



# Initiativstellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins vorbereitet durch  
den Ausschuss Privates Bau- und  
Architektenrecht

zur Fortentwicklung der Leistungsbilder der  
Planung in der Leistungsphase Vorplanung (DBGT  
und HOAI 2025)

Stellungnahme Nr.: 73/2024

Berlin, im Oktober 2024

## Mitglieder des Ausschusses

- Rechtsanwalt Prof. Dr. Klaus Eschenbruch, Düsseldorf (Vorsitzender)
- Rechtsanwalt Kai Felgner, Oldenburg
- Rechtsanwalt Dr. Meinhard Forkert, Andernach
- Rechtsanwältin Ulrike Gantert, Karlsruhe
- Rechtsanwältin Kerstin Irl, LL.M. Eur, Würzburg
- Rechtsanwalt Christian Meier, Weimar
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Karlsruhe
- Rechtsanwältin Christine Weyand, Frankfurt

## Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- Rechtsanwalt Swen Walentowski, Geschäftsführer, Berlin
- Rechtsanwältin Sabrina Reckin, Referentin, Berlin

**Deutscher Anwaltverein**  
Littenstraße 11, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 726152-0  
Fax: +49 30 726152-190  
E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

**Büro Brüssel**  
Rue Joseph II 40, Boîte 7B  
1000 Brüssel, Belgien  
Tel.: +32 2 28028-12  
Fax: +32 2 28028-13  
E-Mail: [bruessel@eu.anwaltverein.de](mailto:bruessel@eu.anwaltverein.de)  
EU-Transparenz-Registernummer:  
87980341522-66

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt ca. 60.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Der DAV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000952 eingetragen.

---

## **I. Kurzzusammenfassung**

Der DAV lehnt eine Reduzierung der Leistungspflichten der Architekten und Ingenieure in der Vorplanung und eine Rückführung auf den Status der Leistungsbilder bis 2009 im Rahmen der HOAI-Reform 2025 ab. Es wird befürchtet, dass durch die angedachte Änderung des Leistungsumfangs insbesondere der Leistungsphase 2 sich u. a. die Planung von Bauvorhaben nicht unerheblich verzögern könnte und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekten in der Vorplanung erschwert würden. Der Leitbildcharakter der Leistungsbilder der HOAI könnte in der Praxis verlorengehen und die Planung insbesondere für Verbraucher kostspieliger werden.

Im Hinblick auf die Fortentwicklung der HOAI 2021 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) werden im Ergebnisbericht der Evaluierung aus Oktober 2023 überarbeitete Standardleistungsbilder für die Planung vorgestellt. Sie sollen die bisherigen Leistungsbilder, die noch aus der HOAI-Reform 2013 stammen, fortentwickeln. In diesem Kontext wird eine Reihe von Überarbeitungsvorschlägen erarbeitet, die eine stärkere Systematisierung und Konkretisierung der Leistungen der Planung beinhalten. Die vorliegende Stellungnahme betrifft lediglich einen begrenzten Ausschnitt der Vorschläge, und zwar solche, die ihre Grundlage bereits in den Empfehlungen des 8. Deutschen Baugerichtstages von 2021 haben und im Ergebnisbericht zur Evaluierung der Planungsbereiche aufgegriffen worden sind. Sie betreffen die Leistungen der Vorplanung. Insoweit wird vorgeschlagen, die Leistungsanforderungen der Vorplanung inhaltlich auf die Fassung früherer HOAI-Fassungen bis 2009 zurückzuführen, bei denen unter einer Vorplanung lediglich ein

Planungskonzept verstanden wurde. Danach sollte eine versuchsweise zeichnerische Darstellung mit Strichskizzen ausreichen.

Die aktuellen Vorschläge, die Leistungen der Vorplanung auf den früheren Status zurückzuführen, haben erhebliche Auswirkungen auf das Vertragsrecht der Praxis. Die Leistungsbilder der HOAI sind zwar nicht verbindlich, sie dienen aber als Orientierungshilfe für viele Marktbeteiligte. Ihre Änderung berührt zudem den Verbraucherschutz in erheblichem Umfang und auch die Schnittstellen zu § 650p Abs. 2 i.V.m. § 650r BGB. Der DAV befasst sich insoweit nachfolgend ausschließlich mit der zivilvertraglichen Seite der Vorschläge, also der Leistungsbildausprägung, nicht jedoch im Einzelnen mit den in einer zweiten Stufe der HOAI-Reform noch festzulegenden Höhe von Vergütungen für Planungsleistungen.

