

Kapitel 1: Die Koordinationspflichten des Bauherrn

I. Allgemeines

1. Mitwirkungspflichten des Bauherrn

Der Begriff sagt es bereits: Der Bauherr ist Herr des Baugeschehens. Er ist es, der das Bauvorhaben entstehen lässt, er ist es, der rechtlich und wirtschaftlich hierfür verantwortlich ist.⁹ Diese **Verantwortlichkeit** besteht zum einen **Dritten gegenüber**: Der Bauherr ist im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht aufgefordert, Schaden von Dritten, die mit seiner Baustelle in Verbindung geraten, sowie von Sachen, abzuwenden.

Zum anderen besteht diese **Verantwortung „sich selbst“ gegenüber**: Wenn er Unternehmer mit der Planung oder Ausführung seines Objektes beauftragt, hat er dafür zu sorgen, dass diese die geschuldete Leistung auch umsetzen können. Insoweit hat er das Baugrundstück rechtzeitig zu beschaffen, erforderliche Genehmigungen einzuholen, den Unternehmern mangelfreie Planunterlagen rechtzeitig vorzulegen, usw.

Gemäß § 4 Abs. 1 VOB/B hat der Auftraggeber „für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln. Er hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse (...) herbeizuführen.“ Damit stellt sich die Verantwortlichkeit des Bauherrn für sein Bauvorhaben namentlich als **Verpflichtung zur Koordination** der unterschiedlichen Beteiligten, Anforderungen und Voraussetzungen dar. Das gilt auch dann, wenn die VOB/B nicht vereinbart ist. Die Erfüllung dieser den Unternehmern eines VOB/B-Vertrages gegenüber bestehende Koordinierungspflicht schuldet der Bauherr gemäß §§ 642 bis 645 BGB auch im Rahmen eines BGB-Bauvertrages und weitergehend allen Beteiligten gegenüber, die einen Werkvertrag mit ihm abgeschlossen haben, d. h. Architekten, Fachingenieure, gegebenenfalls Zertifizierer, Baubiologen usw.¹⁰ Diese Koordinationspflicht ist **keine Leistungspflicht**, sie ist **Obliegenheit**¹¹ und führt bei Nicht- oder Schlechterfüllung dazu, dass die Leistungspflicht der Werkunternehmer eingeschränkt ist: Der Werkunternehmer, dem das baureife Grundstück nicht zur Verfügung gestellt wird, ist behindert im Sinne des § 6 Abs. 1 VOB/B und kommt mit der Leistung nicht in Verzug. Gleiches gilt, wenn ihm erforderliche koordinierte Planunterlagen nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Sind die übergebenen Pläne mangelhaft und kommt es daraufhin auch zu einem Baumangel, kann sich der Unternehmer enthaften, § 4 Abs. 3 VOB/B bzw. jedenfalls Mitverschulden des Bauherrn einwenden.¹² Der Bauherr schuldet die Koordinationsleistungen also **im eigenen Interesse**. Er ist Projektleiter und Projekt-

⁹ Wikipedia, Stichwort „Bauherr“.

¹⁰ *Sprau*, in: Palandt, § 642 Rn. 4; *Fischer*, BauR 2014, 1998.

¹¹ *Sprau*, in: Palandt, § 642 Rn. 3.

¹² BGH 27.11.2008 – VII ZR 206/06 – BauR 2009, 515 = NZBau 2009, 1020.

manager, er muss seine **Projektziele** definieren und festlegen, welche Aufgaben zu deren Umsetzung erledigt werden müssen, welches Grundstück erworben werden muss, ob ein Bestandsgebäude abzurechen ist, welche Genehmigungen eingeholt werden müssen, welche Verträge für die Planung und Ausführung abzuschließen sind, wie das Projekt finanziert werden soll. Er muss dafür sorgen, dass die einschlägigen Gesetze eingehalten werden, ein Entwurfsverfasser im Sinne der Landesbauordnung eingeschaltet wird, die Regelungen über die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination umgesetzt werden, die Bauabzugsteuer abgeführt wird. Er ist dafür verantwortlich, dass Straßenabspernungen beantragt werden, wenn diese für die Anlieferung der Baustoffe erforderlich sind, dass notwendige nachbarschaftliche Vereinbarungen über Abstandsflächen getroffen werden, oder, wenn Nachbargrundstücke durch Unterfangungen abgesichert werden sollen, notwendige Beweissicherungen vor Bauausführung durchgeführt werden.

