



Integrierte Projektentwicklung (IPA) –

**Charakteristikum 1: Struktur und Regelungsinhalte
von Mehrparteienverträgen**

Herausgeber:

IPA Zentrum
c/o KIT Institut für Technologie und Management im Baubetrieb
Gotthard-Franz-Str. 3 (Am Fasanengarten), Geb. 50.31
76131 Karlsruhe
info@ipa-zentrum.de
www.ipa-zentrum.de

Autoren:

Das vorliegende Dokument wurde von der Fachgruppe „Vertrag“ des IPA Zentrums unter Leitung von Joachim Kämpf und Anja Teiwes erarbeitet.

Folgende Personen haben an der Erarbeitung der Inhalte mitgewirkt:

Thomas Bär	Joachim Kämpf
Tino Beuthan	Robert Karnes
Burkhard Brämer	Alexander Köhler
Kerstin Brems	Dr. Martin Kraushaar
Dr. Wolfgang Breyer	Jochen Ludewig
Dr. Thomas Brinkmann	Ulrich Matthäi
Prof. Dr. Barbara Dauner-Lieb	Alex Radler
Prof. Dr. Heiko Fuchs	Dr. Erich Rippert
Mike Große	Volker Springer
Sarah Hossenfelder	Anja Teiwes
Reinhard Janssen	Dina Westphal
Prof. Dr. Martin Jung	

Zitiervorschlag:

IPA Zentrum (Hrsg.): Integrierte Projektabwicklung (IPA) – Charakteristikum 1: Struktur und Regelungsinhalte von Mehrparteienverträgen, 2024

Stand Mai 2024

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder in einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers reproduziert werden oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
2	IPA-Vertrag (MPV) – Struktur und Regelungsinhalte	5
3	Zusammenfassung.....	14

1 Einleitung

Mit dem Mehrparteienvertrag werden in eindeutiger und juristisch belastbarer Form die Vereinbarungen aller Beteiligten zur Projektrealisierung geregelt. Die Rolle jedes Partners¹, seine Beiträge, Rechte und Pflichten sowie das Zusammenspiel der Partner untereinander werden festgehalten.

In diesem Teilprodukt werden die Aspekte des ersten Charakteristikums „Etablierung eines Mehrparteien-systems“ des IPA-Modells erläutert.



Abbildung 1: IPA Charakteristika²

An dieser Stelle wird bewusst darauf verzichtet, einen Mustervertrag zu formulieren, da die Vereinbarungen genauso divers wie das jeweilige Projekt bzw. das Zusammenspiel der Partner sein können. Aus den verschiedenen Vertragsversionen der privaten Auftraggeber haben sich demnach noch keine Standardregelungen herausgebildet. Es gibt jedoch Mustervertragsbedingungen für Mehrparteienverträge im öffentlichen Bauwesen bei Integrierter Projektabwicklung, die öffentlich zugänglich sind. Nachfolgende Tabelle soll als Arbeitshilfe für die Erstellung von Mehrparteienverträgen dienen, welche Inhalte enthalten sein sollten und welche Folgen zu bedenken sind.

Die in der Tabelle genannten Regelungsgegenstände sind obligatorisch für einen Mehrparteienvertrag. Die Inhalte dieser Gegenstände sind bei der Vertragserstellung entsprechend der Anforderungen und Bedürfnisse des Projekts gemeinsam zu vereinbaren und den gemeinsamen Konsens festhalten.

Die wesentlichen Inhalte der Regelungsgegenstände sind ebenfalls in der Tabelle zu finden, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist und fortgeschrieben wird.

Auch die Folgewirkungen, die zu beachten sind, sind als „Merkposten“ bezeichnet. Auch diese besitzen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und werden nach und nach ergänzt.

Die gesamte Tabelle ist „work in progress“, denn mit jedem neuen IPA-Projekt werden neue Erfahrungen gesammelt, die in diese Auflistung einfließen sollen.

¹ Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Folgenden das generische Maskulinum. Die in diesem Dokument verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

² IPA-Zentrum (Hrsg.): Integrierte Projektabwicklung (IPA) – Charakteristika und konstitutive Modellbestandteile, 2022.

