



Grundlagenermittlung!

Keine Planung ohne Grundlagen!

Es gibt immer wieder große Unsicherheit, was die Grundlagenermittlung umfasst. Auftraggeber meinen oft, dass der Planer alles machen müsse, wenn er ab Leistungsphase 1 beauftragt ist. Planer wiederum machen viel und dokumentieren wenig. Damit werden Sie unverhofft für Schäden haftbar und es gelingt ihnen nicht Honorare für Änderungsleistungen zu erhalten.

Zur Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung sind der GHV folgende Fragen gestellt worden:

Anfrage 1: Ein Planer will wissen, wie er sich verhalten kann, wenn er vom Auftraggeber keine Bedarfsplanung erhält.

Anfrage 2: Ein Planer will wissen, ob er ohne weiteres akzeptieren könne, wenn der Auftraggeber bis zum Entwurf auf ein Baugrundgutachten verzichten möchte. Der Auftraggeber würde dies damit begründen, dass man erst mit dem Entwurf die genaue Lage des Bauwerks kenne und dann das Baugrundgutachten zielgerichteter und günstiger wäre.

Anfrage 3: Ein Planer will wissen, ob er bereits Kosten zu ermitteln hätte, z. B. in Form von Kostenannahmen.

Anfrage 4: Ein Auftraggeber will wissen, ob er eine eigenständige Dokumentation der Grundlagenermittlung erwarten dürfe und was diese beinhalten müsse.

Vorab: Auf Nachfrage haben die Anfragenden jeweils bestätigt, dass sie einen Vertrag ge-

schlossen hätten, in dem sie sich in der Leistungsvereinbarung auf das Grundleistungsbild der HOAI beziehen. Auf dieser Grundlage hat die GHV die Anfragen wie folgt beantwortet:

Antwort 1: Seit HOAI 2013 lautet die erste Teilleistung der Leistungsphase 1 in allen Objekt- und Fachplanungsleistungen wie folgt: *„ Klären der Aufgabenstellung auf der Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers (...)“*. Damit stellt der Verordnungstext klar, dass die Leistung des Planers auf Vorgaben oder einer Bedarfsplanung des Auftraggebers aufbaut. Da die Verordnung den allgemeinen Begriff der „Vorgaben“ mit dem konkreteren Begriff der „Bedarfsplanung“ in einem Zuge nennt, kann man sich in der Auslegung gut an der DIN 18205 – Bedarfsplanung im Bauwesen orientieren. Demnach umfasst die Bedarfsplanung ganz allgemein die Aussage, was ein Auftraggeber überhaupt haben will. Bei der Objektplanung muss zudem auch bereits klar sein, auf welchem Grundstück das Projekt realisiert werden kann. In den einzelnen Leistungsbildern wäre also der Bedarf vom Auftraggeber beispielhaft zumindest wie folgt vorzugeben:

Leistungsbild	Vorgabe
Gebäude	Kindergarten für 100 Kinder
	Krankenhaus mit 250 Betten, Versorgungsstufe I
	Berufsschule für 500 Schüler
	Einfamilienhaus für 6 Personen in Passivhausstandard
Freianlagen	naturnahe Ufergestaltung von km X bis km Y
	Fläche mit Biotopverbundfunktion
Ingenieurbauwerke	Brunnenanlage für 100 l/s
	Regenüberlaufbecken mit 1.000 m ³ Volumen und einem Qab von 25 l/s
	Kanalsanierung mittels Renovierung (Inliner)

	Schleusenanlage mit 2 Kammern und einer Länge von 50 m
	Fernwärmeleitung für ein Neubaugebiet mit 100 Gebäuden
	Deponie Klasse I für 5 Mio. m ³ Abfälle
	Autobahnbrücke für 4 Fahrstreifen und einer Länge von 150 m
	Funkmast 30 m hoch ohne Aufbauten und ohne Betriebsgeschoss
Verkehrsanlagen	innerörtlicher Parkplatz für 100 PKW mit 10 Behindertenplätzen
	Kreisverkehrsknoten für 5 Anschlüsse und 10.000 Fahrzeuge am Tag
	Bahnsteiganlage für einen ICE-Halt
Tragwerksplanung	Stützenfreie Veranstaltungsräume
	Gabelstaplerbetrieb
	Maschinen die Schwingungen erzeugen
Technische Ausrüstung	giftige Abwässer
	Heizungsversorgung über Fernwärme
	Zuluftanlagen für Reinräume
	Beleuchtung lichtempfindlicher Kunstwerke
	PC Anlage für 100 Personen
	Aufzugsanlage für 10 Personen
	automatische Feuerlöschanlage für 10.000 m ² Bürofläche
	Automation von Heizung, Lüftung, Klima

Liegen diese Vorgaben (und in der Objektplanung zusätzlich Angaben zum Grundstück) nicht vor, kann der Planer nicht beginnen. Im Sinne seines Werkvertrages ist er nach § 642 BGB behindert. Er sollte also den Auftraggeber in einem freundlichen Schreiben darauf hinweisen, was er für Vorgaben aus einer Bedarfsplanung benötigt um mit seiner Leistung beginnen zu können. Das kommt einer Behinderungsanzeige im Ergebnis gleich. Er kann ihm auch ergänzend anbieten für ihn die Bedarfsplanung zu erstellen. Dies stellt dann eine Besondere Leistung nach § 3 Abs. 3 HOAI dar. Macht er die Bedarfsplanung ohne Auftrag, was in der Praxis oft geschieht, hat er grundsätzlich keinen Vergütungsanspruch.

