

Übernommen?



Markus
Querner

Die Projektsteuerung stößt - je nach Entscheidung des Auftraggebers - früher oder später zum Projektteam. Das kann bedeuten, dass bereits viele Vereinbarungen getroffen und Regelungen fixiert worden sind, oder vieles noch ungeklärt und ungeregelt ist. Im Falle des späteren Einstiegs ist die Gestaltungsmöglichkeit der Projektsteuerung nicht mehr sehr groß; im anderen sehr wohl, verbunden mit wesentlich mehr Handlungsbedarf und Verantwortung für die PS.



Andreas
Rausch-Senitz

Im heutigen Fallbeispiel kam die Projektsteuerung nach Abschluss der wesentlichen Verträge zu einem Immobilienentwicklungsprojekt. Die Vertragswerke sahen einen Investor und eine Entwicklungsgesellschaft, die gleichzeitig als GÜ (Generalübernehmer) fungiert, vor. Vor allem die Bestimmungen zur Übernahme des Bauwerks durch den Investor vom GÜ haben sich im Laufe des Projekts als problematisch erwiesen.



Wilhelm
Reismann

Im umfangreichen Vertragswerk des Investors ist man davon ausgegangen, dass die bauliche Fertigstellung (Substantial Completion) und die Inbetriebnahme der Immobilie mit der Übernahme zeitgleich zusammenfallen. Als weitere Voraussetzung der Übernahme war ein durch die Entwicklungsgesellschaft (zugleich GÜ) zu erzielender Vermietungsstand definiert.

Wie so oft, sah die Praxis anders aus als der Vertrag.



Hartwig
Schindler

Die geforderte Vermietung konnte bei Fertigstellung noch nicht erzielt werden. Damit verschob sich die Übernahme um einige Monate nach hinten. Die Zeitspanne zwischen Substantial Completion und tatsächlicher Übernahme war im Vertrag nicht geregelt und hat vor allem für das Prozedere der Inbetriebnahme, der Übernahme und den Nachweis der Mängelfreiheit einige interessante Fragen aufgeworfen. Pragmatische Lösung war die Einschaltung eines Facility Managers, der ab Substantial Completion alle Vorgänge und Veränderungen des Gebäudes dokumentierte und dabei auch Mängelbehebung und Mieterausbau zu berücksichtigen hatte. Damit lag zur Übernahme durch den Investor eine von allen anerkannte Dokumentation des Objektes vor.

Lessons learnt?

Eine mögliche Vertragslücke, die sich bei der Vertragserrichtung vermeiden lässt, und der Mut zu klaren, pragmatischen Lösungen, die, auch wenn sie vordergründig etwas kosten, Streit vermeiden helfen und damit insgesamt sicher sparsamer sind.



Bernhard
Spindler

Regelmäßig – unregelmäßig stellen wir praktische Fälle aus unserer Erfahrung zur Diskussion, Denkanstöße für uns alle, ernste Themen, mehr oder weniger humorvoll aufbereitet, um das Lesen und Lernen nicht all zu schwer zu machen.



Wolfgang
Unterberger