen im Vertragsrahmen bleibt.

Der Jurist hat eben diese Aufgabe hinsichtlich der vereinbarten Vertragsregelungen. Er hat die in Ausarbeitung stehende Lösung unter dem Aspekt zu begleiten, wie sich diese Lösung bestmöglich in den bestehenden Vertrag, im Wesentlichen sohin in die vereinbarte Verteilung der Verantwortlichkeiten, friktionsfrei einarbeiten lässt – auch wenn dies vertragstechnisch häufig

durch eine ergänzende Vertragsauslegung des bestehenden Vertrags erfolgen muss.

Dabei gehen Baubetriebswirt und Jurist so vor, dass sie Lösungen vorschlagen, die auf Basis der im Vertrag vereinbarten kalkulatorischen Annahmen und der im Vertrag bereits erfolgten rechtlichen Zuordnung von Verantwortungen diesem ursprünglichen Konzept entsprechen.

Gelingt dies, so kann gerade mit dem bereits bei Vertragsabschluss gefundenen Konsens argumentiert werden, dass die Projektbeteiligten auch Konsens über den „neuen“ Vorschlag finden. Denn oberstes Ziel des Einsatzes von PLM ist es, dass insgesamt, sohin in allen Punkten, die von der Projektstörung betroffen sind, eine Einigung der Projektbeteiligten erfolgt. In der Praxis gelingt dies, sodass eine Entscheidung des PLM-Teams nicht erforderlich wird – obgleich eine solche Entscheidung auch bei Einsatz von PLM als vorläufig verbindliche Entscheidung möglich ist.

Ein weiterer zentraler Vorteil von PLM liegt in der im Vergleich zu anderen Schlichtungsmethoden geringen Kostenbelastung. Der Einsatz von PLM wird nur bei Bedarf abgerufen. Sohin dann, wenn eine Projektstörung mit einem Risikopotenzial erkennbar wird, das mit den in diesem Projekt vorhandenen Methoden des Projektmanagements voraussichtlich nicht oder nur unzureichend beseitigt werden kann. Daher löst PLM auch nur in jenem Ausmaß Kosten aus, in dem das PLM-Team tatsächlich zum Einsatz gelangt. Das ist in der Praxis ein Bruchteil jener Kosten, die bei verzögerter Lösung der Projektstörung, ganz zu schweigen vom Fall der im Projekt „mitgeschleppten“ Störung, entstanden wären.

Dieser Vorteil von PLM gegenüber einem „standing Committee“ beschränkt sich nicht auf die reine Kostenfrage. Denn die Praxis des Einsatzes bei konkreten Projektstörungen zeigt, dass für ihre Lösung stets so spezifische Sachverhaltsinformationen erforderlich sind, dass auch ein „standing Committee“ selbst dann, wenn es alle wesentlichen Informationen laufend erhält, diese Sachverhaltsinformationen nicht unmittelbar verfügbar vor sich hat und diese Informationen erst recht wieder aufbereitet werden müssen. Kurz gesagt: Ein erhöhter Informationsaufwand des bloß ad hoc eingesetzten PLM-Teams gegenüber einem „standing Committee“ ist nicht feststellbar.

### 2. Ablauf von PLM

PLM läuft in zwei Phasen ab.

In der ersten Phase versuchen die unmittelbar am Baugeschehen beteiligten Fachleute, insb Bauleiter, Örtliche Bauaufsicht und (falls vorhanden) Projektsteuerung, eine fachlich fundierte (bautechnisch und baubetrieblich zur Lösung der Projektstörung optimale) Vorgangsweise zu entwickeln.

Da zeigt die Praxis, dass sich diese Fachleute im Regelfall rasch einig sind, wie aus technischer Sicht vorgegangen werden soll. In der Praxis werden sie nur regelmäßig durch die Einwendungen der Baubetriebswirte (Kalkulation!) und der Juristen (Vertragsregelungen!) an der Umsetzung dieser Lösung gehindert oder dabei zumindest behindert.

