

# Der Zweck der Leistungsphasen in der HOAI

Friedhelm Doell, Aschheim

(Text veröffentlicht in: Frank Dahl: Die neue HOAI 2021, Forum-Verlag)

## Die Rolle der Leistungsphasen in der HOAI

Jeder, der mit Bauplanungen in Deutschland zu tun hat, kennt sie und spricht auch über sie: die Leistungsphasen der HOAI. Ihre Überschrift (ihr Name) steht im Verordnungstext selbst; ihr Inhalt ist für die Objekt- und Fachplanung in den Anlagen 10 bis 15 zur HOAI im Einzelnen aufgelistet, der für Beratungsleistungen und Flächenplanungen in den Anlagen 1 bis 9.

Was für eine Aufgabe haben sie in der HOAI? Da die gesamte Vorschrift eine Preisrechtsverordnung darstellt, geht es „nur“ darum, für definierte Teile einer gesamtplanerischen Leistung einen Prozentsatz am Tabellenhonorar zu definieren. Nicht mehr und nicht weniger. Oder?

## Die Rolle der Leistungsphasen in der Praxis

Neben der preisrechtlichen Zielstellung hat sich am Markt vielfach auch die Rolle der Grundleistungen als beauftragter Leistungsinhalt etabliert. Diese Beauftragungspraxis beruht auf der Annahme von Auftraggebern und Auftragnehmern, dass Grundleistungen, die nach der Definition in § 3 Abs. 1 HOAI regelmäßig auszuführen sind und zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, auch für ihr konkretes Bauvorhaben die notwendigen und damit sinnvollerweise zu beauftragenden Leistungen darstellen.

Dass dies nicht immer der Fall ist und vielfach eine Fülle besonderer Leistungen zusätzlich erforderlich sind, aber auch – was weniger bekannt scheint – einzelne Grundleistungen ggf. nicht benötigt werden und damit von vornherein am besten gar nicht beauftragt und vergütet werden sollten, führt i.d.R. zu entsprechend angepassten Verträgen.

Dabei wird aber meist die grundsätzliche Abfolge der Leistungsphasen nicht in Frage gestellt, obwohl es auch viele Anwendungsfälle gibt, in denen eine Angebotseinholung nach einer Vor- oder Entwurfsplanung und der Einbezug eines konkreten Herstellers bereits in die Planung und Genehmigung (also eine geänderte Lph.–Reihenfolge) ein sinnvolles Vorgehen darstellt, beispielsweise im Anlagenbau, bei Heizkraftwerken, Bioabfall-Kompostwerken, pharmaindustriellen Einrichtungen, Kfz- und Motorenprüfständen u.a.m.

Werden Leistungsphasen als vertraglich zu erbringende Leistungen vereinbart, ist die Kommentarliteratur und die Rechtsprechung voll mit Beispielen, was im Einzelnen zur Erfüllung der Grundleistungen gehört und was nicht.

Diese Betrachtungsweise bezieht sich unter anderem auf das Urteil des BGH vom 24.06.2004 – VII ZR 259/02, wonach eine an den Leistungsphasen (im Urteil: des damaligen § 15 für Gebäudeplanungen) orientierte vertragliche Vereinbarung im Regelfall begründet, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolgs schuldet. Mit anderen Worten: eine Planung, die nicht alle Grundleistungen beauftragter Leistungsphasen enthält, ist mangelhaft, selbst wenn das errichtete Bauwerk mängelfrei ist. Zur Erinnerung: diese Regel gilt bis heute.

## Der Zweck der Leistungsphasen

Im Folgenden wird von einem Zweck gesprochen. Was ist damit gemeint und wie unterscheidet sich das von den vorgenannten Grundleistungen, die doch in der Kommentarliteratur schon so ausführlich beschrieben und erläutert werden?

Mit Zweck ist hier eine Funktion der Leistungsphase für das Gesamtprojekt gemeint. Eine Funktion, die erfüllt sein muss, damit die Planung erfolgreich im Sinne des Auftraggebers erbracht wird. Eine Funktion, die im Sinne von „das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“ nicht allein durch das Abarbeiten von Einzelschritten gewährleistet wird, obwohl das ein guter Anfang dazu ist.