## **II. Im Einzelnen**

### **1. Anlass/ Sachverhalt**

Die Leistungsphase 2 der Objekt- und Fachplanungsleistungen nach den Leistungskatalogen der HOAI beinhaltet eine erste planerische Ausarbeitung der in der Grundlagenermittlung festgelegten Ergebnisse zur Planungsaufgabe. Ohne insoweit eine konkrete Maßstäblichkeit zu nennen, die erst in den folgenden Planungsphasen vorgeschrieben wird, wird etwa die Grundleistung c) in der Leistungsphase 2 zum Leistungsbild „Gebäude und Innenraum“ in der HOAI 2013/2021 wie folgt ausgeprägt:

*„c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Projekts“*

Des Weiteren wird unter e) geregelt:

*„e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen.“*

Des Weiteren ist in g) die Verpflichtung zur Erstellung einer Kostenschätzung nach DIN 276 enthalten sowie in h) bislang das Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs.

Der 8. Deutsche Baugerichtstag hat im Rahmen seiner Empfehlungen zum „Arbeitskreis IV Architektenrecht“ 2021 die Frage diskutieren lassen, inwieweit die Grundleistungen der Leistungsphase 2 auf einen rein konzeptionellen Inhalt zurückgeführt werden sollten. Vorbereitet war diese Beschlussfassung durch entsprechende Thesen der Fachgutachter nicht. Die Thematik ist offenbar ad hoc angestoßen worden. Die Empfehlung des Arbeitskreises IV zum Architektenrecht im 8. Deutschen Baugerichtstag von 2021 lautet:

*„4. Grundleistungen der Leistungsphase 2 (Vorplanungs-, Projekt- und Planungsvorbereitung) sollten auf ihren konzeptionellen Inhalt („versuchsweise zeichnerische Darstellung oder Strichskizzen“) zurückgeführt werden.“*

Dieser These wurde mit deutlicher Mehrheit zugestimmt.

Der Vorschlag nimmt Bezug auf die früheren Definitionen der dritten Grundleistung der Vorplanung bis zur HOAI 2009. Während der Verordnungsgeber ab der HOAI 2013 anstelle des Wortes „Planungskonzept“ den Begriff „Vorplanung“ gewählt hat und insoweit Zeichnungen nach Art und Größe des Objektes fordert (ohne einen bestimmten Maßstab zu benennen), soll diese Weiterentwicklung rückgängig gemacht werden.

Nach dem Endbericht der Evaluierung der Planbereiche der HOAI aus Oktober 2023 findet dieser Gedanke in der HOAI-Reform Wiederhall. Während andere Grundleistungen im Kern unberührt geblieben sind, wird die Leistung unter c) wie folgt ergänzt:

*„Anfertigen von bis zu 3 Varianten nach gleichen Planungsanforderungen mit Darstellung der konzeptionellen Lösungen und Bewertung unter Einarbeitung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligten als geeignete Entscheidungsgrundlage für den Auftraggeber“*

Gestrichen wurde der bisherige Textbestandteil „Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objektes“. Damit wird klargestellt, dass bloße, skizzenhafte Darstellungen und Freihandzeichnungen ausreichen sollen.

In der Kommentierung zu den Grundleistungen heißt es:

*„Dabei wurde insbesondere das übergeordnete Thema, dass die Leistungsphase 2 zu einer konzeptionellen Phase zurückgeführt werden soll, verfolgt. [...] In der Umsetzung der Leistungsphase 2 ist die Konzeption im Fokus. Um dies deutlich zu machen, wird die Präzisierung der „konzeptionellen Lösungen“ ergänzt. [...]“*  
(S. 187, 188 des Endberichtes)

In den einleitenden Hinweisen unter Überschrift „Themen“ (dort Ziff. 6) heißt es (S. 24/281):

*„Die Leistungen der Vorplanung sollen dahingehend klargestellt und ggf. vereinfacht/reduziert werden, dass es sich im Sinne der erläuternden Überschrift um die „konzeptionelle Phase der Projekt- und Planungsvorbereitung“ handelt. Dabei sind jedoch die Erwartungen/Bedürfnisse aller Objekt- und Fachplanungen und deren gegenseitige Abhängigkeit von den Ergebnissen des Anderen bei der Vorplanung zu berücksichtigen.“*

Da die Forschungsgruppe des Evaluierungsprogramms die nähere Definition von Lieferleistungen für die einzelnen Leistungsphasen der HOAI auf die Zukunft verschoben hat, insbesondere keine Definition digitaler Lieferobjekte vorgesehen hat, bietet der Text zu den „Leistungen der Vorplanungen“ einen größeren Interpretationsspielraum.