Anders in PLM. Das PLM-Team übernimmt eine moderierende Rolle und sorgt dafür, dass die wirtschaftlichen und vertraglichen Auswirkungen der in Ausarbeitung stehenden Lösung gleichsam parallel zur Lösungsfindung geprüft und berücksichtigt werden, ohne damit die Lösungskapazität der eingeschalteten Techniker zu belasten.

Die von den Technikern gefundene Lösung und die damit verbundenen baubetriebswirtschaftlichen (kalkulatorischen) und

rechtlichen Anpassungen des Vertrags werden dann vom PLM-Team als Vorschlag ausgearbeitet. Dieser Vorschlag wird mit der kaufmännischen Ebene des Projekts im Detail erörtert. Dabei ist Schwerpunkt dieser Erörterung wiederum das Bemühen des PLM-Teams, Vorbehalte gegen eine solche Einigung auszuräumen. Gelingt dies, dann wird dieser Vorschlag durch Einigung der Projektbeteiligten zum Vertragsinhalt. In der Praxis gelingt dies. Dennoch sieht auch der Einsatz von PLM den Fall vor, dass diese Einigung nicht oder nicht vollständig gelingt.

(Nur) in diesem Fall kommt es zur zweiten Phase von PLM.

Zwar kann vorgesehen werden, dass diese zweite Phase automatisch beginnt, wenn keine Einigung in der ersten Phase erfolgt ist. In der Praxis hat sich jedoch die Vorgangsweise bewährt, dass die Projektbeteiligten entscheiden, ob sie dem PLM-Team zu vertrauen, in dieser zweiten Phase eine Entscheidung zu treffen, die als (vorläufig verbindliche) Festlegung zunächst einmal regelt, wie es weitergeht, statt durch den ungelösten Konflikt das Projekt weiter zu behindern.

Dem Einwand, dass jener Projektbeteiligte, der nach der ersten Phase sieht, dass die Lösung wirtschaftlich nicht so aussehen kann, wie er sich das als optimale Lösung auf der „Kostenseite“ gewünscht hätte, der zweiten Phase nicht zustimmen wird, ist entgegenzuhalten: Ist es dem PLM-Team in der ersten Phase nicht gelungen, diesen Projektbeteiligten davon zu überzeugen, dass er auch „im Namen der Republik“ seine optimale Lösung nicht erreichen wird, dann verdient das PLM-Team dieses Vertrauen tatsächlich nicht. Denn für den gesamten Einsatz von PLM gilt die Grundregel, dass das PLM-Team strikt neutral zu agieren und in seinen Lösungsvorschlägen im Rahmen des abgeschlossenen Vertrags zu bleiben hat – gerade in jenen Punkten, in denen dieser Vertrag jetzt angepasst (ergänzt) werden soll. Auch diese Änderungsvorschläge dürfen den bereits erzielten Konsens nicht ignorieren, sondern müssen ihn an die durch die Projektstörung bewirkte Abweichung der Wirklichkeit von der Planung anpassen.

Hat sich das PLM-Team an diese Grundregel gehalten, dann ist auch diesem Projektbeteiligten klar, dass die Alternative zu einer vorläufig verbindlichen Entscheidung des PLM-Teams, auch wenn diese seinen wirtschaftlichen Vorstellungen nicht optimal entspricht, der volle Umfang der destruktiven Wirkung einer ungelösten Projektstörung ist. Diese löst stets ein Vielfaches an Kosten (Schäden) aus gegenüber dem „Delta“ seiner optimalen Lösung zu jener Lösung, die er nach dem Ergebnis der ersten Phase als wahrscheinliche Entscheidung des PLM-Teams prognostiziert.

Auch zu dieser Prognose ist klarzustellen, dass es in der zweiten Phase von PLM in erster Linie darum geht, die nach der ersten Phase noch vorhandenen Vorbehalte gegen eine Einigung auszuräumen. Es ist sohin keine Rede davon, dass der abgelehnte Einigungsvorschlag der ersten Phase dann einfach zur Entscheidung des PLM-Teams wird.

