

a b s t r a c t

Die baubetrieblichen und bauökonomischen Aspekte des Vertragswesens der Projektentwicklung aus der Sicht „Unvollständiger Verträge“

Von der Fakultät Bauwesen der Universität Dortmund angenommene Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der Ingenieurwissenschaften.

Verfasser: Dipl.-Ing. Oliver Nister

Diese Arbeit entstand vor dem Hintergrund sich ständig verschlechternder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für die deutsche Bauwirtschaft. Diese Verschlechterung äußert sich darin, dass das gesamte Bauvolumen sinkt, die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in der Bauwirtschaft steigt, der Konkurrenzdruck zwischen den Unternehmen zunimmt und sich die Anzahl der Unternehmen, die um ihre wirtschaftliche Existenz kämpfen, erhöht. Unter diesen Voraussetzungen steigt die Tendenz der Unternehmen zur kurzfristigen Realisierung von Gewinnen durch opportunistisches Verhalten, um den eigenen wirtschaftlichen Bestand zumindest kurzfristig zu sichern. Ferner ist es für Unternehmen wichtig zu entscheiden, in welchen potentiellen Vertragsbeziehungen sich spezifische Investitionen rentieren. Erfolgt kein Auftrag, so sind die spezifischen Investitionen des Objektplaners innerhalb der Akquisitionsphase und die spezifischen Investitionen des Bauunternehmens in die Angebotserstellung verloren. Der wirtschaftliche Nutzen dieser Unternehmen sinkt.

Daher ist es für die Effizienz wirtschaftlichen Handelns der Unternehmen wichtig zu erkennen, in welchen Bereichen der potentielle Vertragspartner die Möglichkeiten und den Anreiz zu opportunistischem Verhalten besitzt. Aus diesem Wissen heraus lassen sich Gegenmaßnahmen zur Sicherung der eigenen spezifischen Investitionen in diese Beziehung ableiten.

Als wissenschaftliche Grundlage für die dazu erforderliche Analyse wurde die Neue Institutionenökonomik gewählt. Nach einer Einordnung der Neuen Institutionenökonomik in die bestehenden Wirtschaftstheorien, erfolgte die

Darstellung der Verfügungsrechtstheorie, der Theorie Unvollständiger Verträge und der Prinzipal-Agent-Theorie.

Als Untersuchungsfeld wurde das vertragliche Umfeld der Projektentwicklung gewählt, in dem der Projektentwickler als Ideengeber und Projektübernehmer agiert. Hierbei wurden die Vertragsbeziehungen zwischen dem Projektentwickler und dem Investor sowie dem Objektplaner und dem Bauunternehmen untersucht. Neben einer Darstellung der Vertragstypen und der Vertragsstrukturen in der Projektentwicklung erfolgte die rechtliche Einordnung und die Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen der o.g. Verträge. Ergänzend dazu wurden die Verträge als unvollständige Langzeitverträge theoretisch analysiert.

Anschließend wurden die Vertragsbeziehungen ex ante aus Sicht der Theorie Unvollständiger Verträge hinsichtlich der Gefahr des Verlustes spezifischer Investitionen, der Informationsasymmetrie zwischen den Vertragsparteien, der Nicht-Verifizierbarkeit von Leistungen gegenüber Dritten und der Berücksichtigung nicht vorhersehbarer Kontingenzen untersucht. Aus Sicht der Prinzipal-Agenten Theorie erfolgte eine systematische Aufstellung der bestehenden Verhaltensunsicherheiten der potentiellen Vertragsparteien.

Zur Lösung dieser Probleme wurden anschließend Handlungsempfehlungen für die Praxis auf Grundlage der zuvor dargestellten Theorien aufgezeigt. Hierzu wurden sowohl allgemeingültige Empfehlungen zur Lösung der festgestellten Probleme aus der Situation Unvollständiger Verträge heraus gegeben, als auch spezielle Handlungsempfehlungen für die einzelnen Beteiligten (Projektentwickler, Investor, Architekt, Bauunternehmen) für den Zeitraum vor dem eigentlichen Vertragsabschluss entwickelt.

Diese Lösungen sollen dazu beitragen, dass durch die Auswahl eines passenden Vertragspartners ex ante die wirtschaftliche Effizienz der Handlungen aller Beteiligten in der Phase der vorvertraglichen Beziehung erhöht wird. Es wird eine Handlungshilfe zur Verfügung gestellt, die es den einzelnen Parteien ermöglicht, die verschiedenen Verhaltensunsicherheiten des Vertragspartners zu erkennen und

durch geeignete Maßnahmen die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Schadens für sich selbst zu verringern.