Mit Zweck ist hier ein anzustrebender „Ergebniszustand“ gemeint, der über den Zeitraum der Leistungserbringung der eigentlichen Leistungsphase hinausreicht und dauerhaft eine Art Zusammenfassung von Ergebnissen bewirkt, auf die im gesamten Projekt aufgebaut werden kann und die nachträglich auch nicht zu verändern sind. Und diese Funktion, wie sie nachfolgend beschrieben wird, ist unabhängig von der Reihenfolge, in der die Leistungsphasen bearbeitet werden. Sie ist eine Eigenschaft, die tatsächlich den Leistungsphasen selbst immanent ist und unabhängig von konkreten Projekten im Einzelnen gilt.

Ist der Zweck einer Leistungsphase nicht erfüllt, leiden die nachfolgenden Projektschritte unter unvollständigen, aber eigentlich notwendigen Voraussetzungen. Stockt die Bearbeitung innerhalb einer Leistungsphase, kann man mit dem nachgenannten Zweck-Modell herausfinden, welche Voraussetzung zum Weiterarbeiten fehlt und in welche Leistungsphase man zurückgehen und erneut „einsteigen“ muss, um die notwendigen Voraussetzungen für die Weiterplanung zu schaffen.

Die nachfolgenden Zweckdefinitionen sind bewusst so allgemein gehalten, dass sie möglichst für alle Projekte und Projektumstände in der Objekt<sup>1</sup>- und Fachplanung<sup>2</sup> gelten und trotzdem alle notwendigen Aspekte beinhalten. Sie umfassen als Zweckdefinition bewusst keine einzelnen abzuarbeitenden Schritte.

### Lph. 1

**Der Zweck der Grundlagenermittlung ist die Klärung der Aufgabenstellung des Auftraggebers, der Planungsmethoden und das Wissen um erforderliche Grundlagen und Leistungen für das Projekt.**

Das Klären der Aufgabenstellung kann von ausführlichen Bedarfsplanungen über Interviews der Auftraggeber und Nutzer bis zur Erstellung einer Planungsgrundlage nach § 650p BGB zur Ermittlung von Planungs- bzw. Überwachungszielen des Auftraggebers gehen.

Mit den Planungsmethoden ist gemeint, ob beispielsweise eine 3D-Planung zulässig oder gewünscht ist oder ob BIM-Methoden und -Modelle anzuwenden sind und welche Leistungen dazu im Einzelnen gewünscht werden.

Das Wissen um erforderliche Grundlagen und Leistungen beinhaltet die Aufzählung bekannter und noch nicht bekannter Grundlagen genauso wie die Definition der Leistungen weiterer Objekt- und Fachplaner, Sonderfachleute, Gutachter usw.; ferner auch die Klärung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Objekts in der angedachten Konstellation.

---

<sup>1</sup> Nach Teil 3 HOAI gehören zu den Objektplanungen die Gebäude und Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen

<sup>2</sup> Nach Teil 4 HOAI gehören zu den Fachplanungen die Tragwerksplanung und die technischen Ausrüstungen in 7 Anlagengruppen

Besonders die Planungs- und Überwachungsziele, also die Vorgabe des Auftraggebers, was im Einzelnen mit der Planung erreicht werden und wie das genau geschehen oder auch nicht geschehen soll<sup>3</sup>, ist häufig ein Thema im Hinblick auf eine spätere Unterbrechung der Planung, wenn nämlich sich diese Ziele im Verlaufe des Planungsgeschehens ändern und zu einer Änderung bereits erarbeiteter Planungsteile führen. Bei Änderungsanordnungen im Planungsgeschehen kann deshalb ein Wiedereinstieg bis zurück in Lph. 1 erforderlich werden.

## Lph. 2

**Der Zweck der Vorplanung ist die Abwägung der Vor- und Nachteile verschiedener Lösungsmöglichkeiten und deren Wirtschaftlichkeit mit abschließender Auswahl einer Vorzugsvariante.**

Was Inhalt einer Vorplanung ist, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte vielfach in Richtung Entwurfsplanung verschoben. Da gibt es „erweiterte Vorplanungen“, „vertiefte Kostenschätzungen“ und vieles andere mehr. Dabei ist nach dem Wortlaut der Überschrift zu Lph. 2, beispielsweise in Anlage 10 HOAI, nur von einer „Projekt- und Planungsvorbereitung“ als Erläuterung der „Vorplanung“ die Rede.