- 2 Einige dieser Koordinationsleistungen, die dem Bauherrn obliegen, kann er an Dritte, insbesondere an die von ihm beauftragten Planer, **delegieren**, andere Aufgaben muss er selbst erledigen. Welche Aufgaben der Bauherr delegieren sollte und welche nicht, muss er letztlich selbst entscheiden. Es ergibt sich kaum aus der Natur der Sache, welche „**Kernleistungen**“ nicht delegierbar seien.¹³ Denn sogar der Erwerb des Baugrundstückes, eine Aufgabe, die zu einer solchen Kernleistung gehören könnte, ist dann nicht mehr Bauherrenaufgabe, wenn dieser sich für ein Immobilien-Leasing-Konzept entscheidet. In diesem Fall ist auch die Finanzierung des Bauvorhabens auf die Zahlung von Leasingraten auf Basis der Gesamtinvestitionskosten beschränkt. Welche Koordinationsaufgaben der Bauherr selbst erledigt, wird er davon abhängig machen, ob er die Kapazitäten und das Know-how für die jeweilige Aufgabe hat. Weiter werden wirtschaftliche Überlegungen, auch Vorgaben etwaiger Fördermittelgeber oder Kreditgeber, dazu beitragen, das richtige Maß von Delegation einerseits und Erledigung im eigenen Hause andererseits zu finden. So wird der Einmalauftraggeber, der etwa für seinen Konzern eine neue Hauptverwaltung baut, im Übrigen aber in einer völlig anderen Industriebranche als der Baubranche zu Hause ist, die meisten Koordinationsaufgaben durch Einsatz von Projektmanagern, Generalplanern, Generalunternehmern einkaufen müssen, wenn er nicht sein eigenes Team etwa durch Einsatz eines ausschließlich für die Bauaufgabe eingestellten Interimsmanagers erweitern will. Viele Ämter für das Gebäudemanagement der Kommunen, die durch ihre Mitarbeiter oftmals über das gesamte Leistungsspektrum der einzelnen Planungs- und Überwachungsdisziplinen verfügen, entscheiden von Fall zu Fall, ob sie einzelne oder alle der erforderlichen Leistungen im eigenen Hause erbringen oder diese an externe Büros vergeben. Eine beliebte Schnittstelle ist dabei der Bauantrag: Bis zur Leistungsphase 4 werden oftmals eigene Planer eingesetzt, ab der Leistungsphase 5 fremde Büros. Vielfach wird die Vorbereitung der Vergabeentscheidung, das Prüfen und Werten der Angebote, das Führen von Bietergesprächen usw. von den Ämtern selbst durchgeführt, zum Teil sind sie dazu haushaltsrechtlich auch verpflichtet.¹⁴ Die Planeraufträge werden in den Leistungsphasen 6 und 7 entsprechend mit verkürztem Leistungsbild

13 So zutreffend Eschenbruch, Projektmanagement, Rn. 238.

14 OLG Frankfurt a. M. 17.2.2022 – 11 Verg 8/21 – NZBau 2022, 367 = VergabeR 2022, 570.

ausgestaltet.¹⁵ Solche Konstellationen stellen eine optimale Ausnutzung vorhandener Kapazitäten dar und eröffnen die Möglichkeit der Einsparung von Planerhonoraren. Darüber hinaus hat eine solche Vorgehensweise auch den Vorteil der Erhaltung und Erweiterung der Kompetenzen der Mitarbeiter: Der stetige Wechsel von eigener Planungsverantwortung und Kontrolle des extern beauftragten Architekten oder Ingenieurs schult technisches Know-how, Gestaltungs- und Kommunikationsfähigkeit.

2. Delegation von Obliegenheiten: Die Erfüllungsgehilfen des Bauherrn

Überträgt der Bauherr Aufgaben, deren Erfüllung er als Obliegenheit seinen Vertragspartnern gegenüber schuldet, an Dritte, sind diese seine Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 278 BGB. Er hat also für deren Verschulden einzustehen wie für eigenes. So ist es allgemeine Meinung,¹⁶ dass der **Objektplaner sowie die Fachingenieure** im Verhältnis zum Bauunternehmer **Erfüllungsgehilfen** des Bauherrn im Sinne des § 278 BGB sind: Da der Unternehmer von dem Bauherrn kraft des abgeschlossenen Bauvertrages die Vorlage mangelfreier Pläne verlangen könne, müsse sich der Bauherr beim Auftreten von **Planungsfehlern** diese wie eigenes Verschulden gemäß § 254 BGB zurechnen lassen.¹⁷ Der für den Bauherrn **koordinierende Architekt** ist dem planenden gleichzustellen: Auch dieser ist Erfüllungsgehilfe des Bauherrn im Verhältnis zum bauausführenden Unternehmer.¹⁸ Ebenso geklärt ist, dass der Architekt, der nur **Bauleitungsaufgaben** durchführt, nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn ist.¹⁹ Der Werkunternehmer habe keinen Anspruch darauf, bei seiner Werkleistung überwacht zu werden, diese schulde der Bauherr nicht, weshalb bei mangelhafter Objektüberwachung kein Mitverschulden des Bauherrn zu beachten sei. Weiterhin gilt nach der Rechtsprechung des BGH, dass der **Vorunternehmer** nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn in seinem Vertragsverhältnis zum Nachunternehmer ist.²⁰ Deshalb kann ein Nachfolgeunternehmer, der die Vorleistung im Sinne des § 4 Abs. 3 VOB/B nicht ordnungsgemäß geprüft hat und deshalb gemäß § 13 Abs. 3 VOB/B oder § 4 Abs. 7 VOB/B vom Bauherrn in Anspruch genommen wird, dem Bauherrn nicht entgegenhalten, dieser habe die Verpflichtung zur Überlassung einer einwandfreien Vorunternehmerleistung verletzt. Eine solche Verpflichtung existiert nämlich nicht. Und andersherum ist der **Nachunternehmer** auch nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn in dessen Rechtsverhältnis zum Vorunternehmer: Deshalb kann ein Trockenbauunternehmen, das entgegen den anerkannten Re-