2 IPA-Vertrag (MPV) – Struktur und Regelungsinhalte

Die folgende Tabelle gibt eine Orientierungshilfe für den Aufbau und die notwendigen Inhalte eines IPA-Vertrages. Es handelt sich um ein Dokument, in das fortlaufend neue Erkenntnisse und Arbeitsergebnisse anderer Arbeits- und Fachgruppe des IPA Zentrums eingearbeitet werden und in dem auf die Arbeitsergebnisse anderer Fachgruppen verwiesen wird.

Regelungsgegenstand	Wesentliche Inhalte, Regelungen	„Merkposten“
Vertragsparteien	<ul style="list-style-type: none"> – Grds. > 2 Parteien (idealerweise max. 9) – Zusammenstellen der Parteien – Mehrparteienvertrag: Definition als Vertrag sui generis oder als Gesellschaftsvertrag: frühzeitig steuerlich zu bewerten und zu entscheiden, ob eine Gesellschaft gegründet werden soll; wird eine gesellschaftsrechtliche Struktur nicht gewünscht, sollte bei der Vertragsgestaltung auf ein klares AN-/ AG-Verhältnis geachtet werden, in dem dem Auftraggeber die Letztentscheidungsbefugnis sowie die Kostentragungspflicht obliegen – Verhältnis der Parteien untereinander – Beschreibung grundsätzlicher Pflichten der Parteien – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausstiegs-/ Kündigungsmöglichkeit für eine Partei – Ausschlussmöglichkeiten (der anderen Parteien gegen eine Partei); möglichst konkrete Beschreibung der Gründe → sollte auf jeden Fall auf der Grundlage nachvollziehbarer Gründe erfolgen – Regelung, wenn nicht alle Parteien einem Ausschluss zustimmen – Aufnahme neuer Partei(en)/Beitritt – Inwieweit fließen Ergebnisse aus dem Kompetenzwettbewerb in den Mehrparteienvertrag ein? – [...]
Vertragsbestandteile, Rangfolge	<ul style="list-style-type: none"> – Initiale Vertragsbestandteile; tw. fortzuschreiben – Gemeinsame Erarbeitung fehlender/späterer Vertragsbestandteile – (Rahmen-)Terminplan – Schnittstellenliste – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Welche Vertragsbestandteile könnten später hinzugefügt werden? → Risiko des unvollständigen Vertrages, Nachtragsvereinbarungen? – [...]
Projekt- und Modellbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> – Um was geht es im Projekt? – Beschreibung IPA – Mögliche Projektphasen: Validierung, Planung, Ausführung – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]

<p>Projektziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verständigung auf gemeinsame Projektziele - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlagen zu Projektzielen von AG? - [...]
<p>Grundsätze der Zusammenarbeit, kollaborative Arbeits- und sonstige Methoden; Organisationsstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Projektkultur, Wertekanon (u.a.: Offenheit und Transparenz, Ehrlichkeit, Vertrauen, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Respekt für Menschen, gegenseitige Unterstützung) - Techn. Instrumente/Methoden wie BIM, Last Planner System, Lean Management, ... - Transparenter Daten- und Informationsaustausch - Prozessbasierte Koordination der Beteiligten - „Big Room“ - Teambuildingmaßnahmen - Schulungen, Fortbildung/kontinuierliches Lernen - Fehlerkultur - Gemeinsame Projektsteuerung durch Entscheidungsgremien - Projektspezifisches Risikomanagement - Organisationshandbuch - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Zuordnung von Risiken an Einzelne, alle oder den AG - [...]
<p>Entscheidungsgremien und Entscheidungsmechanismen – gemeinsames Projektmanagement und gemeinsames Risikomanagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entscheidungsgremien/integrierte Aufbauorganisation: z.B. Projekt Management Team (Projektleiterebene, „PMT“), Senior Management Team (Geschäftsführung, „SMT“), weitere (z.B. Teams auf Arbeitsebene) - Entscheidungsmechanismen: grundsätzlich Einstimmigkeit - Maßstab: <i>best for project</i> - Konfliktlösung - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Mediation/Moderation in Sitzungen vorsehen - Konfliktlösung als eigener Regelungspunkt - „<i>Best for project</i>“ vorab im Vertrag definieren: Kosten, Termin, Qualität - Eskalationsprozess festlegen - [...]