Daher übernimmt das PLM-Team in dieser zweiten Phase eine aktivere Rolle in der Herstellung eines Konsenses, indem es zunächst in permanenter Absprache mit den Projektbeteiligten und im intensiven Bestreben, die in der ersten Phase entwickelte Lösung so anzupassen, dass bisherige Vorbehalte fallengelassen werden können, Lösungsvorschläge entwickelt und den Lösungsvorgang strukturiert moderiert.

Falls trotz dieser Bemühungen kein Konsens erzielt wird, trifft das PLM-Team eine Entscheidung. Diese Entscheidung stellt sicher, dass das Projekt ohne Verzögerungen fortgesetzt werden kann.

Diese Entscheidung des PLM-Teams ist vorläufig verbindlich, sodass jeder Projektbeteiligte, der an PLM teilgenommen hat (oder zumindest dazu aufgefordert worden war) und der daher durch diese Entscheidung vorläufig gebunden ist, die Möglichkeit hat, innerhalb einer vorab vereinbarten Frist in dieser Sache das Gericht anzurufen.

Erfolgt dies durch keinen der Projektbeteiligten in der vereinbarten Frist, dann wird die Entscheidung des PLM-Teams endgültig verbindlich.

Erfolgt eine solche Anrufung des Gerichts, dann bleibt die Entscheidung des PLM-Teams verbindlich, bis sie durch eine abweichende Entscheidung des Gerichts ersetzt wird. Die Entscheidung des PLM-Teams tritt sohin auch im schlimmsten Fall, dass das Gericht zu einem anderen Ergebnis kommt als das PLM-Team, erst mit rechtskräftiger Erledigung des Gerichtsverfahrens außer Kraft. Zu diesem Zeitpunkt ist das Projekt angesichts der notorischen Dauer von Gerichtsverfahren im Regelfall schon erfolgreich abgeschlossen oder zumindest so weit von der ursprünglichen Projektstörung entfernt fortgeschritten, dass die Entscheidung des Gerichts zwar die wirtschaftlich bedeutsame Frage der Tragung von Kosten (Mehraufwand, Schäden etc) endgültig löst, auf den Fortschritt des Projekts aber keinen Einfluss mehr hat.

### 3. Wann erfolgt der Abruf von PLM?

Der „richtige Zeitpunkt“ für den Abruf von PLM hängt zwar vom konkreten Einzelfall ab. Er erfolgt aber stets (grundsätzlich) über eine Abschätzung der Komplexität und/oder Risikogeneignheit der aufgetretenen Leistungsabweichung.

Damit PLM seine wesentliche Stärke der raschen Lösung ausspielen kann, wird empfohlen, den Abruf eher zu früh als zu spät vorzunehmen. Erfolgt der Einsatz von PLM so rechtzeitig, dass sich die Leistungsabweichung noch nicht als Projektstörung manifestiert hat, vor allem noch nicht zum Konflikt geworden ist, so ist ein erfolgreicher Abschluss von PLM innerhalb einiger Tage denkbar. Doch auch wenn sich die Leistungsabweichung bereits als Projektstörung manifestiert hat, ist in der Regel (je nach Komplexität der Projektstörung und der Zahl der davon betroffenen Projektbeteiligten) die Lösung mit PLM in wenigen Wochen möglich.

Daher im Folgenden nur Hinweise, was typische Projektstörungen sind, die regelmäßig die Unterstützung des im Projekt vorhandenen Projektmanagements durch PLM nahelegen:

- ▶ Die Leistungsabweichung trägt die Ursachen für weitere Folgestörungen in sich.
- ▶ Die Leistungsabweichung hat massive terminliche Auswirkungen, zB weil sie zu zeitlichen Verschiebungen im Projekt führt, weil sie über einen langen Zeitraum andauert oder sich erst nach einem langen Zeitraum auswirkt.
- ▶ Die Leistungsabweichung ist geeignet, hohe Kapazitäten zu binden.
- ▶ Die Leistungsabweichung wirkt sich in mehreren Gewerken aus oder in einem Gewerk mit zeitkritischen Schnittstellen zu anderen Gewerken.
- ▶ Die Leistungsabweichung hat ein sonstiges hohes Risikopotenzial. Wenn sie nicht rasch gelöst wird, kann daraus ein wesentlich größerer Schaden entstehen.