Eine Vorbereitung ist definitionsgemäß noch keine Planung selbst. Es sollen aber konzeptionelle Möglichkeiten dargestellt werden, mit denen die gestellte Planungsaufgabe erfüllt werden kann, unter gleichzeitiger Darstellung der Investitions- und Betriebskosten zumindest im qualitativen, besser auch im quantitativen Vergleich untereinander. Wesentlich ist dabei die Festlegung seitens des Auftraggebers am Ende der Vorplanung, welche Lösung er denn nun weiter als Entwurf ausgearbeitet haben möchte.

Varianten unterscheiden sich dabei in Einzelheiten, Alternativen schließen sich gegenseitig voneinander aus und ihre Planung ist im Rahmen von Vorplanungen nicht als Grundleistung geschuldet. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Alternativen wie beispielsweise eine grundsätzlich andere Bauwerksform, möglicherweise angepasst an ein vorgegebenes Grundstück, bereits in Lph. 1 festzulegen bzw. auch sonstige, nicht weiter zu verfolgende Möglichkeiten auszuschließen sind, wenn sie eine geänderte Aufgabenstellung und damit andere Planungsziele beinhalten.

## Lph. 3

**Der Zweck der Entwurfsplanung ist die vollständige konstruktive (soweit erforderlich rechnerisch nachgewiesene und genehmigungsfähige) Lösung der Planungsaufgabe mit Termin- und Kostangaben, die in nachfolgenden Leistungsphasen nicht mehr verändert wird.**

Diese Zweckdefinition enthält mehrere Teildefinitionen, die unabhängig voneinander zu erfüllen sind:

Eine vollständige konstruktive Lösung bedeutet, dass die grundsätzliche Konstruktion eines Bauwerks später nicht mehr geändert wird. Mit „Konstruktion“ sind sowohl die Geometrie und statische Tragwirkung der Bauteile, aber auch ihre bauphysikalischen Eigenschaften (z.B. Wärme- und Schallschutz) gemeint. Muss also die statische Berechnung aufgrund einer Änderung der Planung in Teilen wiederholt werden, ist davon auszugehen, dass rückwirkend mindestens bis zur Leistungsphase 3 Planungsleistungen zu wiederholen waren (wenn nicht bis in Lph. 2 oder gar Lph. 1). Der einmal erfüllte Zweck der Lph. 3, die Konstruktion festzulegen, wird nämlich mit einer solchen Änderung in Frage gestellt.

---

<sup>3</sup> Vgl. § 650p BGB

Aber auch bei der technischen Ausrüstung, in der die „Entwurfsplanung“ in Anlage 15 HOAI ebenfalls ergänzend mit „System- und Integrationsplanung“ bezeichnet wird, gilt, dass die im Einzelnen festgelegten Systeme der einzusetzenden Technik nicht mehr zu verändern sind. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass eine Festlegung von Systemen in der Entwurfsplanung zu erfolgen hat und im Rahmen der Grundleistungen nicht auf später zu verschieben ist, um diesen Zweck der Leistungsphase zu erfüllen.

Rechnerische Nachweise sind in der Entwurfsplanung typischerweise bei Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen und der Technischen Ausrüstung zu erstellen, aber auch in der Tragwerksplanung – selbst, wenn sie dort häufig nicht wie die spätere „Genehmigungsstatik“ in Lph. 4 dem Auftraggeber oder Objektplaner als schriftliches Leistungsergebnis zur Verfügung gestellt werden. Rechnerische Nachweise in der Gebäudeplanung sind meist nicht zur Auslegung erforderlich, können aber auch dort zum Nachweis der Erfüllung von Vorgaben anfallen (z.B. Flächensummen).

Eine Genehmigungsfähigkeit ist im Prinzip nur erforderlich, wenn für das zu planende Objekt eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erwirkt werden muss. Da das nicht für alle Planungen gilt, ist dies nicht immer obligatorisch.