<p>Beitritt Dritter</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Definition der Anforderungen an die Qualifikation neu hinzutretender Partner oder sonstiger Dritter (z.B. Projektsteuerer) - Entscheidungsmechanismus (falls vom sonstigen abweichend, vmtl. Einstimmigkeit notwendig) - Änderung der Leistungsanteile (Schnittstellenliste) und der Anteile am Chancen-Risiko-Pool - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Partner – keine Subs? - Oder Subs mit signifikantem Gewerk - [...]
<p>Einbeziehung Nachunternehmer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Regelung für Schlüsselgewerke falls nicht bereits Partner → Beauftragung durch Allianz oder durch einen Partner - Regelung für die „Verteilung“ der wesentlichen erforderlichen NUs im Mehrparteienvertrag, Rest im Verlauf des Projektes - Regelung der Haftung für NU - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - NU zugelassen oder nicht? - Mitentscheidungsrechte der übrigen Partner? - Soll die Allianz gemeinsam NU beauftragen können (Vorsicht: dies wäre ein Indiz für eine gesellschaftsrechtliche Struktur) oder nur einzelne Partner? - [...]
<p>Validierungsphase (Option?)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Validierung der Bedarfs-/Grundlagenermittlung des Auftraggebers - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - [...]
<p>Planungsphase</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung Ablauf - Terminplanung - Exitmöglichkeit Auftraggeber bei Zielverfehlung (Verfehlung Kosten) - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - [...]
<p>Leistungen der Planer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung durch alle Partner - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - [...]
<p>Leistungen der Bauausführenden für die Planung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung Planung mit Unterstützung Partner „Bauausführung“ - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Art der Leistung der bauausführenden Unternehmen: Planungsleistung? Beratungsleistung? Value Engineering? - [...]
<p>(Vor-)Leistungen des AG für die Planung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Input von seinen Nutzern - Freigabe der Planung zur Ausführung? - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Ev. Konzeptplanung im Vorfeld erstellt - [...]

<p>Abschluss Planungsphase</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung des Leistungssolls für die Ausführungsphase (Teil C) – Festlegung der Zielkosten: Auf Basis der vom Bauherrn vorgegebenen Projektziele (Bedarf, Termin, Budget, Qualität ...) werden im Rahmen von deren Konkretisierung hin zu den Leistungszielen die Zielkosten von allen Partnern bestätigt. Die Zielkosten beinhalten bei allen beteiligten Planungs- und Bauunternehmen die <ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlichen Kosten zur Umsetzung des Projekts (Direkte Kosten), • die Geschäftskosten, • die bewerteten Risiken und Chancen und • die Gewinne. Die Zielkosten beziehen sich auf alle Kosten, die erforderlich sind, um die Projektziele zu erreichen, mit Ausnahme der Risiken, die dem Bauherrn zugeordnet werden. – Projektspezifisches Risikomanagement / Festlegung und Bewertung der Projektrisiken (und Projektchancen) und des Umgangs damit (d.h. Zuordnung zu den einzelnen Partnern) sowie Fortschreibung in der Ausführungsphase – Fixierung der fortgeschriebenen Vertragsbestandteile – Abnahme/Teilabnahme – Ggf. Beauftragung der Ausführungsphase (Eintritt einer aufschiebenden Bedingung, Ziehen einer Option, Exitregelung) – [...] 	<p>– [...]</p>
<p>Ausführungsphase</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Beschreibung Ablauf – Terminplanung – [...] 	
<p>Leistungen der Planer für die Ausführung</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wer macht die AP und wann? – Beratung im Hinblick auf die Leistungen der übrigen Parteien? 	<p>– [...]</p>

Leistungen der Bauausführenden für die Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> – Eigene Leistungen und Leistungen NU – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
(Vor-)Leistungen des AG für die Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Abschluss Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> – Übergabe – Abnahmen – Inbetriebnahme etc. – Regelung der Gewährleistung (Beginn und Frist) für die Leistungen der Parteien in der Bauphase – Ansprechpartner für AG bei Gewährleistungsmangel – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Ggf. inkl. ausstehender Abnahme der Planungsleistungen – Regelungen zur Gewährleistungsphase nötig oder gesetzliche Regelung? (Anzeigespflicht des AG; wie ist die Haftung für nach Abnahme auftretender Mängel, wer beseitigt diese ...) – [...]
Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> – Beschreibung Vergütungsmodell: Schaffung eines Anreizsystems z.B. Selbstkostenerstattung, Chancen-/Risikopool (= CRP) – Regelungen zur Berechnung – Regelungen im Falle von Leistungsänderungen, Leistungsverschiebungen, Hinzukommen oder Entfall Vertragspartei etc. – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Umgang mit Wagnis; z.B. in gemeinsame Risikobewertung und damit in Zielkosten aufnehmen – Regelung Auszahlung von ausgewählten Vergütungsbestandteilen inkl. Leitlinien und Berechnungsmodellen – [...]
Zahlung	<ul style="list-style-type: none"> – Zahlungsplan, Abschlagsrechnungen auf abrechenbare Kosten und ggf. auf CRP-Anteile – Zahlungsfristen – Zahlungsmodalitäten – Regelung für Überzahlung – Zahlungsverzug – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Wann wird die Vergütung der Planer und anderer zeitlich früher Gewerke fällig in Bezug auf ihre etwaige Beteiligung an einer Zielkostenunterschreitung? – [...]
Allgemeine Rechte und Pflichten der Parteien	<ul style="list-style-type: none"> – Informationspflichten – Koordinationspflichten – Gemeinsame Kommunikations-, Daten- und Dokumentenplattform 	<ul style="list-style-type: none"> – Andere als Leistungspflichten – [...]

