



**Digitalkonferenz  
Bedarfsplanung  
Rechtliche Grundlagen**



**KUNZ**  
RECHTSANWÄLTE

**Dr. Dr. Stefanie Theis, LL. M.**

**Fachwältin für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachwältin für Vergaberecht**

[stefanie.theis@kunzrechtsanwaelte.de](mailto:stefanie.theis@kunzrechtsanwaelte.de)

**FON 06131 97 17 67 310  
FAX 06131 97 17 67 71**

**KUNZ Rechtsanwälte  
Haifa-Allee 38  
55128 Mainz**

[www.kunzrechtsanwaelte.de](http://www.kunzrechtsanwaelte.de)

**KUNZ Rechtsanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft mbB**

- Was ein Planer schuldet, ergibt sich aus dem geschlossenen Vertrag, i.d.R. also aus dem Recht des Architekten- und Ingenieurvertrages nach § 650p BGB und den ergänzenden Vorschriften des Werkvertrages. Geschuldet ist der werkvertragliche Erfolg, der nach dem Gesetz als Erreichung der Planungs- und Überwachungsziele definiert ist.
- Die Leistung ist vertragsrechtlich zu beschreiben. Dabei können sich die Parteien an den Leistungsbildern der HOAI orientieren. Zu den Leistungszielen gehören auch der Zweck der Leistung, erwartete Funktion etc....

- Eine der Grundlagenermittlung vorgeschaltete "Leistungsphase 0" ist im Leistungsbild der HOAI ( z. B. Anlage 12. zu § 43 Abs.4, 48 Abs. 5) nicht vorgesehen.
- Aus der Formulierung der Grundleistung GL 1/a ergibt sich jedoch, dass es vor der LPh 1 bereits eine Erarbeitung von Planungsvorgaben und eine Klärung des Bedarfs geben muss.
- Gibt es das nicht, ist die Beauftragung einer Bedarfsplanung (förmlich nach der DIN 18205) oder in vereinfachter Form als Bedarfsermittlung als Besondere Leistung in Betracht zu ziehen und beim öffentlichen Auftraggeber zwingende Voraussetzung.

- Die Grundleistung " Klären der Aufgabenstellung,, und das "Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf" entspricht nicht der Bedarfsplanung nach der DIN 18205.
- Dabei handelt es sich um eine Besondere Leistung, die vom Grundleistungshonorar nicht umfasst ist.
- Stellt der Auftraggeber die Grundlagen nicht zur Verfügung oder ist er hierzu nicht in der Lage, muss der Ingenieur im Rahmen seiner Beratungspflicht aus Leistungsphase 1 auf das Fehlen dieser für die Planung unerlässlichen Voraussetzung aufmerksam machen und sie als besondere Leistung vorschlagen.
- Ein Hinweis des Planers ist geboten, wenn die Aufgabenstellung unklar ist, weil der Auftraggeber nicht angeben kann, welchen Bedarf er hat.
- Ohne eine vorliegende Bedarfsplanung ist es auch nicht zu verantworten, vor Erarbeitung der Vorplanung Kostenvorgaben als Beschaffensvereinbarung der Planung zu vereinbaren.

Welche Unterlagen und Angaben sind zur Verfügung zu stellen?

#### **Bedarfsplanung nach DIN 18205**

Vermittlung der Planungsaufgabe; detaillierte Leistungsbeschreibung

- Analyse der Grundlagen: Raumprogramm, Funktionsprogramm,
- Finanzierungsrahmen, Zeitplan, ökologische Anforderungen,
- gewünschte Materialien etc.

- Es soll erst ausgeschrieben werden, wenn der Beschaffungsbedarf feststeht.
- Bedarfsplanung= **Bauherrenaufgabe**: DIN 18205: methodische Ermittlung der Bedürfnisse und Ziele von Bauherrn und Nutzern, sowie Aufbereitung des Bedarfs und die Umsetzung in bauliche Anforderungen. In der Regel erforderlich, wenn ein Fördermittelantrag gestellt werden soll. Der Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung vorgelagert.
- Flächen- und Raumbedarf
- Funktionsprogramm = Aufbau- und Ablauforganisation
- Ausstattungsprogramm
- Nutzerbedarfsprogramm
- Standortanalyse= Teil der Machbarkeitsstudie
- Organisationsuntersuchungen
- Kostenrahmen

### § 650 p Abs.1 BGB : Zielfindungsphase

Ingenieur muss bei fehlender Vorgabe des Auftraggebers die Grundlage zur Ermittlung der Ziele und eine **Kosteneinschätzung** erstellen.

Gesetzesbegründung unterscheidet zwischen Planungserfolg und den Planungs- und Leistungsschritten.

Wichtig: Anforderungskatalog

- **§ 650p Abs. 2 BGB:** Zwischen den Parteien müssen die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vereinbart werden.
- Die Vereinbarung muss nicht jegliche Planungs- und Überwachungsziele umfassen, sondern nur die **wesentlichen**.
- Entscheidend ist, dass die Planungs- und Überwachungsziele "vereinbart" worden sind.
- Die Vorschrift trägt der nach wie vor üblichen Praxis Rechnung, dass in Verträgen häufig die Leistungspflichten aus den Anlagen zu den Leistungsbildern der HOAI als Vertragspflichten vereinbart werden, ohne dass die Planungsziele bereits feststehen.
- Die Anwendbarkeit der Vorschrift setzt voraus, dass wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind.



- **Wesentlichkeit:** Ob ein Planungs- und/oder Überwachungsziel wesentlich ist, ist eine Frage des Einzelfalls
- Amtlichen Begründung (BT-Drucks. 18/8486 S. 67) : Der Besteller soll mit den beiden Angaben/Unterlagen in die Lage versetzt werden, eine fundierte Entscheidung zu treffen, ob er dieses Projekt oder die Außenanlage mit diesem Planer realisieren möchte. (Bedarf/ Kosten)
- Die Bedarfsplanung kann Teil der Zielfindungsphase sein. Leistungen in der Zielfindungsphase gehen darüber hinaus
- Bedarfsplanung erfordert Leistungen, die nicht (mehr) Gegenstand der Zielfindungsphase sind.
- Nach dem Zweck der Zielfindungsphase ist es nicht ausreichend, nur die Bedarfsplanung als Gegenstand der Zielfindungsphase anzusehen. (Begründung zum Regierungsentwurf BT-Drucks. 18/8486 Seite 67): Die Kosteneinschätzung soll "dem Besteller eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für seine Finanzierungsplanung geben."
- Unklar: um was handelt es sich bei dieser Kosteneinschätzung? Systematik der DIN 276 (unabhängig von der Fassung): Kosteneinschätzung als Kostenermittlungsart ist nicht vorgesehen. Es gibt den Kostenrahmen gemäß Ziffer 3.4.1 der DIN 276, der nach Auffassungen in der Literatur als Kosteneinschätzung anzusehen sein soll

---

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

**Rechtsanwältin Dr. Dr. Stefanie Theis LL.M**

**Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht**

**Fachanwältin für Vergaberecht**

**Haifa Allee 38**

**55128 Mainz**

**Fon: 06131/971767-310**

**[theis@kunzrechtsanwaelte.de](mailto:theis@kunzrechtsanwaelte.de)**