

## Praxisinfo Projektmanagement

**Aktuelle Rechts-Informationen für Projektmanager:innen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitstreiter im Projektmanagement der Immobilien- und Bauprojekte,

unser Kompetenzteam Projektmanagement informiert Sie über **aktuelle Trends und Perspektiven.**

### 1 Marktstudie zum Projektmanagement Bau veröffentlicht

Im Auftrag des DVP wurde unter Federführung von Herrn Prof. Haghsheno vom Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ein Marktbericht über bauherrenseitige Projektmanagement-Dienstleistungen in Deutschland erstellt. Der Marktbericht ist 2024 veröffentlicht worden und kann beim DVP (› <https://dvpev.de>) bezogen werden. Die Autoren haben insgesamt rd. 2700 Unternehmen ermittelt, die sich mit bauherren-seitigem Projektmanagement in Deutschland befassen. Der Anzahl nach handelt es sich überwiegend um kleinere Unternehmen: Unter 5 Mio. € Jahresumsatz erzielen 87 % der befragten Unternehmen, bei 55 % der Unternehmen lag der Jahresumsatz gar unter 1 Mio. €. 63 % der Unternehmen erwirtschaften ihren Umsatz mit unter zehn Mitarbeitern. **69 % der Unternehmen** gaben an, das **grüne AHO-Heft Nr. 9 als Vertragsgrundlage** für bauherrenseitige Projektmanagement-Dienstleistungen zu verwenden. Als wesentliche Zukunftstrends werden Nachhaltigkeit, digitale Lösungen und die Bewältigung des Arbeitskräftemangels angegeben.

### 2 Ist die Projektsteuerung im Handlungsbereich E (Verträge und Versicherungen) noch zulässig?

Der 7. Zivilsenat des BGH betont in regelmäßigen Abständen die Grenzen des Rechtsdienstleistungsgesetzes für Architekten und Ingenieure. So geschehen jüngst in einem Urteil, in welchem der BGH eine Schadensersatzhaftung eines Architekten bejaht, wenn dieser dem Auftraggeber eine mit den Baufirmen zu vereinbarende Skontoklausel verschlägt, sich diese als AGB-unwirksam erweist und der Auftraggeber aus diesem Grund nach der Klausel eigentlich vorgesehene Skontoabzüge auszahlen muss (Schaden im konkreten Fall: rd. 125.000,00 €).<sup>1</sup> In den Entscheidungsgründen stellt der BGH darauf ab, dass ein **Architekt oder Ingenieur** zwar grundsätzlich mit vielfältigen Rechtsfragen bei der Erfüllung seiner Leistungen in Berührung komme, jedoch **nicht ein allgemeiner Rechtsberater des Bauherrn** sei und dementsprechend auch nicht solche rechtlichen Beratungsleistungen erbringen dürfe, die für seine Auftragsdurchführung als Architekt oder Ingenieur nicht unbedingt notwendig seien. Ihm sei es deshalb nicht erlaubt, dem Auftraggeber eine Skontoklausel zur Verwendung in Verträgen mit bauausführenden Unternehmen zur

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 09.11.2023, VII ZR 190/22, NZBau 2024, 32, kritisch dazu: Preussner, in: NZBau 2024, 187 f.

Verfügung zu stellen. Eine solche Aufgabe erfordere qualifizierten Rechtsrates, wie er grundsätzlich in der Anwaltschaft vorhanden ist.

In dem **Handlungsbereich E** des Leistungsbildvorschlags in AHO- Heft Nr. 9 (2020) sind vormals in anderen Handlungs-bereichen verstreute Vorschriften mit einem Bezug zu Verträgen und Versicherungen zusammengefasst. Sie sind grundsätzlich so formuliert, dass sie auf die technisch-wirtschaftlichen Leistungsschwerpunkte ausgerichtet sind. Sie enthalten keine Hinweise auf einzelne Rechtsberatungsleistungen und tragen deshalb auch den schon in der Vergangenheit aufgezeigten Grenzen des Rechtsdienstleistungsgesetzes Rechnung.<sup>2</sup> Die im Leistungsbild enthaltenen Tätigkeitsbeschreibungen sind deshalb nicht grundsätzlich bedenklich. Allerdings ist bei deren Anwendung stets darauf zu achten, dass nicht eine einzelfallbezogene Rechtsberatung stattfinden darf. Hierzu gehört bereits die Empfehlung bestimmter Vertragsmuster ohne Haftungsausschluss für die Unwirksamkeit einzelner Klauseln, selbst wenn es sich um eingeführte Vertragsmuster handelt (z.B. nach VHB Bund) oder die Projektsteuerung sich zu dem Vertragsmuster sich vorab intern hat anwaltlich beraten lassen. Erst recht nicht zulässig ist die individuelle Ausgestaltung von Vertragsklauseln, wie etwa Vertragsstrafen, Skontoklauseln oder Indexregelungen. Auch die Unterstützung bei der Durchsetzung von Ansprüchen ist auf technisch-wirtschaftliche Leistungsbeiträge zu beschränken. Die Grenzziehung ist im Einzelnen bedauerlicherweise eine „Grauzone“.