	<ul style="list-style-type: none"> – Transparenter Daten- und Informationsaustausch – Besprechungswesen – Berichtswesen – Projekt-Controlling – [...] 	
Weitere Rechte und Pflichten des Auftraggebers	<ul style="list-style-type: none"> – Überwachungs- und Kontrollrechte des Auftraggebers – Leistungsänderungs- und Anordnungsrechte des Auftraggebers/Vergütungsfolgen – Kündigungsrechte des Auftraggebers (Wer entscheidet?) – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzen im Sinne von IPA? – (Ausgleichs-)Mechanismen, Prozess für Festlegungen des Auftraggebers und Konsequenzen – Abgrenzung zu gemeinsamen Entscheidungsfindungen – Sind Leistungsänderungsrechte des AG in der Planungsphase denkbar? – Überwachungs- und Kontrollrechte der Vertragspartner? Abgrenzung zu AG? – Kündigungsrechte der Vertragspartner? Abgrenzung zu AG? – [...]
Leistungsänderungen (außerhalb von Anordnungen des Auftraggebers)	<ul style="list-style-type: none"> – Was ist möglich? Grenzen? – Entscheidung – Auswirkungen auf Kosten, Vergütung, Termine – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Haftung bei Verzug	<ul style="list-style-type: none"> – Prüfung von und Entscheidung über Beschleunigungsmaßnahmen – Wer haftet für welchen Verzug in der Planung- bzw. Ausführungsphase – Haftung für Kosten – Haftung für Folgeschäden – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – Ggf. unterschiedlich zu regeln in den einzelnen Phasen – [...]

<p>Haftung für Mängel</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Planungsphase • in Ausführungsphase • in Gewährleistungszeit 	<p>Wer beseitigt Mängel? Nacherfüllung, Kosten; Diskussionsstand/Alternativen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Differenzierung zw. Planungs- und Ausführungsfehlern: Im Gegensatz zu Planungsfehlern haftet für Ausführungsfehler das ausführende Unternehmen, so dass hier kein Rückgriff auf den CRP und bei dessen Verbrauch auch kein Rückgriff auf den Bauherrn erfolgt. – Unabhängig davon, ob es sich um einen Planungs- oder Ausführungsfehler handelt, werden den Teammitgliedern die Mängelbeseitigungskosten zunächst über den CRP und wenn dieser erschöpft ist, vom Bauherrn erstattet. – Grundsätzlich werden die Mängelbeseitigungskosten unabhängig von der Frage nach Planungs- und Ausführungsfehler über den CRP bzw. den Bauherrn erstattet. Eine Ausnahme gilt für „Ausreißer“ („Ausreißer“ sind im IPA-Vertrag zu definieren z.B. grob fahrlässiges Handeln), über deren Vorliegen das PMT entscheidet. Liegt ein „Ausreißer“ vor, trägt die Kosten der im Beschluss des PMT genannte Verursacher. – Haftung für Folgeschäden; differenziert nach Planung und Bauausführung? – Haftungsbeschränkungen? – Berücksichtigung von Versicherungsschutz – Haftung für Mängel von Nachunternehmern – Abnahme als Zäsur? Diskussionsstand/Alternativen: <ul style="list-style-type: none"> I. Der CRP wird in einer zu definierenden Höhe bis zum Ende der Gewährleistungsfrist vorgehalten, so dass aus dem CRP etwaige Aufwände im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung erstattet werden können. II. Bis zur Abnahme kommt eine Kostenerstattung über den CRP in Betracht und ab der Abnahme gilt die konventionelle Haftung <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prinzipiell Mangelbeseitigung durch den Verursacher? – Mangelbeseitigung bei Ausscheiden des Verursachers? – Ggf. unterschiedlich zu regeln, dann besser direkt in den einzelnen Phasen platzieren? – Umgang mit Bedenken? (überhaupt in praxi bei einem MPV möglich? Konsequenz?) – Bei Nachunternehmern ggf. abhängig von Mitentscheidungsrechten (Partner oder NU?) → abhängig von Auswirkungen auf andere Gewerke? – Umgang in der Bauphase mit fehlenden Festlegungen in der Planungsphase (Bsp. Verfügbarkeit von heißem Wasser in Sek.) – [...]
--	---	--