Ziel ist es, den Bauablauf stabil zu halten, Verzögerungen und die Steigerung von Kosten ohne äquivalenten Gegenwert zu vermeiden und eine für alle Projektbeteiligten akzeptable und tragfähige Lösung zu finden.

#### 4. Durchschaltung von PLM auf alle Projektbeteiligten

Ein wesentlicher Aspekt von PLM ist es, dass es nicht nur auf die Hauptvertragspartner beschränkt bleibt, sondern in allen Verträgen mit sämtlichen Projektbeteiligten verankert wird. Dies umfasst neben dem Generalunternehmer auch Subunternehmer, Planer und sonstige Projektbeteiligte.

Der Abruf von PLM erfolgt durch einen Projektbeteiligten zwar stets nur gegenüber dem (gegenüber einem oder mehreren seiner) unmittelbaren Vertragspartner. Dieser muss wiederum entscheiden, wen er einbezieht, sohin gegenüber wem er seinerseits PLM abrufen wird. PLM wird dann als einheitliches Verfahren mit allen Projektbeteiligten durchgeführt, gegenüber denen es abgerufen wurde, ist also typisch ein Mehrparteienverfahren.

Daher wird PLM als einheitliches Koordinationswerkzeug etabliert, das unabhängig von der unmittelbaren vertraglichen Verbindung der Beteiligten – also gerade auch dann, wenn kein „Mehrparteienvertrag“ abgeschlossen wurde – innerhalb des Projekts funktioniert.

In der Praxis bedeutet dies, dass der Einsatz von PLM vom AG bereits in der ersten Ausschreibung vorgegeben wird. Dies mit der Verpflichtung des ersten AN, PLM auch in seinen Verträgen, in denen er die Rolle des AG hat, „durchzuschalten“.

Vergaberechtlich ist dies zulässig, da PLM als präventive Maßnahme zur Verhinderung von Konflikten zu beurteilen ist.<sup>13</sup>

Zwar wäre auch eine nachträgliche Vereinbarung von PLM möglich. Sie erfordert allerdings Konsens aller am „Störungsfall“ Beteiligten und wird daher im Regelfall nur mit deutlich höherem Zeitaufwand vereinbar sein als im Fall, dass PLM von Anfang an vorgesehen ist.

#### 5. Verfahrensregelungen, Nominierung und Kosten

Verfahrensregeln für PLM sind (noch) nicht publiziert.<sup>14</sup> Sie werden daher im Einzelfall bei Aufnahme von PLM in den ersten Vertrag festgelegt. Sohin angepasst an das konkrete Projekt, aber nach einem in der Praxis bereits bewährten Standard, der im Folgenden in seinen Eckpunkten beschrieben wird.

Die Festlegung dieser Verfahrensregeln von PLM für das gesamte Projekt erfolgt typisch durch den AG im ersten Vertrag, in dem er mit seinem AN PLM – mit der Verpflichtung zur Durchschaltung auf dessen Subunternehmer – vereinbart.

In der vertraglichen Regelung des Einsatzes von PLM ist zwar zu vereinbaren, dass während des Laufes eines konkret abgerufenen PLM ein Gericht (ordentliches Gericht bzw ein vereinbartes Schiedsgericht) nicht angerufen werden kann, jedoch Fristen, insb Verjährungsfristen, während des Laufes von PLM stillstehen. Im Hinblick auf die sehr kurze Dauer von PLM, die regelmäßig nur wenige Wochen umfasst, erscheint diese Regelung als unproblematisch, sollte aber jedenfalls getroffen werden.