### 3 Berliner Protokoll in Action: Was darf einem Architekten/Ingenieur bei der Nachtragsprüfung abverlangt werden?

Die Frage, wie weit die Objekt- und Bauüberwachungen verpflichtet sind, übliche **Leistungsnachträge** im Einzelnen zu überprüfen, ist seit jeher ein unbewältigtes Praxisproblem. Im Laufe der Zeit hat sich bei den Beteiligten die Auffassung herausgebildet, dass jedenfalls die abschließende Bewertung von **Bauzeitclaims** so viele Rechtsfragen beinhaltet, dass sie gesamtheitlich

von den beteiligten Architekten und Ingenieuren nicht zu bewältigen sind. Anders wurde dies bislang für die Prüfung reiner Sachnachträge beurteilt. Hierzu hat nun das OLG Köln entschieden (Urteil vom 16.04.2021, 19 U 56/20, BauR 2024, 822, 825), dass auch Einzelfragen, die bei der Prüfung von Sachnachträgen relevant sein können, nicht immer von bauüberwachenden Architekten geklärt werden dürfen, denn so enthalte die Abgrenzung einer Mengenabweichung nach § 2 Abs. 3 VOB/B von einer Ausführungsabweichung nach § 2 Abs. 8 VOB/B ebenso wie diejenige einer konkreten Berechnung der Vergütung für 10 % übersteigende Mehrmengen nach § 2 Abs. 3 VOB/B Rechtsfragen, die im Rahmen der Vertragsauslegung durch einen Rechtsanwalt beantwortet werden müssten. Diese Leistungen müsse (bei Abgrenzungsfragen ab einer gewissen Schwierigkeit) ein Objektüberwacher nicht erbringen. Das Berliner Protokoll, das sich zunehmender Verbreitung erfreut, haben die Fachgruppen Recht und Baubetrieb beim DVP Leitlinien für die zweckmäßige Aufgabenverteilung zwischen Architekten, Ingenieuren, Baubetrieblern und der Rechtsberatung herausgearbeitet. Das Dokument kann beim DPV (› <https://dvpev.de>) bezogen werden.

Für die Projektsteuerung bedeutet dies, dass bei der Prüfung von Planerrechnungen eben diese Grundsätze zu beachten sind und bei der Überprüfung der Tätigkeiten der Objektüberwachung rechtzeitig Sorge für ergänzende baubetriebliche und rechtsberatende Begleitung durch den Auftraggeber gesorgt werden muss.

### 4 KI – Totengräber der Projektsteuerung?

Künstliche Intelligenz wird zu den Schlüsseltechnologien der digitalen Ära gerechnet. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden mit der am 21.05.2024 verabschiedeten EU-KI-Verordnung geschaffen. KI dringt auch im Projektmanagementwesen vor. Erste Bücher und Aufsätze beschäftigen sich mit dem Einsatz von KI-Systemen im Bauprojektmanagement.<sup>3</sup> Folgende Thesen können gebildet werden:

<sup>2</sup> Kniffka, ZfBR 1995, 10, 13.

<sup>3</sup> Vgl. etwa Projektmanagement aktuell 01/2024, S. 20 f.

1. KI wird auf absehbare Zeit die Tätigkeit von Projektmanagementunternehmen nicht ersetzen können.
2. KI wird kurz- und mittelfristig zu einer wichtigen Unterstützungsfunktion für die im Projektmanagement Tätigen. Damit können nicht nur Qualitätsverbesserungen in der Erarbeitung von Rechtschreibungs- und Übersetzungsprogrammen, verbesserte Präsentationserstellung und E-Mails und Berichtsverfassung erzeugt werden, sondern es ist auch erweiterte Entscheidungsunterstützung durch Datenanalysen und Verifizierung von Trends und Risikostrukturen zu erwarten.
3. Nicht jedes Projektmanagementunternehmen muss eine eigene KI entwickeln. Planungs-Software-Entwickler, Kommunikationsplattformen/ CDE-Betreiber und auch allgemeine Büro-Software-Entwickler wie Microsoft werden die notwendigen KI-Systeme kurz- und mittelfristig bereitstellen.
4. Projektmanagementunternehmen müssen sich jedenfalls zügig darauf einrichten, mit KI-Tools sicher umgehen zu können und auch Mitarbeiter auf eine Ebene zu heben, die für einen kritischen Umgang mit derartigen Systemen geeignet sind.