3

15 Wichtig bei solchen Konstellationen ist, wie stets, wenn eine Leistungsphase nicht vollständig vom Planer erbracht werden soll, dass nicht nur die in der HOAI vorgegebenen Prozentsätze für die Ermittlung des Honorars reduziert werden, sondern dass anhand der Buchstabenaufzählung des Leistungsbildes gemäß HOAI genau beschrieben wird, welche Leistungen erbracht werden sollen und welche nicht. Die honorarmäßige Bewertung sollte anhand einer üblichen Teilleistungstabelle erfolgen.

16 BGH 27.11.2008 – VIII ZR 206/06 – NJW 2008, 582, 585 m. w. N.

17 BGH 24.2.2005 – VII ZR 328/03 – BauR 2005, 1016, 1018.

18 OLG Düsseldorf 6.10.2017 – 22 U 41/17, zitiert nach juris Rn. 179, BauR 2018, 1433.

19 OLG Celle 2.6.2010 – 14 U 205/03 – NJW-Spezial 2010, 430; Brandenburgisches OLG 28.5.2009 – 12 U 171/07 – IBR 2009, 722.

20 BGH 21.10.1999 – VIII ZR 185/98 – NJW 2000, 1336, 1337; OLG Düsseldorf 10.5.2000 – 5 U 167/99 – BauR 2001, 264; a. A. OLG Celle 15.10.1992 – 22 U 191/91 – BauR 1994, 629.

geln der Technik die Gipskartonständerwände nicht doppelt beplankt hat, gegen seine Inanspruchnahme nicht einwenden, der nachfolgend tätige Fliesenleger habe diesen Mangel erkennen müssen. Auch wenn der Fliesenleger im Rahmen des § 4 Abs. 3 VOB/B hier tatsächlich Bedenken hätte anmelden müssen, mindert dies die Mängelansprüche des Bauherrn gegenüber dem Trockenbauer nicht.²¹ Ungeklärt ist die Frage, ob der Bauherr sich das Verschulden seines die **Werk- und Montageplanung** mangelhaft prüfenden Planers als Mitverschulden zurechnen lassen muss. Das hat das Oberlandesgericht Hamm²² verneint. Vielmehr sei diese Prüfung der Beaufsichtigung/Überwachung des Bauunternehmers gleichzusetzen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe differenziert: „*Darf der Auftragnehmer nur nach Prüfung und Freigabe seiner Werkpläne bauen, so muss sich der Auftraggeber gegenüber dem in Anspruch genommenen Auftragnehmer das Verschulden der von ihm mit der Prüfung und Freigabe eingesetzten Fachleute zurechnen lassen.*“²³ Danach kommt es offenbar darauf an, ob sich der Bauherr zu einer Prüfung im Rahmen einer Obliegenheit vertraglich verpflichtet hat. Wenn das der Fall ist, sollen die Vorschriften der §§ 278, 254 BGB Anwendung finden.

- 4 Gleichfalls umstritten ist die Frage, ob der **Architekt Erfüllungsgehilfe** des Bauherrn im Verhältnis zum **Sonderfachmann** ist und umgekehrt, ob es der Fachingenieur im Verhältnis des Bauherrn zum Objektplaner ist. Nach der älteren Rechtsprechung des BGH²⁴ soll der Sonderfachmann nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn in seinem Vertragsverhältnis zum Architekten sein. Ist die Fachplanung fehlerhaft und konnte der Objektplaner dies kraft seiner Fachkunde nicht erkennen, haftet ohnehin nur der Fachingenieur. Hätte der Objektplaner die Mängel allerdings gemäß der von ihm geschuldeten Plausibilitätskontrolle und der Kontrolle auf Basis seiner eigenen Fachkunde erkennen müssen,²⁵ haftet danach der Architekt neben dem Fachingenieur für den gesamten Schaden. Sie sind **Gesamtschuldner**. Nach Auffassung des BGH²⁶ sollen die Parteien aber wenigstens **vereinbaren** dürfen, dass der Sonderfachmann Erfüllungsgehilfe des Bauherrn ist.
- 5 Die Instanzgerichte sehen das allerdings zum Teil anders: Der vom Bauherrn beauftragte Fachingenieur sei Erfüllungsgehilfe des Bauherrn in dessen Rechtsverhältnis zum Architekten.²⁷ Der Architekt, der die Mängel der Fachplanung hätte erkennen müssen, haftet danach nicht für den ganzen Schaden, sondern nur quotal, nämlich soweit das Mitverschulden des Bauherrn nicht reicht. Und