Ebenso ist es (zunächst) Sache des AG, die Nominierung der (in der Regel: zwei) Personen, die das PLM-Team bilden, vorzunehmen. Dabei besteht die strikte Verpflichtung des AG, nur neutrale Person für das PLM-Team auszuwählen. Also weder „seinen Projektanwalt“ noch sonstige AN des AG (wenn man vom Auftrag an das PLM-Team, im Bedarfsfall tätig zu werden, absieht) oder gar Mitarbeiter des AG. Das schlägt sich auch in den Verfahrensregeln für PLM nieder, die vorsehen, wie vorzugehen ist, genauer: in welchen Fällen und wie der Austausch von Mitgliedern des PLM-Teams zu erfolgen hat, wenn diese Neutralität nicht (oder im Einsatzfall nicht mehr) besteht.

Da sohin die konkrete Kontrolle allfälliger Kollisionen eines Mitgliedes des PLM-Teams stets erst bei konkretem Abruf von PLM erfolgen kann und nachdem das PLM-Team geprüft hat,

welche Projektbeteiligten nach diesem Abruf von der Störung betroffen sind (oder betroffen sein können), ist vorzusehen, dass das PLM-Team solche Kollisionsfälle offenzulegen hat. Daraus folgt für den Kollisionsfall ein Ablehnungsrecht jedes Beteiligten. Erfolgt dann nicht binnen kurzer Frist eine Einigung der Beteiligten darüber, ob und durch wen das von der Kollision betroffene Mitglied des PLM-Teams zu ersetzen ist, greift wiederum das Nominierungsrecht des (in der Kette der von der Störung betroffenen Leistungen höchstgereihten) AG ein, der bei dieser Nominierung wiederum den Grundsatz strikter Neutralität der nominierten Personen zu beachten hat.

Dementsprechend erfolgt die Trennung der Vereinbarung von PLM vom Abruf von PLM. Denn das PLM-Team wird stets erst dann aktiv, wenn sein Einsatz – wie oben ausgeführt – von einem Projektbeteiligten, in dessen Vertrag der Einsatz von PLM vereinbart ist, abgerufen wird.

Die Kosten des Einsatzes von PLM werden typisch von dem Projektbeteiligten, der PLM abrufen, bevorschusst, jedoch mit Abschluss des PLM auf alle Projektbeteiligten, die an dieser Lösung im Wege von PLM teilgenommen haben, verteilt. Zwar kann diese Frage der Kostenverteilung in den konkreten Verfahrensregelungen abweichend geregelt werden. Doch da es dem Wesen von PLM entspricht, dass es kein „Obsiegen“, also weder Sieg noch Niederlage, sondern eine gemeinsam umzusetzende Lösung gibt, die letztlich dem Interesse aller Projektbeteiligten dient (also typisch kein „Nullsummenspiel“ ist), sollte vorgesehen werden, dass die Verteilung der Kosten nach Köpfen der vorgenannten Projektbeteiligten erfolgt.

#### 6. Stärkung der Kooperation

Die Implementierung von PLM führt nachweislich zu einer Verringerung von Streitfällen und Bauverzögerungen. Dies liegt nicht nur an der schnelleren Lösung von Projektstörungen, sondern vor allem auch daran, dass Konflikte bei Einsatz von PLM erst gar nicht entstehen. Da bei erfolgreichem Einsatz von PLM das Ergebnis eine Lösung ist, die von jenen Projektbeteiligten, welche diese Lösung bautechnisch und baubetrieblich entwickelt haben, auch umgesetzt wird, fördert PLM das kooperative Verhalten unter den Projektbeteiligten nachhaltig.

Denn während ein über längere Zeiträume im Projekt fortgeführter Konflikt das Projekt auf allen Ebenen, insb auch auf der persönlichen Ebene der im Projekt eingesetzten Personen, nachhaltig beschädigt, stärkt nichts die Kooperation und das positive Streben zur Herbeiführung eines gemeinsamen Projekterfolgs besser als die rechtzeitige Beseitigung von Projektstörungen durch gemeinsame Umsetzung selbst erarbeiteter Lösungen.