Dass Kostenangaben in der Entwurfsplanung gemacht werden, ist allgemein bekannt; die Detaillierungstiefe der Kostenberechnungen geht dabei weit über diejenige einer Kostenschätzung in der Vorplanung hinaus. Wenn auch die Kostenberechnung später nicht mehr geändert werden soll, um den Zweck der Entwurfsplanung zu erfüllen, muss sie sich so weit auf Planungsinhalte beziehen, dass Details der Ausführung später die Kosten nicht mehr verändern. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass sämtliche kostenrelevanten Festlegungen in der Entwurfsphase zu treffen sind (nur dann passen auch Planungsinhalte und Honorierung auf Grundlage der Kostenberechnung zusammen).

Auch Termine der Planung, Genehmigung, Ausschreibung, Vergabe und des Baus sind zumindest im Groben in der Entwurfsplanung bereits festzulegen bzw. aus der Vorplanung fortzuschreiben. Es sollte also daraus zu ermitteln sein, wann die Bautätigkeiten beginnen können, wann wesentliche Bauleistungen ausgeführt werden und wann mit der Fertigstellung des Bauvorhabens voraussichtlich zu rechnen ist.

Der entscheidende Aspekt des Zwecks der Leistungsphase 3 ist, dass deren Inhalte später nicht mehr geändert werden (müssen). In der Entwurfsphase sollten alle inhaltlichen Fragen der Planung mit dem Auftraggeber, den Nutzern, den Finanzierungsgebern und den sonstigen Beteiligten wie Sonderfachleuten und Behörden abgeklärt und entsprechende Entscheidungen getroffen sein.

NB: Erfahrungsgemäß ist die Nichterfüllung des Zwecks dieser Leistungsphase eine der Hauptursachen für spätere Verzögerungen und Mehrkosten des Projekts. Das heißt, es wird bei solchen Projektänderungen häufig entweder später in Festlegungen eingegriffen, die hier getroffen wurden, oder es werden Entscheidungen bis in spätere Leistungsphasen vor sich her geschoben, die hier hätten getroffen werden müssen, was dann zu Änderungen bereits darauf aufbauender Planungen führt.

Beim Bauen im Bestand ist besonders zu beachten, ob der Zweck der Lph. 3 bereits vollständig erfüllt werden kann, wenn nämlich die notwendigen Voruntersuchungen wegen des damit verbundenen Aufwands oder der bestehenden Nutzung gar nicht alle vorab so weit durchgeführt werden können, dass alle Aspekte des Zwecks dieser Leistungsphase erfüllt werden.

Sofern dies nicht möglich ist, müssen die technischen, Kosten- und Terminrisiken in den Entwurfsunterlagen so weit dargestellt werden, dass die Bandbreite aller Möglichkeiten abgedeckt wird und insofern bei späterer Ausschöpfung dieser Bandbreiten in wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht jegliche notwendige Option im Rahmen der definierten Entwurfsumfangs bleibt.

#### **Lph. 4**

**Der Zweck der Genehmigungsplanung ist die Vorlage aller zur Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen des Objekts erforderlichen Unterlagen.**

Zur Erfüllung dieses Zwecks sind ggf. Antragsunterlagen zu erarbeiten oder Formulare auszufüllen, deren Inhalt über den Inhalt der Entwurfsplanung hinausgeht.

Wenn eine solche Tätigkeit nicht durch den Planer geleistet werden muss und alle Abstimmungen mit Genehmigungsbehörden allein durch den Auftraggeber erfolgen, ist zu hinterfragen, ob Leistungen der Lph. 4 überhaupt erbracht wurden; die Erlangung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung ist an sich noch kein Indiz für eine Leistungserbringung und damit möglicherweise einen Vergütungsanspruch des Planers.