21 OLG Celle 2.12.2015 – 7 U 75/15 – BauR 2016, 1970.

22 OLG Hamm 12.4.2013 – 12 U 75/12 – BauR 2013, 1688, NJW-Spezial 2013, 366.

23 OLG Karlsruhe 12.4.2016 – 8 U 174/14 – NJW 2016, 2961.

24 BGH 4.7.2002 – VII ZR 66/01 – BauR 2002, 1719; BGH 10.7.2003 – VII ZR 329/02- NZBau 2003, 567.

25 BGH 14.2.2001 – VII ZR 176/99 – BGHZ 147, 1 = NJW 2001, 1276 = BauR 2001, 823; OLG Jena 13.5.2016 – 1 U 605/17 – BauR 2017, 902; OLG Düsseldorf 15.1.2016 – 22 U 92/15 – BauR 2016, 1946.

26 BGH 10.7.2003 – VII ZR 329/02 – NJW-RR 2003, 1454, 1455.

27 OLG Hamm 24.5.2016 – I-24 U 10/14 – NZBau 2016, 763; OLG Frankfurt 16.3.1990 – 2 U 117/88 – NJW-RR 1990, 1496; OLG Celle 3.8.1983 – 13 U 286/82 – BauR 1985, 244; weiter differenzierend: OLG Hamm 14.12.2017 – 24 U 179/16 – BauR 2019, 1335; KG 1.2.2019 – 21 U 70/18 – NJW-RR 2019, 917 = NZBau 2019, 593 = BauR 2019, 1818.

ebenso heikel ist die Frage, ob der Architekt Erfüllungsgehilfe des Bauherrn im Verhältnis zum Sonderfachmann ist. Das wird in der – neueren – Rechtsprechung des BGH²⁸ bejaht: „Den Auftraggeber trifft grundsätzlich die Obliegenheit, dem Tragwerksplaner die für die mangelfreie Erstellung der Statik erforderlichen Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen zu machen. Hat er unzutreffende Angaben gemacht und ist deshalb die Statik mangelhaft, trifft den Auftraggeber für einen daraus entstehenden Schaden eine Mithaftung wegen Verschuldens gegen sich selbst. Hat der von dem Auftraggeber beauftragte planende Architekt die unzutreffenden Angaben gemacht, muss sich der Auftraggeber dessen Verschulden gemäß §§ 254, 278 BGB zurechnen lassen.“

Und obwohl man den **Freianlagenplaner** nicht als Sonderfachmann deklarieren kann, hat der BGH entschieden, dass der Architekt auch Erfüllungsgehilfe des Bauherrn im Verhältnis zum Freianlagenplaner ist: In dem Fall *BGH BauR 2016, 1943* hatte der Architekt mangelhafte Pläne über die Gebäudeanschlusshöhe erstellt und diese dem Freianlagenplaner zur Verfügung gestellt. Da das Gelände dadurch sieben Zentimeter über der Betonsohle des Gebäudes geplant wurde, drang Feuchtigkeit in das Gebäude ein. Der Bauherr hatte Architekt und Freianlagenplaner als Gesamtschuldner in Anspruch genommen. Sofern der Freianlagenplaner überhaupt haftete, nämlich nur dann, wenn er die Fehler in den Architektenplänen kraft seiner eigenen Fachkunde hätte erkennen müssen, sei er jedenfalls berechtigt, dem Bauherrn den Mitverschuldenseinwand gemäß §§ 254, 278 BGB entgegenzuhalten. **6**

Und schließlich ist der planende Architekt **Erfüllungsgehilfe** des Bauherrn im Verhältnis zum **bauleitenden Architekten**.²⁹ Der objektüberwachende Architekt kann nämlich die Vorlage mangelfreier Planungsunterlagen verlangen. Zwar haftet er dem Bauherrn, wenn er die Mängel in den Architektenplänen nicht erkennt. Aber seine Haftung ist wegen Verschuldens des auftraggeberseitigen Erfüllungsgehilfen doch begrenzt. Der objektüberwachende Architekt ist jedoch nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn im Verhältnis zum Planer.³⁰ Mit einiger Vorsicht wird man daher mittlerweile sagen können³¹, dass sich der Bauherr das Verschulden eines Planungsbeteiligten gegenüber dem anderen Planungsbeteiligten zurechnen lassen muss³², unabhängig davon, ob der eine oder der andere Architekt oder Sonderfachmann ist.³³ Danach ist der Bauherr verpflichtet, die erforderlichen Sonderfachleute –gegebenenfalls nach Beratung durch den Architekten³⁴ – zu beauftragen. Dies ist eine Mitwirkungspflicht gemäß § 642 BGB. Werden die Sonderfachleute nicht beauftragt oder liefern sie die erforderlichen Leistungen nicht, muss sich dies der Bauherr als Mitverschulden **7**

