



Zeiteffekt des Änderungswunschs in unkonventionellen Verträgen

Einleitung

Normalerweise stellen Meilensteine in Bauprojekten das Erreichen eines bedeutenden Ereignisses und/oder einer bestimmten Arbeitsphase dar. Es gibt jedoch Fälle, in denen diese Meilensteine eine Zahlungserfüllung unter Bezugnahme auf feste Prozentsätze des Vertragspreis innerhalb einer vorgeschriebenen Dauer vorschreiben. Das Erreichen eines solchen Meilensteins wäre nicht ereignis- oder arbeitsphasenabhängig, sondern eher kostenabhängig.

Nachträge aufgrund von Änderungswünschen behandeln üblicherweise Themen im Zusammenhang mit zusätzlichen oder reduzierten Arbeiten, die möglicherweise Auswirkungen auf die Arbeitsabfolge, Fertigstellungstermine und den Vertragspreis haben. Die Frage, die gestellt werden sollte, ist: "Wie werden Meilensteine, die kostenabhängig sind, in Nachträgen behandelt, wenn herkömmliche Methoden zur Bauzeitanalyse nicht in unkonventionellen Verträgen implementiert werden können?"¹

Herkömmliche Meilensteine sind abhängig von der Abfolge der jeweiligen Arbeiten. Jede kritische Auswirkung auf die Arbeitsabfolge würde das prognostizierte Datum des Meilensteins negativ beeinflussen, wie sich bei herkömmlichen Methoden zur Verzögerungsanalyse herausstellt. Wenn es jedoch um vertragspreisbasierte Meilensteine geht, handelt es sich jedoch um einen anderen Sachverhalt.

Angenommen zwei Parteien schließen eine Vereinbarung ab, in der sich der Auftragnehmer verpflichtet, die Arbeiten innerhalb von 50 Monaten zum Vertragspreis von 10 Millionen USD abzuschließen. Der Vertrag umfasst 4 Meilensteine, die durch Erreichung eines Prozentsatzes des Vertragspreises und einer festen Dauer bestimmt werden, wie nachstehend gezeigt:

¹ Aufgrund der Tatsache, dass Meilensteine mit der Zeit variieren, da sie auf der Grundlage der erreichten Arbeit gemessen werden, im Gegensatz zum Abschluss eines bestimmten Aspekts eines Projekts in typischen Verträgen.



Meilenstein	Prozentsatz abgeschlossen	Dauer (in Monate)
I	20%	10
II	50%	25
III	80%	40
IV	100%	50

In diesem Beispiel hat der Auftraggeber für erforderliche zusätzlichen Arbeiten – irgendwann zwischen Meilenstein II und Meilenstein III – einen Änderungswunsch von 1 Millionen USD angeordnet.²

“Herkömmliche Meilensteine sind abhängig von der Abfolge der jeweiligen Arbeiten. Wenn es jedoch um vertragspreisbasierte Meilensteine geht, handelt es sich jedoch um einen anderen Sachverhalt.”

Bewertung von Änderungswünschen

Die zusätzlichen Arbeiten machen 10 % des Vertragspreises aus, wodurch der Vertragspreis von 10 Millionen USD auf 11 Millionen USD revidiert wird. Da die Meilensteine vertraglich vereinbart sind, könnte eine Sichtweise sein, dass sich die Vertragslaufzeit um 10 % verlängert, also um 5 Monate auf 55 Monate bei einer ursprünglichen Gesamtdauer von 50 Monaten.

In unkonventionellen Verträgen³ kann ein Auftragnehmer möglicherweise argumentieren, dass bei Änderung des Vertragspreises auch alle vertraglich vereinbarten Meilensteine aufgrund der Beauftragung einer Änderung gleichermaßen geändert werden.⁴

Der Auftraggeber kann diese Begründung jedoch in Frage stellen und einen Nachweis verlangen, da die zeitlichen Unterschiede theoretisch sind und eine Gewichtung der Meilensteine nicht berücksichtigt.

Der Nachweis sollte folgende Punkte aufzeigen:

1. Zeitplan für die geplante Ausführung der zusätzlichen Arbeiten, um festzustellen, welche folgenden Meilensteine betroffen sind;
2. eine einfache mathematische Gewichtung der betroffenen Meilensteine; und
3. der Preis der zusätzlichen Arbeit und der dazugehörige Prozentsatz des Vertragspreises.

Nehmen wir im folgenden Beispiel an, dass die zusätzlichen Arbeiten im Zeitraum zwischen Meilenstein II und Meilenstein III durchgeführt werden müssen. Die zusätzlichen Arbeiten würden sich dann nur auf Meilenstein III und Meilenstein IV auswirken, da die vorherigen Meilensteine bereits erreicht wurden.

² Footnote text

³ In diesem Artikel liegt ein unkonventioneller Vertrag vor, wenn Meilensteine vom Vertragspreis abhängig sind.