Eine Besonderheit gilt bei der Tragwerksplanung, bei der Lph. 4 die Leistungsphase mit dem zweithöchsten Vergütungsanteil aller Leistungsphasen darstellt, nämlich die Erstellung der prüffähigen rechnerischen statischen Unterlagen. Die öffentlich-rechtliche „Genehmigung“ erfolgt hier in der Auseinandersetzung mit dem beauftragten Prüfstatiker (oder bei einfachen Bauvorhaben mit dem internen Prüfer), was erst nach Erarbeitung der prüffähigen statischen Unterlagen im Detail möglich ist. Auch die Auseinandersetzung über notwendige Zusatznachweise und Nacharbeiten bzw. Änderungen des Tragsystems erfolgen erst hier; eine Vorabstimmung der Genehmigungsfähigkeit in Lph. 2 und 3 wie in der Objektplanung findet bei der Tragwerksplanung nicht in vergleichbarer Form statt.

Fehlen im Genehmigungsverfahren Unterlagen und Nachweise, sind diese ggf. als Nacharbeit zu Lph. 2, 3 oder 4 noch zu erstellen, was aber idR keine Zusatzvergütung nach sich zieht, da bei beauftragter Lph. 4 die Erstellung und Einreichung aller erforderlichen Unterlagen mit dem Honorar für Lph. 4 vergütet wird.

Wird eine öffentlich-rechtliche Genehmigung abgelehnt, ist die Zweckerfüllung der vorangehenden Leistungsphasen 1, 2 und 3 zu überprüfen.

Besonderes Augenmerk gilt hier (d.h. wenn eine Genehmigung versagt wird) der Nichtbeauftragung der Lph. 1 an einen Planer, was insbesondere bei etlichen öffentlichen Auftraggebern mittlerweile zum Standard geworden ist: da die Leistungsphasen aufeinander aufbauen bzw. Lph. 1 einen bestimmten Zweck zu erfüllen hat, muss ein Planer, der z.B. erst ab Lph. 2 beauftragt wird, die Ergebnisse der Lph. 1 bei demjenigen abfordern, der sie erbracht haben will. Ohne diese kann die nachfolgende Planung nicht auf soliden Grundlagen erbracht werden. Die „Erbringung“ einer Lph. 1 durch einen Auftraggeber kann also erhebliche haftungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, wenn nicht alle Aspekte des Zwecks der Lph.1 von ihm erfüllt bzw. berücksichtigt wurden.

#### **Lph. 5**

**Der Zweck der Ausführungsplanung ist die Darstellung aller benötigten Ausführungs- und Detailangaben zur baulichen Realisierung des Objekts.**

Während Vor- und Entwurfsplanung den Bauherren und die Nutzer einerseits und die Genehmigungsplanung die genehmigenden Behörden und beauftragten Stellen andererseits adressieren, richtet sich die Ausführungsplanung an die Ausführenden selbst. Dies sind idR Fachbetriebe, ob nun im Handwerk oder in der Bauindustrie.

Wie detailliert sind nun Ausführungsunterlagen zu erstellen? Das dürfte in jedem Bauvorhaben etwas anders ausfallen und u.a. von den eingesetzten Bauverfahren, Methoden, Maschinen und Geräten abhängen, aber auch von der Erfahrung und Expertise der Ausführenden. Mit anderen Worten: man kann es nicht genau vorab bestimmen. Nicht zuletzt aus diesem Grund gehört eine Fortschreibung der Ausführungsplanung während der Bauausführung zu der Planung selbst dazu, denn eine notwendige Ausführungsangabe kann bis zuletzt auf der Baustelle erforderlich werden. Lph. 5 ist deshalb regelmäßig auch erst dann zu Ende, wenn die Baumaßnahmen selbst abgeschlossen sind.

Wichtig ist aber immer, dass nach Ausführungsplänen tatsächlich gebaut werden kann. Eine bloße Überschrift „zur Ausführung freigegeben“ ohne entsprechende Inhalte reicht da nicht.

Was muss also der Inhalt der Ausführungsplanung sein? Nimmt man sich den Grundsatz zu Herzen, dass ein ausführendes Unternehmen im Grunde keinen „Anspruch auf Einweisung und Objektüberwachung“ hat, muss die Ausführungsplanung im Prinzip alles beinhalten, was die Ausführenden vor Ort benötigen, um ohne Nachfragen ihre Leistungen ordnungsgemäß und termingerecht erbringen zu können. Das fängt bei genauen Materialspezifikationen und geometrischen Abmessungen an, geht über zu beachtende vor- und nachlaufende Leistungen und hört bei Detailvorgaben zur Erstellung der Werkstatt- und Montageplanung nicht auf.