#### E. Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Auch wenn der Einsatz des DAAB, von PRIME und von PLM zahlreiche Überschneidungen aufweist, wird im Folgenden versucht, in einer Gegenüberstellung der Gemeinsamkeiten und der Unterschiede die Orientierung für den praktischen Einsatz eines dieser Werkzeuge in Bauprojekten zu erleichtern.

<sup>13</sup> Aicher/Lessiak, PLM – Projektbegleitendes Lösungsmanagement. Vergabe- und vertragsrechtliche Fragen, ZVB 2020, 483.

<sup>14</sup> Verwiesen wird jedoch auf die Darstellung des (zweiphasigen) Ablaufs von PLM in Lessiak, Vertragsgestaltung für BIM-Projekte, in *Digital Findet Stadt* (Hrsg), Projektinitiierung mit BIM (bsD Verlag 2024) 101 (117); ebenso in Lessiak, Kooperation, Nachhaltigkeit und Digitalisierung in Bauprojekten, in FS Fischer-Czermak (2024) 429 (448).

	DAAB in der FIDIC 2017	PRIME	PLM
Wie wird das Werkzeug eingerichtet	Vereinbarung in Anwendung der FIDIC- Clause 21.	Vertragliche Vereinbarung im Hauptvertrag.	Im Idealfall bereits in den ersten Auf- trägen an Planer und Bauunternehmer, die der AG vergibt, mit Verpflichtung zur Durchschaltung auf die Subverträge. Sonst im laufenden Projekt durch Ver- einbarung der von der konkreten Pro- jektstörung betroffenen Projektbetei- ligten.
Wie wird es gestartet – Einsatzbeginn	Ernennung der DAAB Member inner- halb von 28 Tagen, nachdem der Un- ternehmer den Letter of Acceptance erhalten hat.	Ehestmöglich nach Vertragsun- terzeichnung.	Abwurf des Einsatzes von PLM durch je- den Projektbeteiligten jederzeit im lau- fenden Projekt.
Anzahl der Mitglieder	Ein oder drei; wenn nicht definiert, dann drei	Üblicherweise drei Mitglieder: zwei Juristen und ein Techni- ker.	Zwei Mitglieder (Jurist und Baube- triebswirt). Bautechnische und baube- triebliche Lösung wird von PLM unter- stützt, bleibt aber bei den Projektbe- teiligten.
Auswahl der Mitglieder	Jeder Vertragspartner benennt drei mögliche DAAB-Mitglieder in den „Contract Data“.	Jeweils ein Mitglied von einem Vertragspartner und diese schlagen einen Dritten vor.	Bei Vereinbarung in der Vergabe erfolgt die Nominierung durch den AG. Bei nachträglicher Vereinbarung im Kon- sens der im konkreten Fall Beteiligten.
Einsatz	Keine vorgegebenen Routinebesuche; Avoidance of Dispute Sub-Clause (SC) 21.3 : „Such joint request may be made at any time, except during the period that the Engineer is carrying out his/her duties under Sub-Clause 3.7 [Agree- ment or Determination] on the matter at issue or in disagreement unless the Parties agree otherwise. SC 21.4 Obtaining a DAAB decision: If a Dispute arises between the Parties then either Party may refer the Dispute to the DAAB for its decision.	Mit einem Startmeeting und nachfolgend vier Besprechun- gen im Jahr.	Nur bei Abwurf im Einzelfall der zu lö- senden Projektstörung. Typisch kein „standing Committee“ wie die DAAB – daher keine laufenden Kosten.
Ergebnisse	SC 21.3: informal discussion & attempt to resolve the issue; SC 21.4: decision, die vorläufig bindend, aber nicht end- gültig ist.	Lösung durch die Vertragspart- ner; theoretisch ist auch eine Entscheidung durch die PRIME möglich, diese Option wird in der Realität jedoch nicht ange- wendet.	Primär Einigung der Beteiligten in allen Punkten (bautechnisch, baubetrieblich, bauwirtschaftlich und rechtlich). In dem Restbestand, in dem keine Eini- gung erfolgt, kann in der Phase 2 eine vorläufig verbindliche Entscheidung durch das PLM-Team erfolgen.
Rechtliche Verpflichtung	DAAB ist Voraussetzung für Litigation oder Arbitration.	Keine Verpflichtung vor einem Rechtsstreit.	Keine Anrufung des Gerichts vor Ab- schluss von PLM – Fristen ruhen. Man- gels Konsens Anrufung des Gerichts sofort nach Phase 1 möglich. Bei Eini- gung auf Phase 2 vorläufig verbindliche Entscheidung durch PLM, gegen die das Gericht angerufen werden kann.
Vergütung	Nach Zeitaufwand. Laufende Kosten als „standing Committee“.	Nach Zeitaufwand. Auch für die regelmäßigen Projektbesuche.	Nach Zeitaufwand im konkreten Lö- sungseinsatz. Keine laufenden Kosten.