28 BGH 15.5.2013 – VII ZR 257/11 – BGHZ 197, 252; anders noch: BGH 10.7.2003 – VII ZR 329/02 – NZBau 2003, 567.

29 BGH 27.11.2008 – VII ZR 206/06 – NJW 582, 583.

30 BGH 29.11.1988 – VII ZR 182/87 – BauR 1989, 97.

31 BGH BauR 2009, 515

32 So *Frechen*, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, Rn. 2922.

33 Offen gelassen: OLG Hamm 14.12.2017 – 24 U 179/16 – BauR 2019, 1335.

34 OLG Nürnberg 23.11.2021 – 6 U 4362/19 – NJW 2022, 2199 = NZBau 2022, 466.

zurechnen lassen.³⁵ Schlüssig erscheint insbesondere eine unterschiedliche Bewertung der Erfüllungsgehilfeneigenschaft des Sonderfachmanns gegenüber dem Architekten einerseits und des Architekten gegenüber dem Sonderfachmann andererseits nicht. Denn ebenso wie es der Bauherr regelmäßig übernommen hat, dem Sonderfachmann korrekte Objektpläne zur Verfügung zu stellen, hat es der Bauherr gegenüber dem Architekten übernommen, diesem zur Integration in seine Objektpläne Sonderfachleistungen, etwa die Statik oder Technikpläne zu übermitteln. Insoweit trifft den Architekten zwar eine überragende Koordinationspflicht. Letztlich muss sich der Objektplaner aber darauf verlassen können, dass die Sonderfachleistungen gemäß dem Planungsstand der einzelnen Leistungsphasen fachlich korrekt sind.

II. Die Koordination der Bedarfsträger

1. Erfordernis der Bedarfsplanung

- 8 Die wichtigste Aufgabe des Bauherrn bei der Umsetzung seines Bauprojektes ist es, zu sagen, was er will, nämlich, seinen Leistungsbedarf festzulegen und diesen zum Gegenstand von Planungs- und Bauaufträgen zu machen.³⁶ Man sollte annehmen, dass dieser Grundsatz vom Bauherrn als Selbstverständlichkeit angesehen wird und er dieser Aufgabe gerne und umfassend nachkommt. Demgegenüber ist festzustellen, dass es oftmals in der Startphase von Projekten zu Differenzen zwischen dem Bauherrn und den beteiligten Planern darüber kommt, wie genau der Bauherr beschreiben muss, was geplant und gebaut werden soll, wie detailliert seine Bedarfsplanung zu erfolgen hat. Bauherren haben häufig den Wunsch, dass der Architekt mit ihnen zusammen den Bedarf eruiert und er die Planung stets an aufkommende Anforderungen, Wünsche und Änderungen anpasst. Sie sind auch vorsichtig, konkrete Festlegungen zu treffen, da spätere Abweichungen hiervon schnell zu Änderungen des Leistungsprogramms im Sinne des § 650b BGB führen und somit vergütungspflichtig sind. Der Bauherr ist unter Umständen auch unsicher darüber, „was er wollen soll“, welche Anforderungen wirklich umgesetzt werden müssen und schließlich hat er womöglich mit einem Nutzer zu tun, der seinen Bedarf nur zögerlich bekannt gibt, um sich noch alle Türen für die Planungszeit offenhalten zu können. Die beteiligten Planer haben hingegen das Interesse, dass die **Zielvorgaben** möglichst konkret bei oder kurz nach Auftragserteilung durch den Auftraggeber festgelegt werden, um den Planungskorridor gemäß oder angelehnt an die Leistungsphasen der HOAI abarbeiten zu können. Es geht also um die Frage, wie detailliert der Bauherr zu Beginn der Planungsphasen seinen Bedarf geklärt haben muss. Im Leistungskatalog der HOAI ist lediglich geregelt, dass die Grundlagenermittlung „auf Basis der Bedarfsplanung oder der Vorgaben des Auftraggebers“ zu erfolgen hat. Wie weitreichend diese Vorgaben oder diese Bedarfsplanung sein müssen, ist nicht geregelt.