Leitbild muss dabei sein, dass die Ausführungsangaben nicht so vage bleiben, dass eine bauliche Realisierung erfolgt, die sich zwar an die (ggf. inhaltlich nicht genügend ausführlichen) Ausführungsangaben hält, aber letztlich nicht dem Willen des Auftraggebers bzw. seines beauftragten Planers entspricht. Was das im Einzelnen für Angaben erfordert, ist je nach Gewerk sehr unterschiedlich, kann aber immer an diesem Maßstab gemessen werden. Dabei ist auch zu beachten, dass ein ggf. erfolgender Verweis auf Ausführungsangaben in einem Leistungsverzeichnis mit genauen Positionsnummern erfolgen muss, um eine Leistung eindeutig zu beschreiben – niemand soll raten müssen, welche beauftragte Leistungsposition an welcher Stelle genau umzusetzen ist, das muss sich aus den Ausführungsunterlagen ergeben.

Die Ausführungsplanung ist in allen Objekt- und Fachplanungen eine der Leistungsphasen mit dem größten Teilhonorar (in der Tragwerksplanung die mit dem größten Teilhonorar). Dahinter steckt die Erfahrungstatsache, dass diese Detailangaben mit zu den aufwendigsten Planerleistung gehören.

Das darf aber nicht so verstanden werden, wie bei Lph. 3 bereits ausgeführt, dass grundsätzliche Festlegungen der Konstruktion erst in Lph. 5 erfolgen. Bauherr und Nutzer sollten sich in Lph. 5 allenfalls mit „Oberflächen und Farben“ befassen müssen (um mal ein Beispiel aus der Gebäudeplanung zu nennen) und ansonsten die Unterlagen nur noch zur Kenntnis nehmen, aber keine Grundsatzentscheidungen mehr durchführen müssen.

## **Lph. 6**

**Der Zweck der Vorbereitung der Vergabe ist die Erarbeitung von Unterlagen, anhand derer Unternehmen ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können, und die Aktualisierung der zu erwartenden Kosten und Termine für die Ausführung.**

Unter der Vorbereitung der Vergabe wird vielfach „nur“ die Erstellung von Leistungsbeschreibungen verstanden.

Das allein ist bereits eine Aufgabe, welche die allgemeine und die gewerkspezifische Baubeschreibung beinhaltet und alle vom Auftraggeber gewollten vertraglichen Besonderheiten einschließlich der

für eine Bewerbung um den Auftrag notwendigen Nachweise wiedergibt, die mit dem Angebot oder auf Anforderung vorzulegen sind.

Sie beinhaltet die zur Anwendung kommenden Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB, z.B. VOB/A und VOB/B) und Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen (ATV, z.B. VOB/C, Normen und Richtlinien) über wiederkehrende auftraggeberspezifische = Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB) und Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen (ZTV) bis zu den projektspezifischen = Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) und besonderen technischen Vertragsbedingungen (dem „eigentlichen“ Leistungsverzeichnis). Die Leistungen sind dabei so eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, dass sie für jeden fachkundigen Leser gleich verständlich sind, so dass diese ohne besondere Vorarbeiten ihre Preise kalkulieren können.

Darüber hinaus werden mit der Lph. 6 aber seit der HOAI 2013 auch die Terminplanung aktualisiert und die Leistungsverzeichnisse vom Planer verpreist – Kostenvoranschlag nennt die DIN 276 das. Hierdurch soll der Auftraggeber ein letztes Mal vor Angebotseinholung an die aktuell zu erwartenden Kosten erinnert werden, um ggf. die Finanzierung zu aktualisieren und sicherzustellen, bevor konkrete Angebotsanfragen an Bieter verteilt werden.

Der Zweck befasst sich hier also sowohl mit der Vorbereitung für die Angebotsphase auf Bieterseite als auch mit der Vorbereitung des Auftraggebers auf die zu erwartende Angebotsituation.