## F. Praxistipps

Der zentrale Praxistipp ist die Empfehlung, in jedem Bauprojekt stets ein Werkzeug zur Streitvermeidung (möglichst von Anfang an) vorzusehen.

Sohin sollte bei jeder Größe und Komplexität eines Bauprojekts ein Werkzeug zur Streitvermeidung vertraglich vorgesehen werden. Das gilt in gleicher Weise für alle Bauprojekte – vom hochkomplexen Großprojekt (zB Infrastrukturprojekt) etc bis hin zu mittleren und kleinen Bauprojekten, auch wenn ihre Komplexität und/oder Laufzeit gering ist.

Welches Werkzeug eingesetzt wird, richtet sich nach der Art des Projektes.

PRIME oder DAAB bzw diesen nachgebildete Werkzeuge werden primär bei internationalen Projekten, im nationalen Bereich bei komplexen Großprojekten, insb Infrastrukturprojekten, den Aufwand ihres Einsatzes rechtfertigen.

Diese Einschränkung gilt nicht für PLM.

PLM ist sowohl für kleinere und mittlere Projekte als auch für komplexe Großprojekte geeignet. Ebenso für Projekte in Österreich (nationale Projekte), auch wenn dort Standardbedingungen wie die ÖNORM B 2110:2023 vereinbart sind, aber auch für internationale Projekte oder Projekte, deren Bauvertragsbedingungen grundlegend von den vorgenannten Standards abweichen.

Entscheidend und daher dringend geboten ist es, auf vertraglicher Ebene dafür zu sorgen, dass dasselbe Werkzeug auf allen Vertragsebenen einheitlich zur Anwendung kommen kann. Damit wird zwar kein Mehrparteienvertrag begründet, aber stets ein Lösungsmechanismus vereinbart, der alle von der Störung betroffenen Projektbeteiligten erfasst.

In der konkreten Ausgestaltung des eingesetzten Werkzeugs steht die Forderung nach einer schlanken Struktur des Lösungsmechanismus, die eine rasche Lösung der Frage ermöglicht, wie es im Projekt weitergeht, stets im Vordergrund.

Das begünstigt Lösungen, in denen – wie bei PLM – die bautechnische und baubetriebliche Lösung zwar unterstützt wird, diese Lösung dennoch bei den Projektbeteiligten verbleibt und nicht an externe Schlichter delegiert wird.

Lässt sich auch mit dem eingesetzten Werkzeug kein Konsens der Projektbeteiligten zur Lösung der Störung finden, so ist letz-

ter Ausweg eine verbindliche Entscheidung, die unter Einsatz des vereinbarten Werkzeugs getroffen wird. Diese Entscheidung ist stets sofort umzusetzen, sohin verbindlich. Sie sollte allerdings nur vorläufig verbindlich sein, mit der Konsequenz, dass sie erst durch abweichende (in der Regel gerichtliche) Folgeentscheidung ab Rechtskraft dieser Entscheidung beseitigt wird. Denn so kann die mit jedem gerichtlichen Verfahren verbundene (in der Regel lange) Verfahrensdauer keinen negativen Einfluss auf den Projektfortschritt haben.

