

Dierk M. Kursatz

1-7

Transaktionskosten bei Bauverträgen

Probleme der Vertragsgestaltung
und Vertragsdurchsetzung



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	13
Abbildungsverzeichnis	14
1. Einleitung	15
1.1. Die externe Durchführung von Bauinvestitionen	16
1.2. Der Aufbau der Untersuchung	18
2. Grundlagen zur Organisation von Bauprojekten	21
2.1. Die Organisation von Großbauten als Koordinationsproblem	21
2.1.1. Ein generelles Ablaufprogramm für die Durchführung von Großbauten.....	21
2.1.2. Die Ziele des Bauherrn	23
2.2. Zur Wahl der Koordinationsform	25
2.2.1. Institution und Vertrag	25
2.2.2. Die Steuerung durch Verhaltensnormen	29
2.2.3. Verfügungsmöglichkeiten über Ressourcen - Die Über- tragung von Verfügungsrechten.....	30
2.2.4. Die Kosten der Koordination	34
3. Transaktionskosten als Beurteilungskriterium von Durch- führungsformen	37
3.1. Transaktionskosten als Analysegrundlage	37
3.1.1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung von Transaktions- kosten	37
3.1.2. Zur Entscheidungsrelevanz von Transaktionskosten	39
3.2. Die Klassifikation von Transaktionskostenarten	40
3.3. Grundparameter der Transaktion	42

3.3.1. Bedingungen für die Existenz von Transaktionskosten	42
3.3.1.1. Verhaltensannahmen	43
3.3.1.2. Umweltfaktoren	45
3.3.2. Die Dimensionen von Transaktionen	49
3.3.2.1. Spezifität	49
3.3.2.2. Unsicherheit	52
3.3.2.3. Häufigkeit	54
3.4. Effiziente Koordinationsformen aus der Sicht der Transaktions- kostentheorie	54
3.4.1. Generelle Beherrschungs- und Überwachungssysteme	54
3.4.2. Der Bauvertrag - Kooperation bei langfristigen Trans- aktionsbeziehungen	57
3.5. EXKURS: Der Vertrag als Principal-Agency-Beziehung - Zur Anreizproblematik des Auftraggebers	58
4. Alternative Koordinationsformen zur Abwicklung von Bau- projekten	65
4.1. Die Durchführung von Gebäudeprojekten	65
4.1.1. Die Projektierung eines Bauvorhabens - Objektplanung	65
4.1.2. Ein Überblick über unterschiedliche Abwicklungsformen	71
4.2. Vertragsgrundlagen und die Rolle der "Verdingungsordnung für Bauleistungen" (VOB)	80
4.2.1. Allgemeine Vertragsgrundlagen	80
4.2.2. Die VOB als Transaktionskostensparer und -verursacher	83
4.2.3. Die Managementfunktionen des Auftraggebers	87
4.2.3.1. Koordinationsaufgaben des Bauherrn	87
4.2.3.2. Kontrollrechte des Auftraggebers	89
4.3. Basiselemente von Bauverträgen	90
4.3.1. Zur Systematik und Prozeßorientierung von Bauverträgen	90
4.3.2. Die Beschreibung operativer Bauaufgaben - Art und Umfang der Bauleistung	93
4.3.2.1. Formulierung der Aufgabe - die Leistungsbeschreibung	95
4.3.2.2. Die funktionale Leistungsbeschreibung	98
4.3.3. Verfahren zur Auswahl von Vertragspartnern	100
4.3.3.1. Organisierte Verfahren	100