35 BGH 31.7.2013 – VII ZR 59/12 – NJW 2013, 3180 = NZBau 2013, 632 = IBR 2013, 624.

36 Gegebenenfalls durch Zustimmung gemäß § 650r Abs. 2 BGB oder, umgekehrt, durch Kündigung gemäß § 650r Abs. 1 BGB.

Dabei sind die Rechtsfolgen des Abschlusses eines Planervertrages ohne – ausreichende – **Bedarfsplanung** durchaus schwerwiegend: Der BGH ist sogar der Auffassung, dass ein Architektenvertrag, bei dem nicht festgelegt ist, ob die gegenständlichen Bestandsgebäude umzubauen, zu sanieren, instand zu halten oder instand zu setzen sind, mangels **Bestimmtheit unwirksam** ist, sofern man dem Vertrag nicht entnehmen kann, dass eine der Parteien, insbesondere der Bauherr, ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB habe.³⁷ In § 650p Abs. 2 BGB ist nunmehr festgelegt, dass es Aufgabe des Architekten oder Ingenieurs ist, die Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung zu erstellen, wenn diese bei Vertragsabschluss noch nicht bestimmt sind. Werden diese Grundlagen vom Architekten erstellt und der Bauherr ist mit ihnen nicht einverstanden, haben beide Parteien ein **Sonderkündigungsrecht**, § 650r BGB. Insbesondere ist der Architekt nicht zur Nacharbeit verpflichtet, um etwa dann doch geäußerte Wünsche des Auftraggebers zu berücksichtigen. Die Parteien werden sich aber gegebenenfalls auf eine Anpassung verständigen. Die Vorschrift ist nicht unproblematisch: Wie soll der Architekt den Bedarf des Bauherrn errahnen, wie sollen ohne Kenntnis des Bedarfs sinnvolle Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung vorgelegt werden? Zielführender wäre es womöglich gewesen, wenn der Gesetzgeber dem Bauherrn die Verpflichtung zur Vorlage einer Bedarfsplanung auferlegt hätte. Angesichts der schwerwiegenden Folgen einer gemäß § 650r BGB ausgesprochenen Sonderkündigung (der Bauherr hat etwa lange nach einem geeigneten Architekten gesucht, vielleicht sogar ein Vergabeverfahren durchgeführt, und steht schon nach Abschluss der Leistungsphase Null mit leeren Händen da, der Architekt hat ein Projektteam zusammengestellt, vielleicht andere Aufträge abgesagt, und das Projekt nun eingebüßt), kann den Parteien nur geraten werden, eine vor Abschluss des Architektenvertrages erstellte, umfassende Bedarfsplanung zum Gegenstand des Architektenvertrages zu machen.

Der Bauherr kommt letztlich nicht darum herum, seine **Projektziele** detailliert zu erforschen und dann zu formulieren und als Beschaffenheit im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB mit dem Architekten und den sonstigen Planungsbeteiligten zu vereinbaren, ob durch eigene Bedarfsplanung, oder durch vom Architekten ermittelte Planungsziele, denen der Bauherr zustimmt oder die aufgrund seiner Nichtzustimmung angepasst werden. Kann er das organisatorisch oder fachlich nicht, muss er sich eines Beraters bedienen. Das kann der – spätere – Objektplaner für Gebäude sein (z. B. im Falle des § 650p Abs. 2 BGB), muss es aber nicht. Es gibt eine Reihe auf den jeweiligen Nutzungszweck spezialisierte **Bedarfsplaner/Betriebsplaner/Fabrikplaner** usw., die dem Bauherrn helfen, seinen Bedarf zu ermitteln.

Plant und baut der Bauherr für sich selbst, sein eigenes Unternehmen, erfordert die Bedarfsermittlung zwar eine exakte Organisation und Koordination innerhalb der beteiligten Kreise im Unternehmen, sie kann aber durchaus unternehmensintern ermittelt und festgelegt werden: Mindestens in groben Eckpunkten kann der zukünftige Bauherr meist selbst formulieren, dass er etwa eine Haupt-

37 BGH 23.4.2015 – VII ZR 131/13 – BGHZ 205, 107 = BauR 2015, 152 = NZBau 2015, 429 = VersR 2016, 258.

niederlassung für 2000 Mitarbeiter benötigt, die auf einem bestimmten unternehmenseigenen Grundstück zu errichten ist, die zur Hälfte aus Großraumbüros, zur anderen Hälfte aus Einzelverzimmerung bestehen soll, im Erdgeschoss über eine Kantine, im Kellergeschoss über Archivflächen und eine Tiefgarage verfügen soll. Soll ein bestehendes Produktionsgebäude erweitert werden, ist der Auftraggeber in der Lage festzulegen, dass eine bestimmte Fläche für die Aufstellung konkret beschriebener Maschinen benötigt wird, dass die Tore eine bestimmte Größe haben müssen, im revisionierbaren Hallenboden Technikleitungen liegen müssen, der dennoch einer bestimmten Gabelstaplerlast standhalten muss, dass die Halle zu beheizen ist und logistisch an die bestehende Halle angebunden sein muss, usw. Ein Investor, der auf einem Grundstück Wohnungen, die zur Vermietung vorgesehen sind, errichten will, mag vor allem sein Budget in den Vordergrund stellen und gut vermarktbar gestalteterische Details wünschen. Für detaillierte Angaben und zur Sicherstellung, dass sich der Bauherr die richtigen Fragen stellt, wird er sich u. U. Unterstützung einkaufen.