Haftung für Verletzung sonstiger Pflichten	<ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere Kooperation als Kardinalspflicht – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Gewährleistung	<ul style="list-style-type: none"> – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Sicherheiten / Bürgschaften	<ul style="list-style-type: none"> – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – In IPA nötig? – [...]
Versicherung	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinsame Projektversicherung; Schutz für alle Parteien? – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Urheberrechte	<ul style="list-style-type: none"> – Schutz geistiger Eigentumsrechte – Nutzungsrechte an eingebrachten oder entwickelten Leistungen – [...] 	<ul style="list-style-type: none"> – [...]
Kündigung	<ul style="list-style-type: none"> – Freie/außerordentliche Kündigung des (gesamten) Vertrages durch Auftraggeber (durch einseitige Erklärung des Auftraggebers)? – Freie Kündigung des Auftraggebers gegenüber einer Partei oder mehreren Parteien (durch alleinige Entscheidung des Auftraggebers oder gemeinsame Entscheidung der übrigen Parteien?) – Außerordentliche Kündigung des Auftraggebers gegenüber einer Partei oder mehreren Parteien (durch alleinige Entscheidung des Auftraggebers oder gemeinsame Entscheidung der übrigen Parteien?) – außerordentliche Kündigung durch eine Partei – Folgen der Kündigung, insbesondere Ausscheiden einer Partei, Vergütung erbrachter Leistungen und nicht erbrachter Leistungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Abgrenzung/Verhältnis zu Entscheidungsmechanismen im Übrigen? – [...]
Konfliktlösung	<ul style="list-style-type: none"> – Eskalationsmechanismus ratsam: z.B. über das SMT – Konkrete Art der Konfliktlösung festlegen (z.B. Adjudikation, Schiedsrichter-/ Schiedsgutachterverfahren, Mediation) 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelung für den Fall fehlender Einstimmigkeit – [...]

	<ul style="list-style-type: none">- Ausschluss ordentlicher Rechtsweg?- Rechtswahl, Gerichtsstand?- [...]	
Schlussklauseln	<ul style="list-style-type: none">- Abtretungsverbote, Rechtsnachfolge, Change of Control- Formklausel- Salvatorische Klausel- [...]	- [...]

3 Zusammenfassung

Für einen IPA-Vertrag gibt es nicht das eine richtige Muster. Es gibt auch für die einzelnen Regelungsgegenstände nicht die eine richtige Klausel. Das IPA-Modell lebt von einer funktionierenden Kooperation aller Partner und diese beginnt bei der Erstellung des Vertrages. Denn in diesem sind die Interessen aller Partner in Einklang zu bringen und es wäre falsch, wenn bei Vertragsschluss ein Partner das Gefühl bekommen würde, ihm werde eine Regelung vorgegeben, die er nicht mitträgt. Daher dauern die Verhandlungen zu einem IPA-Vertrag vielleicht länger als die Verhandlungen zu einem bilateralen Vertrag. Wenn damit aber das Ziel erreicht wird, dass kein Claim Management nach Vertragsschluss beginnt, dann hat sich jeder Zeitaufwand im Zusammenhang mit der Vertragserstellung gelohnt.



IPA
ZENTRUM

Integrierte Projektabwicklung (IPA) – Charakteristikum 1: Struktur und Regelungsinhalte von Mehrparteienverträgen

Herausgeber:

IPA Zentrum

c/o KIT Institut für Technologie und Management im Baubetrieb

Gotthard-Franz-Str. 3 (Am Fasanengarten), Geb. 50.31

76131 Karlsruhe

info@ipa-zentrum.de

www.ipa-zentrum.de