## Plus

### ÜBER DIE AUTOREN

Hon.-Prof. RA Dr. **Rudolf Lessiak** ist Rechtsanwalt bei Lessiak & Partner in Wien. Venia docendi für das Fach „Zivilrecht“. Honorarprofessor am Institut für Zivilrecht der Universität Wien. Vorlesungen am Juridicum zum Bauvertragsrecht und zu Betreibermodellen in der Bauwirtschaft. Zahlreiche Publikationen, insb im Bauvertrags- und Immobilienrecht sowie zum Projektbegleitenden Lösungsmanagement (PLM). Praxis im gesamten Wirtschaftsrecht.

E-Mail: lawyers@lessiak.at

DI **Mathias Fabich**, MSc ist Vorsitzender der Arbeitsgruppe „Contract Conditions“ in der Unternehmervereinigung European International Contractors EIC. Mathias Fabich ist innerhalb der PORR Gruppe länderverantwortlich für Norwegen und in der Bereichsleitung für Tunnelbau tätig. Er hat an der TU Wien Bauwesen studiert und den Master in Construction Law & Dispute Resolution des King's College in London absolviert.

E-Mail: mathias.fabich@porr.at

## Rechtsprechung

### Gebrauchsrecht als unregelmäßige Grunddienstbarkeit

§§ 473, 475–477, 479 ABGB; §§ 504, 509 ABGB; §§ 1455, 1493 ABGB; § 419 ZPO

- ▶ Obwohl sich Grunddienstbarkeiten grundsätzlich von persönlichen Dienstbarkeiten wie dem Gebrauchsrecht unterscheiden, können sie als unregelmäßige Servitut auch einer bestimmten Person zukommen. Umgekehrt können persönliche Dienstbarkeiten auch als Grunddienstbarkeiten bestellt werden und so dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks gebühren.
- ▶ Die Unterscheidung zwischen dem Gebrauch und dem Fruchtgenuss richtet sich nicht primär nach der Nutzungsart, sondern nach den Befugnissen, die mit der Ausübung des jeweiligen Rechts verbunden sind.
- ▶ Die Servitut des Gebrauchs kann ebenso wie der Fruchtgenuss als unregelmäßige Grunddienstbarkeit begründet werden, sofern damit auch eine vorteilhaftere oder be-

quemere Benutzung einer Liegenschaft im Eigentum des Berechtigten verbunden ist und nicht dessen persönliche Bedürfnisse im Vordergrund stehen.

- ▶ Unregelmäßige Grunddienstbarkeiten können ersessen werden. Ersitzungszeiten des Rechtsvorgängers sind anders als bei unregelmäßigen persönlichen Dienstbarkeiten anzurechnen.

### Bauvertragsrecht

OGH 19. 12. 2024, 1 Ob 108/24z

Schenkungsvertrag; Personalservitut; Fruchtgenuss; Gebrauchsrecht; Gehrecht; (unregelmäßige) Grunddienstbarkeit; Ersitzung; liegenschaftsbezogene Utilitätserwägungen

ZVB 2025/46

Bearbeitet von STEFANIE HAUSER

### Sachverhalt

Der Kl ist aufgrund des Übergabvertrags vom 31. 1. 1996 Eigentümer einer landwirtschaftlichen Liegenschaft, zu der ua das

Grundstück .385 gehört. Der Bekl ist aufgrund des Schenkungsvertrags v 15. 1. 2021 Eigentümer einer Liegenschaft, die ua aus den Grundstücken .386 und 1390/2 besteht und zu der ursprünglich auch das Grundstück .695 gehörte.