#### **Lph. 7**

**Der Zweck der Mitwirkung bei der Vergabe ist die Klärung aller fachlichen, terminlichen und wirtschaftlichen Inhalte von Unternehmerangeboten als Grundlage für eine Beauftragung der Ausführung.**

Wenn Bieter ihre Angebote vorlegen, beginnt das „Prüfen und Werten“ derselben durch den Planer. Die Prüfung umfasst dabei die Frage, ob der Bieter alle Zulassungseignungen besitzt oder diese durch Nachunternehmer (per „Eignungsleihe“) erfüllt, ob er die erforderliche technische und wirtschaftliche Zuverlässigkeit besitzt, die ein Auftraggeber erwarten kann und ob er die Erfahrung, Maschinen, Geräte, Mannschaft und ggf. Materialien nachweisen kann, mit denen die gestellte Bauaufgabe in vorgegebener Zeit fachgerecht erbracht werden kann.

Erst wenn diese Hürde genommen ist, beginnt das Werten der Angebote, d.h. die wirtschaftliche Prüfung, die Aufklärung von Preisen und anderen Angebotsangaben und der Vergleich mit anderen Angeboten, die dem Auftraggeber eine Entscheidung über die Auftragsvergabe ermöglicht.

Natürlich können sich im Verlauf der Baudurchführung Änderungen an den zur Angebotsabgabe nachgewiesenen Erfüllung gestellter Bedingungen ändern; die vollständige Zweckerfüllung dieser Leistungsphase bietet erfahrungsgemäß aber die beste Gewähr für eine reibungsfreie Ausführung und Abrechnung.

#### **Lph. 8**

**Der Zweck der Objektüberwachung / Bauüberwachung (bei Gebäuden, Innenräumen, Freianlagen und der Technischen Ausrüstung) bzw. der Bauoberleitung + Örtlichen Bauüberwachung (bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen) sowie Dokumentation ist die Sicherstellung der mangelfreien Realisierung der geplanten Baumaßnahme im vorgegebenen Termin- und Kostenrahmen.**

„Nicht mehr?“ wird sich mancher fragen, der die lange Liste der Grundleistungen in Lph. 8 der HOAI schon einmal näher angesehen hat, immerhin bis zu 17 einzelne Teilleistungen. Tatsächlich „Nicht mehr!“ sagt die Zweckdefinition, allerdings sind diese vielen Einzelleistungen im Regelfall auch nötig, um genau diesen Zweck auch zu erreichen.

Bei einzelnen Grundleistungen mag man sich fragen, ob es nicht auch ohne diese geht, z.B. eine Dokumentation des Bauablaufs. Die gehört aber nach einschlägiger OLG-Rechtsprechung<sup>4</sup> zur Bauüberwachung immer dazu (selbst bei fehlender Regelung des Leistungsumfangs), um bei später auftretenden Mängeln die genauen Abläufe besser rekonstruieren zu können.

Auch bei der Kostenkontrolle kann man sich fragen, ob die denn für die mangelfreie Bauwerkserstellung notwendig ist. Nun, dafür vielleicht nicht, aber die Zweckdefinition beinhaltet ja auch die Einhaltung eines auftraggeberseitigen Kostenrahmens. Das erfordert eine fortlaufende Kostenkontrolle, um ggf. bei übermäßigem Kostenanstieg und begrenztem Budget steuernd in die Kostenentwicklung eingreifen zu können.

Analoges gilt für die fortlaufende Überwachung und Fortschreibung der Terminplanung. Diese dient nicht nur der Definition eines Fertigstellungstermins für den Auftraggeber, sondern auch der vorbeugenden Kommunikation mit Ausführenden und Koordination von Bauleistungen bei notwendigen Terminverschiebungen, um die Auswirkungen auf das Baugeschehen so gering wie möglich zu halten bzw. dieses so zu steuern, dass unnötige Kosten vermieden werden.

Wichtig zum Verständnis der Lph. 8 ist, dass diese die mangelfreie Realisierung sicherstellen soll, was eine Überwachung vor allem der besonders kritischen oder fehleranfälligen Bauausführungen beinhaltet, aber auch die Überprüfung, ob die Ausführenden denn „handwerkliche Selbstverständlichkeiten“ beherrschen, um sie diese auch ohne ständige Aufsicht der Bauüberwachung durchführen zu lassen.