4.3.3.2. Allgemeine Kriterien zur Beurteilung potentieller Vertragspartner	103
4.3.4. Messungs- und Bewertungsproblematik	107
4.3.5. Klassische Formen der Vergütung von Bauleistungen	108
4.3.5.1. Leistungsabhängige Verträge	109
4.3.5.2. Zeitorientierter Vertrag - der Stundenlohnvertrag	112
4.3.5.3. Kostenorientierter Vertrag - der Selbstkostenerstattungs- vertrag	113
4.3.6. Zur Vergütung von Planungs- und Koordinationsleistungen	114
4.3.7. Die Anwendung von Vertragsstrafen und Leistungsprämien	115
4.4. Vertragsgestaltung anhand der Aufgabenverteilung - Koordina- tionsformen	116
4.4.1. Transaktionsprozesse bei alternativen Abwicklungsformen	116
4.4.1.1. Fremdprojektierung mit einem Vertragspartner	117
4.4.1.2. Fremdprojektierung mit mehreren Vertragspartnern	121
4.4.1.3. Transaktionsdeterminanten der betrachteten Alternativen	123
4.4.2. Die ökonomische Darstellung ausgewählter Koordinations- formen	124
4.4.2.1. Grundannahmen der weiteren Untersuchung	125
4.4.2.2. Die Abwicklungsphase	127
4.5 EXKURS: Zur generellen Entscheidungsregel	130
5. Die Gestaltung ausgewählter Bauverträge im Lichte der theore- tischen Grundlagen	133
5.1. Die Suche nach einem Vertragspartner	133
5.1.1. Vorbereitung der Auftragsvergabe	133
5.1.1.1. Die Anwendung von Leistungsverzeichnissen zur Beschreibung operativer Bauaufgaben	134
5.1.1.2. Die Verwendung von Leistungsprogrammen	138
5.1.1.3. Zur Behandlung von Koordinationsaufgaben	140
5.1.1.4. Schlußfolgerungen für eine praktische Anwendung der Beschreibungsformen	140
5.1.2. Der Informationsfluß bei alternativen Auswahlverfahren	142
5.1.2.1. Geregelte Informationsübertragung von Anbieter und Nachfrager	142
5.1.2.2. Wesentliche Informationsaktivitäten der potentiellen Partner	144

5.2. Vertragsgestaltungs- und Verhandlungsphase - Die Vergabe	147
5.2.1. Probleme bei der Auswahl von Vertragspartnern	148
5.2.1.1. Die Auswahl eines Generalunternehmers (Alternative I)	148
5.2.1.2. Probleme bei der Fremdprojektierung mit mehreren Partnern (Alternative II)	152
5.2.1.3. Vor- und Nachteile der betrachteten Alternativen	157
5.2.2. Aufgabenformulierung und Vergütung	159
5.2.2.1. Die Stellung der Preisinformation bei Bauverträgen	159
5.2.2.2. Einheitspreisverträge und ihre Transaktionskosten	160
5.2.2.3. Auswirkungen bei der Anwendung von Pauschalpreis- verträgen	163
5.2.2.4. Vergleich der ausgewählten Alternativen	164
5.2.2.5. Zusammenfassung der Teilergebnisse	165
6. Die Vertragsdurchführung - Probleme und vertragliche Gestal- tungsmöglichkeiten	169
6.1. Anpassung von Verträgen an geänderte Situationen - Zur Steuerung der Leistungserbringung	170
6.1.1. Spezifizierung und Änderungen der Leistungsverein- barungen - Weisung und Verhandlung	171
6.1.1.1. Verhandlungen oder Anweisungen als Ex-post- Koordination während der Leistungserbringung	171
6.1.1.2. Ex-ante-Koordination - Auswirkungen auf die Vertrags- durchführung	175
6.1.1.3. Bewußte Änderungen der vertraglichen Leistung während der Vertragsdurchführung	177
6.1.2. Zur Anwendung von Generalklauseln	180
6.1.3. Zusammenfassung der Aussagen	182
6.2. Kontroll- und Anreizproblematik - Gestaltungsvarianten	183
6.2.1. Vertragsgestaltung und Kontrolle	183
6.2.1.1. Die Anwendung alternativer Kontrollverfahren zur Überprüfung der Qualität der vereinbarten Bauleistung	185
6.2.1.1.1. Kontrollen während der Leistungserbringung	186
6.2.1.1.2. Kontrolle am Endergebnis	188
6.2.1.2. Die Kontrolle von Terminvorgaben	188
6.2.1.3. Kontrollvorteile der betrachteten Alternativen	189
6.2.1.4. Zusammenfassung der Schlußfolgerungen	191
6.2.2. Transaktionskostensparnis und Anreiz	192
6.2.2.1. Die Stellung von Prämien bei Bauverträgen	192
6.2.2.2. Die Absicherung von Terminen	193

6.2.2.3. Probleme der Qualitätssicherung der Leistungserstellung	194
6.2.2.3.1. Die Absicherung der vertraglichen Leistung eines Generalunternehmers (Alternative I).....	195
6.2.2.3.2. Probleme bei der Beherrschung der Leistungserbringung des Projektsteuerers (Alternative II)	199
6.2.2.4. Zusammenfassende Darstellung der Teilergebnisse	203

7. Schlußbetrachtung 205

7.1. Zusammenfassung der Ergebnisse und Ableitung von Strategieempfehlungen	205
---	-----

7.2. Möglichkeiten und Grenzen der praktischen Anwendung des Konzepts des "efficient-frameworks" bei der Beurteilung von Bauverträgen.....	209
--	-----

Literaturverzeichnis	213
----------------------------	-----