Antwort 2: In allen Leistungsbildern der Objektplanung gibt es die Grundleistung: „Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter“. So hat der Objektplaner den Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass er einzelfallabhängig z. B. folgende weitere Planer einzuschalten hat:

- Tragwerksplaner
- Planer Technische Ausrüstung
- Baugrundgutachter
- Brandschutzgutachter
- Schallschutzgutachter
- SiGe-Koordinator
- Eingriffs- und Ausgleichsplaner
- usw.

Da der Baugrund erheblichen Einfluss auf das Objekt hat, ist der Hinweis auf das Erfordernis eines Fachgutachters in jedem Fall unverzicht-

bar. Denn der Baugrund bestimmt im Extremfall, ob an der Stelle überhaupt gebaut werden kann, mindestens aber massiv die Kosten. Ohne Baugrunduntersuchung kann kein Objektplaner eine belastbare Kostenschätzung und kein Tragwerksplaner Überlegungen zur Gründung vornehmen. Verzichtet der Planer bereits auf den Hinweis, dass ein Baugrundgutachten erforderlich ist, kann er allein daraus schadensersatzpflichtig werden (so aktuell OLG Celle, Urteil vom 23.02.2012 - 16 U 4/10 mit weiteren Nennungen). Will also der Auftraggeber auf ein Baugrundgutachten verzichten, muss der Planer seine Bedenken anmelden und da das Baugrundgutachten eine so hohe Bedeutung hat in schriftlicher Form mit eindeutigen Hinweis, was der Verzicht für Folgen haben kann (so die lesenswerte Entscheidung des BGH, Urteil vom 20.06.2013 - VII ZR 4/12). Bei fachkundigen Auftraggebern kann ein Verzicht auf ein Baugrundgutachten sogar dazu führen, dass der Auftraggeber auf einen Teil des Schadens sitzen bleibt (so OLG Celle a. a. O.).

Antwort 3: In der Leistungsphase 1 ist eine Kostenermittlung nicht explizit genannt. In der Leistungsphase 2 lautet aber in allen Objektplanungsleistungen die Kostenkontrolle als Ergänzung zur Kostenschätzung jeweils: „(...), Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen“. Will der Planer diese Kostenkontrolle vornehmen, muss er also die finanziellen Rahmenbedingungen vorher beim Auftraggeber abgefragt haben. So gehört die Abfrage des Kostenrahmens ohne explizite Nennung zum „*Klären der Aufgabenstellung (...)*“, also zur ersten Teilleistung. Das hat der BGH, Urteil

vom 21.03.2013 - VII ZR 230/11 mit weiteren Nennungen, bereits zur ganz alten HOAI so entschieden, auch ohne dass dies erkennbar in der HOAI vorgesehen war. Der Planer muss also noch keine eigenen Kostenermittlungen vornehmen, er muss aber den Kostenrahmen des Auftraggebers abfragen.

Antwort 4: Mit HOAI 2013 hat der Verordnungsgeber in allen Leistungsbildern die letzte Teilleistung der Leistungsphase 1 wie folgt normiert: „Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse“. Dabei ist der Begriff „Dokumentation“ neu und stellt klar, dass der Auftraggeber eine Dokumentation der Leistungen erwarten kann. Dabei kann der Planer durchaus die Teilleistungen dieser Leistungsphase als „Checkliste“ heranziehen. Er hat also zu dokumentieren:

- Aufgabenstellung (auf der Grundlage der Vorgaben des Auftraggebers, was dieser will, mit Kostenrahmen und Grundstück)
- Ortsbesichtigung (mit Angabe, wann diese erfolgt ist und mit welchen Erkenntnissen, z. B. auch mit Hinweisen für was eine Bestandsvermessung erfolgen muss, welche Bestandspläne benötigt wer-

den und Hinweisen auf erkannte Besonderheiten)

- Planungsrandbedingungen und Leistungsbedarf (mit Hinweisen auf notwendige Besondere Leistungen, die der Planer erkennt, z. B. Bestandsaufnahmen, Anliegerbeteiligung oder Einbeziehung Dritter wie Leitungsträger)
- Hinweise auf weiter notwendige Planungsbeteiligte (siehe Antwort 2).

Fazit:

Spätestens mit der HOAI 2013 hat die Grundlagenermittlung als Leistungsphase 1 in allen Leistungsbildern einen hohen Stellenwert erhalten, der für einen guten Start in ein zu planendes Objekt notwendig ist. Denn nur wenn klar und eindeutig definiert und dokumentiert ist, was der Auftraggeber will, unter welchen Randbedingungen und mit welchen Beteiligten, können in einer folgenden Phase 2 Lösungsvarianten untersucht und Kosten geschätzt werden. Eine mangelhafte Grundlagenermittlung kann bereits das Scheitern eines Projektes, zumindest aber erhebliche Streitigkeiten zur Folge haben.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Friedrichsplatz 6

68165 Mannheim
Tel: 0621 – 860 861 0
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 11/2014, Seiten 48 bis 49