## 5 Die Vorplanung: Das unbekanntes Wesen? Notwendigkeit von Leistungsbildern jenseits der HOAI

Während die HOAI-Leistungsbilder für die Entwurfsplanung und auch für die Ausführungsplanung eine inhaltliche planerische Durcharbeitung fordern, die mit einer bestimmten Maßstäblichkeit verbunden ist, finden sich für den Vorentwurf keinerlei quantitative Vorgaben für das zu erarbeitende Planungskonzept. Die HOAI-Reform wird hier ebenfalls keine Konkretisierungen vorgeben. Im Gegenteil: In der ersten Stufe der Leistungsbildüberarbeitung wird in Anlehnung an Überlegungen des Baugerichtstages postuliert, die Leistungen des Vorentwurfes auf eine reine Konzeptplanung zu beschränken. Zudem wurde es abgelehnt, Lieferobjekte für die einzelnen Planungsleistungen in den Planungsphasen der HOAI zu benennen. Die Maßstäblichkeit als Inhaltsmaßstab versagt in Zeiten digitaler Planung

ohnehin. Die insoweit zu erwartenden Probleme für die Praxis sind erheblich. Nicht nur Projektentwickler, sondern auch private und öffentliche Bauherren benötigen in der frühen Planungsphase der Vorplanung hinreichende Sicherheit über die Umsetzbarkeit von Planungskonzepten. Eine wirkliche Variantenbetrachtung ohne rechenbare Planungskonzepte ist nicht möglich. Ein entsprechender Ansatz verschiebt alle Variantenbetrachtungen in die Leistungsphase 3 zu einem späten Zeitpunkt mit erheblichen Zeit- und Kostenfolgen. Zudem lassen sich heutige Anforderungen an Bauphysik und Klimaschutz ohne rechnerische Bewertung von Planungskonzepten in der Lph. 2 überhaupt nicht realisieren. Erst recht muss dann der Ansatz einer erfolgreichen Bauvoranfrage scheitern. Diese Aspekte führen dazu, dass die Praxis nicht umhinkommt, die **Leistungen der Planungseteiligten in der Leistungsphase 2 – Vorplanung – genau auszugestalten** und Anforderungen zu definieren, mit denen zum Ende dieser Leistungsphase bereits eine belastbare Entscheidung über die Weiterverfolgung eines Planungskonzeptes getroffen werden kann.

Einen zukunftssträchtigen Weg zeigt die DEGES für Verkehrsstraßenprojekte auf. Im Rahmen eines BIM-Leistungskataloges werden Leistungsbilder jenseits der HOAI vorgestellt, die an die jeweiligen Anwendungsfälle digitalen Planens anknüpfen.

## 6 Vertragsgestaltungsmodule für die BIM-Umsetzung beim Bundesbau veröffentlicht

Im Rahmen des Konsortiums BIM4Bundesbau haben *Prof. Dr. Eschenbruch* und *Dr. Maaske* maßgeblich an der Entwicklung der Arbeitshilfen für die Vertragsgestaltung bei BIM-Projekten mitgewirkt. Die Arbeitshilfen der Vertragsgestaltung sind inzwischen BIM-Handbuch/BIM für Bundesbauten veröffentlicht und können im Internet unter <https://www.fib-bund.de> frei abgerufen werden. Dazu gehören nicht nur allgemeine Vertragsgestaltungshinweise, sondern auch Mustertexte, etwa für Leistungen des BIM-Managements.

## 7 Texte und Aufsätze

In dem veröffentlichten Aufsatz von *Eschenbruch/Bockholdt* gelangen die Verfasser zu dem Schluss, dass ein Projektsteuerer unter Anwendung des Leistungsbildes nach AHO-Heft 9 eine **gesamtschuldnerische Haftung** mit Architekten und ausführenden Unternehmen **nur in Ausnahmefällen** befürchten muss. In der Regel haftet der Projektsteuerer nicht gesamtschuldnerisch (BauR 2024, S. 204 f.).

## 8 Weitere Hinweise/Seminare

**Projektsteuerung 2024 am 11.06.2024 in Berlin (Prof. Dr. Klaus Eschenbruch)**

› [ibr-seminare.de](https://ibr-seminare.de)



**DVP Herbsttagung 2024 am 08.11.2024 in Berlin**

› [dvpev.de/veranstaltungen/dvp-tagung/](https://dvpev.de/veranstaltungen/dvp-tagung/)



## 9 Messehinweis

Die diesjährige Expo Real findet vom 07. bis 09.10.2024 statt. Besuchen Sie uns am DVP-Stand.

**Gerne verabreden wir uns mit Ihnen** zu Gesprächen, Anfragen, zum Informationsaustausch und Diskussionen zum Projektmanagement. Kommen Sie vorbei!

Das **Kompetenzteam Projektmanagement** von Kapellmann und Partner **wünscht Ihnen viel Erfolg** bei Ihren laufenden und anstehenden Projekten. Gerne unterstützen wir Sie bei der Erreichung Ihrer Projektziele.

### Verantwortliche Mitglieder Kompetenzteam Projektmanagement



Rechtsanwältin  
Anne Baureis  
Hamburg



Rechtsanwalt  
Prof. Dr. Klaus Eschenbruch  
Düsseldorf



Rechtsanwalt  
Prof. Dr. Markus Planker  
Frankfurt



Rechtsanwalt  
Dr. Robert Elixmann  
Düsseldorf



Rechtsanwalt  
Dr. Sven Marco Hartwig  
Mönchengladbach



Rechtsanwalt  
Dr. David Mattern, LL. M.  
Hamburg