- 11 Hingegen findet sich der Bauherr und Besteller von Planungs- und Bauleistungen vor eine komplexere Aufgabe gestellt, wenn er selbst nicht späterer Nutzer und Betreiber des Gebäudes ist, sondern ein Dritter, dessen Disziplin bei der Bedarfsermittlung er nicht bewerten und kontrollieren kann. In dieser Situation befinden sich oft **landes- oder bundeseigene Liegenschaftsbetriebe**, die Landes- oder Bundesimmobilien realisieren müssen, deren Nutzer ihre Anforderungen nicht oder zu spät konkretisieren oder später ändern. Wenn das Herzstück eines Zentrums für Nanotechnologie in einem Mikroskop besteht, das auf einem baulich zu entkoppelnden Fundament zu stehen kommt und der Nutzer erst im Rahmen der Ausführungsplanung die Größe des Mikroskops bestimmt, die sich wiederum auf das Fundament auswirkt, sind Umplanungen, Baunachträge, auch Bauzeitennachträge, vorprogrammiert, die vom Bauherrn zu managen sind. Gleiches gilt, wenn etwa der Bauträger spät geäußerte Sonderwünsche der Erwerber umsetzen muss. Hingegen hat eine vorbildliche nutzungsspezifische Bedarfsplanung stattgefunden, wenn im Rahmen eines Investorenwettbewerbes die Bieter den Abschluss eines Mietvertrages über ein von ihnen auf eigenem Grundstück noch zu errichtendes Bauwerk für einen vorgegebenen Nutzungszweck anzubieten haben, denn durch das öffentliche Vergaberecht ist eine wesentliche Anpassung des zu realisierenden Bauvorhabens nach Zuschlag kaum noch möglich. Nach dieser von der öffentlichen Hand gewählten Konstruktion sind die Bieter aufgefordert, für einen bestimmten Nutzungszweck (zum Beispiel für ein Ausbildungszentrum einer Landesbehörde) einen Standort anzubieten, auf dem sie ein dem Nutzungszweck und der Bedarfsplanung der ausschreibenden Stelle entsprechendes Bauwerk errichten, das an die ausschreibende Stelle vermietet wird, die es ihrerseits der Landesbehörde zur Nutzung zur Verfügung stellt. In derlei Ausschreibungen ist in der Regel das wichtigste Zuschlagskriterium der aus den Gesamtinvestitionskosten ermittelte angebotene Mietzins, neben der Attraktivität des Standortes und der architektonischen Gestaltung sowie der Geeignetheit zum vorgesehenen Nutzungszweck. Diese Konstruktion zwingt die ausschreibende Stelle, den Bedarf schon vor dem Vergabeverfahren beinahe unabänderlich zu fixieren.

2. Inhalte der Bedarfsplanung

Die Inhalte und Themen der Bedarfsplanung sind in speziellen hierzu ergangenen Regelwerken festgelegt, etwa in der DIN 18205, der RBBau Muster 13, den Vorgaben der diversen Zertifizierungssysteme. Insbesondere muss sich der Bauherr demgemäß mit den Themen Kosten (Errichtungskosten/Betriebskosten) und Finanzierung, Grundstücksbeschaffung, Altlasten, Schadstoffe beim Bauen im Bestand, Raum- und Flächenbedarf, Anforderungen besonderer Funktionsbereiche, Information und Transport, Zeit und Kosten auseinandersetzen. Die DIN 18205 bietet dem Bedarfsplaner fünf Checklisten an, die er im jeweiligen Stadium der Bedarfsplanung abarbeiten soll, um alle wesentlichen Themen zu beleuchten. Vier dieser Checklisten („Projektkontext klären“, „Projektziele festlegen“, „Informationen erfassen und auswerten“, „Bedarfsplan erstellen“) sind im Projekt zeitlich den Leistungen des Planungsteams vorgelagert. Die Themen „Bedarfsdeckung untersuchen und festlegen“ überschneiden sich teilweise mit der Grundlagenermittlung und den Planungsprozessen der Planer.³⁸ Zentrale, vom Bauherrn zu definierende, Themen sind danach vor allem die Festlegung übergeordneter, strategischer Ziele, die mit dem Bauvorhaben verfolgt werden sollen, die Festlegung von Projektzeit und -kosten, andererseits aber bereits konkrete Ermittlungen von Raum- und Funktionsprogramm, erforderliche Flächen, die Festlegung und Untersuchung unternehmenseigener Abläufe bzw. derjenigen der Nutzer, Verflechtungen, und Schnittstellen, aus denen sich bauliche Forderungen ergeben. Notwendige Details technischer und sicherheitsrelevanter Einrichtungen sind ebenso festzulegen wie ökologische und gestalterische Ansprüche zu definieren. Darüber hinaus gehört auch die Bewertung vorhandener Grundstücke, etwa zum Umbau vorgesehenen Bestandes, gegebenenfalls die Bewertung zukünftiger unternehmerischer oder rechtlicher Entwicklungen, zur Festlegung des Bedarfes.