Manche Autoren nennen den Zweck der Lph. 8 auch „ein abnahmereifes Bauwerk entstehen lassen“, um klarzustellen, dass die Objektüberwachung eine Mangelfreiheit nicht garantieren kann, weil sie beispielsweise nicht ständig jedem Handwerker auf die Finger schaut.

## **Lph. 9**

### **Der Zweck der Objektbetreuung ist die Wahrung von Auftraggeberrechten während der Gewährleistungsfrist ausführender Unternehmen.**

Bauausführende Unternehmen übernehmen regelmäßig eine Gewährleistung für die Qualität ihrer Arbeit, die im Regelfall auf einige Jahre nach der Abnahme begrenzt ist (meist 4 oder 5 Jahre, gelegentlich – ja nach Leistung – auch andere Zeiten wie z.B. 2 oder 10 Jahre).

Auftraggeber müssen auftretende Mängel rechtzeitig den Unternehmen mitteilen, so dass diese die Mängel abstellen können. Aktivitäten werden dazu entweder bei auftretenden Mängeln z.B. nach Nutzerhinweisen notwendig oder in einer allfälligen gemeinsamen Begehung vor Abschluss der Gewährleistungsdauer. Die Mitwirkung von Planern in dieser Phase ist aufgrund ihrer Fachkunde geboten.

Frühere Nachteile für Planer in Lph. 9 wie eine befürchtete zu geringe Vergütung wurden seit der HOAI 2013 durch eine Definition der Überwachung der Mängelbeseitigung als Besondere Leistung

---

<sup>4</sup> Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin), Urteil vom 1.12.2017 – 21 U 19/12 (IBR 2018, 686)

nach der HOAI (also z.B. nach Aufwand zu bezahlen) ausgeräumt und mit der Novelle des BGB 2018 wurde auch eine Teilabnahme der Planerleistungen nach der letzten Abnahme von Bauausführungen ermöglicht (§ 650s BGB), so dass die Gewährleistungsdauer des Planers nicht mehr länger dauert als die der Ausführenden.

Eine Erfüllung des Zwecks dieser Leistungsphase sollte also nichts mehr im Wege stehen.

### **Kurzfassung der Planungsstufen**

Betrachtet man die wesentlichen Stufen der zeichnerischen Planung, in denen jeweils etwas anderes dargestellt, kann man den Inhalt dieser Stufen wie folgt vereinfacht wiedergeben:

Lph. 2 beantwortet die Frage „Wie könnte es aussehen?“, Lph. 3 die Frage „Wie wird es aussehen?“ (Diese beiden Leistungsphasen adressieren Auftraggeber, Nutzer und Behörden).

Lph. 5 beantwortet die Frage „Wie wird es gebaut?“ (sie adressiert Ausführende).

### **Nutzen dieser Zweckdefinition**

Das vorgestellte Modell des Zwecks der HOAI-Leistungsphasen beinhaltet eine gewisse idealisierte Vorstellung, wie das Baugeschehen in Leistungsphasen von den Ordnungsgebern nach den jahrzehntelangen Erfahrungen des Autors gedacht sein könnte.

Dazu gehört übrigens auch, dass Leistungsphasen mit gleicher Nummerierung aus den unterschiedlichen Leistungsbildern der Objekt- und Fachplanung auch etwa zeitgleich bearbeitet werden. Innerhalb der Leistungsphasen gibt es dann durchaus Iterationsschleifen der Planungsabstimmung zwischen den Beteiligten. Am Ende von Leistungsphasen ist jedoch jeweils ein erarbeiteter Planungszustand möglichst als Paket zu definieren und dem Auftraggeber zu übergeben. Um dies zu erreichen, muss einige Zeit zuvor ein „Design freeze“ vereinbart werden, damit die Planungsbeteiligten ihre Leistungsphase auch einmal abschließen können.

In der Praxis gibt es jede Menge Abweichungen von diesem Idealmodell. Idealerweise gibt dieses aber Anstöße zur Verbesserung der Planungsabläufe durch Erfüllung des angeführten Zwecks in den Leistungsphasen. Zu wünschen wäre es allen Beteiligten.