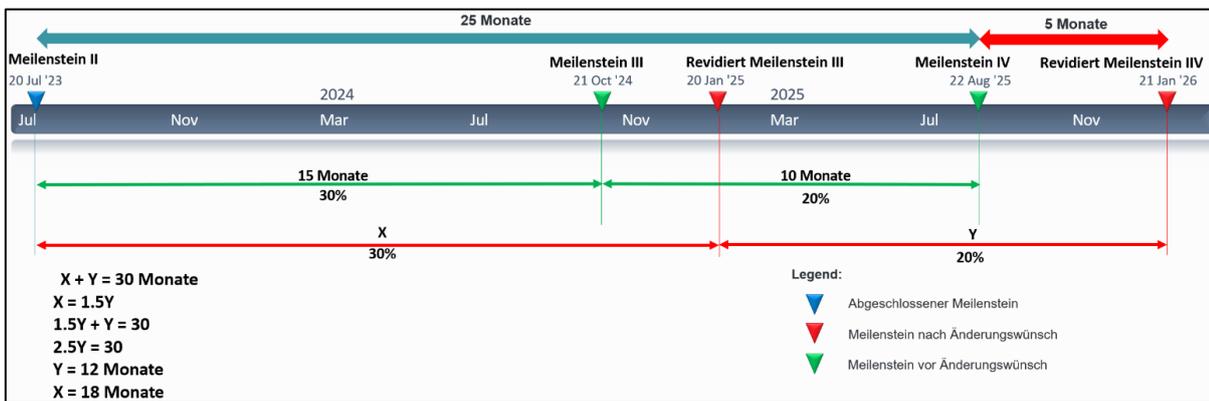
⁴ Ein Änderungswunsch kann sich erhöhend oder reduzierend auf den Vertragspreis auswirken. Der Einfachheit halber adressiert dieser Artikel nur den Fall, dass sich ein Änderungswunsch erhöhend auf den Vertragspreis auswirkt.



Die ursprüngliche Dauer zwischen Meilenstein II und Meilenstein IV beträgt 25 Monate. Da die zusätzliche Arbeit 10 % des Vertragspreises ausmacht, würde sich die revidierte Dauer zwischen den Meilensteinen um 5 Monate auf eine Dauer von 30 Monate erhöhen.

“ In unkonventionellen Verträgen kann ein Auftragnehmer möglicherweise argumentieren, dass bei Änderung des Vertragspreises auch alle vertraglich vereinbarten Meilensteine aufgrund der Beauftragung einer Änderung gleichermaßen geändert werden.”

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Berechnung der revidierten Dauer zwischen Meilenstein III und Meilenstein IV nach Korrektur der zusätzlichen Arbeit bedingt durch die Änderung.



Die Dauer der Meilensteine wird daher revidiert, wie nachstehend gezeigt:

Meilenstein	Prozentsatz abgeschlossen	Dauer (in Monate)
I	20%	10
II	50%	25
III	80%	43
IV	100%	52

SCHLUSSFOLGERUNG UND EMPFEHLUNG

In unkonventionellen Verträgen sind die Meilensteine vertragspreisabhängig. Sie werden nach einer festen Zeitdauer erreicht. Daher ist ein kreativer, vernünftiger und verständlicher Ansatz erforderlich, um die Auswirkungen einer Änderung auf die Meilensteine zu bestimmen.

Eine einfache Möglichkeit, die zeitlichen Auswirkungen transparent darzustellen, besteht in einer Darstellung wie folgt:

- i) Zeitplan für die geplante Durchführung der zusätzlichen Arbeiten;
- ii) eine mathematische Gewichtung der betroffenen Meilensteine; und



iii) der Preis der zusätzlichen Arbeiten und sein Prozentsatz des Vertragspreises.

Ohne ressourcenbasierten Terminplan, eine effizientere und genauere Möglichkeit, die Auswirkungen eines Änderungswunsches auf die Meilensteine in unkonventionellen Verträgen vorherzusagen, ist die Verwendung eines ressourcenbasierten Terminplans.

Er ist ein nützliches Werkzeug, um die Auswirkungen eines Änderungswunschs aufzuzeigen, da er automatisch den genauen Zeitpunkt berechnet, an dem die kostenbasierten Meilensteine erreicht werden. Trotz des hohen Zeit- und Kostenaufwandes wäre der Einsatz eines ressourcenbasierten Terminplans beim Abschluss eines Vertrags mit vertragspreisabhängigen Meilensteinen sinnvoll. Solch eine Software kann die Verwendung von herkömmlichen Verzögerungsanalysemethoden ersetzen.

Kontak



Michel El Achkar
Senior Consultant
michelelachkar@hka.com
Tel: +971 56 782 8858

This publication presents the views, thoughts or opinions of the author and not necessarily those of HKA. Whilst we take every care to ensure the accuracy of this information at the time of publication, the content is not intended to deal with all aspects of the subject referred to, should not be relied upon and does not constitute advice of any kind. This publication is protected by copyright © 2022 HKA Global Ltd.