12

Einzelheiten: Neu an der DIN 18205-2016-11 ist die Einteilung des **Prozesses der Bedarfsplanung** in 4 Teilschritte, wobei die Beschreibung jedes Teilschrittes durch eine Checkliste unterstützt wird.

13

Zunächst ist der **Projektkontext** zu klären.

- Dabei sind die Gründe und der Anlass für das Projekt zu erfassen,
- der Bedarfsträger (Bauherr, Nutzer usw.) darf seine Visionen, seine strategischen Ziele und Entwicklungsziele formulieren,
- die Organisation der Bedarfsplanung ist festzulegen (Ziffer 4.1 und Checkliste 1 DIN 18205).

Im Rahmen der Stufe 2 sind die **Projektziele** festzulegen.

Dabei sind

- funktionale,
- technische,
- soziokulturelle,
- gestalterische,
- ökonomische,
- ökologische und
- terminliche Ziele festzulegen (Ziffer 4.2 DIN 18205). Hierbei hilft die Checkliste 2.

³⁸ Näheres zur Abgrenzung unten Rn. 174.

Abgefragt werden dabei also nicht nur Kosten, Qualität und Unternehmen, sondern auch Themenstellungen wie Gesundheit, Behaglichkeit, Gestaltungsqualität, Schutz natürlicher Ressourcen und Schutz des Ökosystems (Checkliste 2 der DIN 18205).

Im 3. Abschnitt sollen **Informationen erfasst und ausgewertet** werden (4.3 der DIN 18205).

Gemäß der Checkliste 3 sind dabei Fakten

- zu Struktur und Organisation des Auftraggebers und
- zur räumlichen Situation der Funktionseinheiten zu sammeln und zu analysieren.
- Die Prozesse und Arbeitsweisen des Betriebs des Auftraggebers sind zu eruiieren.
- Die funktionalen Beziehungen in puncto Kommunikation und Informationsfluss sind aufzunehmen und zu analysieren.
- Spezifische Nutzungsanforderungen, insbesondere die Anforderung an spezifische Anlagen sind festzulegen.
- Nutzungseinheiten sind festzulegen, Raumgrößen zu definieren, Flächen- und Kostenkennwerte zu benennen (Checkliste 3 der DIN 18205).

Gemäß Ziffer 4.4 in Verbindung mit der Checkliste 4 der DIN 18205 ist dann der **Bedarfsplan zu erstellen**. Danach sind die Projektziele gemäß den Kategorien der Checkliste 2 (funktionale, technische, soziokulturelle, gestalterische, ökonomische, zeitliche, ökologische Aspekte) festzuhalten sowie der Projektkontext insbesondere in Bezug auf Kosten, Zeit und strategische Ziele endgültig zu definieren. Die Organisation des Betreibers wird etwa hinsichtlich Personen-, und Arbeitsplatzanzahl analysiert, der Bedarf hinsichtlich der zu erfüllenden Funktionen definiert. Die daraus resultierenden Anforderungen an Gebäude, Außenanlagen und Anlagentechnik sowie die Ausstattung sind zu definieren (Ziffer 4.4 der DIN 18205 in Verbindung mit Checkliste 4). Damit ist das **Ziel der Bedarfsplanung**, nämlich die Erstellung des Bedarfsplans grundsätzlich erfüllt.

- 14** Nach der neuen DIN 18205 gibt es allerdings nachlaufende Leistungsbilder, die zum Teil parallel zu der Grundlagenermittlung und Vorentwurfplanung des beauftragten Planungsteams abgewickelt werden: Gemäß dem Teilschritt 5 ist die **Bedarfsdeckung** zu untersuchen und festzulegen (Ziffer 4.5 in Verbindung mit Checkliste 5 der DIN 18205). Dabei sollen z. B. **Varianten** zur Umsetzung des Bedarfsplans unter Berücksichtigung etwaiger städtebaulicher Vorgaben, Grundstücksbedingungen, usw. untersucht werden. Eine **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** nebst **Machbarkeitsstudie** und eventuelle Varianten dazu sind Teil dieser Projektstufe. Sie endet mit der Bewertung und Festlegung der Varianten. In der letzten dem Bedarfsplan nachlaufenden Projektphase ist der Bedarfsplan mit den erarbeiteten Lösungen **abzugleichen** (Ziffer 4.6 DIN 18205). Diese Phase kann praktisch bis zum Ende des Projektes andauern, nämlich dann, wenn sich der Bedarf im Laufe des Projektes ändert. Der Bedarfsplan ist dann fortzuschreiben, ebenso wie die sich bereits im Planungs- oder Ausführungsfluss befindenden Leistungen (Entwurfsplanung, Ausführungsplanung, sogar Bauausführung).³⁹ Die DIN 18205 ist zu Beginn des Projektes anzuwenden, soll aber

³⁹ Gegebenenfalls im Rahmen geänderter Leistungen gemäß § 650b (i. V. m. § 650q) BGB.