Die genaue Konturierung der Leistungen der Vorplanung bleibt aber weitgehend offen und interpretationsbedürftig.

## 2. Begründung

Der DAV spricht sich dafür aus, eine entsprechende Reduzierung des Leistungsumfangs der Vorplanung in den Leistungskatalogen der HOAI abzulehnen, wobei für die Bewertung folgende vertragsrechtliche Erwägungen maßgeblich sind:

- a) Die aktuellen Vorschläge entwerfen die Vorplanungsphase wirtschaftlich. Bloß zeichnerische „Darstellungen“ und „Strichskizzen“ sind Begrifflichkeiten aus der Frühzeit analogen Planens. Mit Recht wurde diese Leistungseingrenzung bereits mit der HOAI-Reform 2013 aufgegeben. Das Ergebnis der Vorplanung muss sich in digital auswertbaren Planungsergebnissen zeigen. Im Zeitalter digitaler Planungstechnologien, welche die Planungsergebnisse eher in frühere Planungsphasen verlagern, scheint der Ansatz einer Verlagerung von Planungsinhalten auf spätere Phasen verfehlt.
- b) Die Leistungsphase 2 soll nicht nur Grundlage für Bauvorbescheidsanträge sein, sondern stellt in der Praxis einen wichtigen Meilenstein für private Projektentwickler aber auch öffentliche Auftraggeber dar, Planungen weiterzuverfolgen und/oder Projekte überhaupt zu realisieren. Gleichzeitig ist eine abgeschlossene Leistungsphase 2 auch die Grundlage für Projekttransaktionen vom Reißbrett. Wenn sich die Leistungsphase 2 in der Zukunft auf konzeptionelle zeichnerische Darstellungen und Strichskizzen beziehen soll, wären viele Geschäftsmodelle der Praxis in diesem Planungsstadium nicht mehr umsetzbar.
- c) Eine in der Leistungsphase 2 vorzunehmende Betrachtung von Varianten mittels konzeptioneller zeichnerischer Darstellung und Strichskizzen müsste sich auf eine sehr oberflächliche Basis beschränken. Eine sachgerechte Bewertung von Varianten unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine Kostenschätzung und an eine Terminplanung wären praktisch ausgeschlossen. Eine inhaltliche Variantendiskussion müsste in die Leistungsphase 3 verschoben werden. Die Leistungsphase 3 würde damit deutlich verlängert und inhaltlich erweitert. Bauvorhaben würden sich dadurch nicht unerheblich verzögern.

- d) Die reine Beschränkung auf konzeptionelle Überlegungen führt auch dazu, dass in der wichtigen Leistungsphase 2 Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekte, die heute vornehmlich digital berechnet werden, nicht umgesetzt werden können. Es würde den Planungsablauf extrem stören und zu Wiederholungsschleifen führen, wenn derartige Ziele erst in der Leistungsphase 3 bewertet werden könnten. Auch Zertifizierungsorganisationen für nachhaltiges Bauen benötigen bereits detaillierte, rechenbare Daten aus der Leistungsphase 2 und nicht nur Strichzeichnungen.
- e) Die Vorschläge führen zu der Gefahr, dass der Leitbildcharakter der Leistungsbilder der HOAI im Bereich der Vorplanung verlorengeht. Erfahrene Bauherren würden zunehmend Abstand davon nehmen, Leistungsbilder der Planung nach der HOAI unverändert zu übernehmen. Die Vorschläge haben auch negative Auswirkungen auf den Verbraucherschutz. Denn ein Verbraucher wird dann erst im Rahmen der Leistungsphase 3 abschließend bewerten können, welche Auswirkungen im Detail die Planungsvarianten haben und ggf. mit kostenträchtigen Wiederholungen von Planungsleistungen zu tun haben. Der Vorschlag gefährdet auch eine sinnvolle Interpretation der „Planungsüberwachungsziele als auch Planungsgrundlage“ nach § 650p i. V. m. § 650r BGB. Eine Orientierung an den Leistungsphasen der Planung zur Auslegung dieser Vorschrift wäre kaum noch möglich.
- f) Die Leistungen der Architekten und Ingenieure sollten auskömmlich vergütet werden. Das gilt insbesondere für die Leistungen der Leistungsphase 2 (Vorplanung). Wenn das bisherige Leistungsbild der Leistungsphase 2 zugunsten der Leistungsphase 3 verschoben wird, werden zwangsläufig Diskussionen zur entsprechenden Anpassung der Vergütung für die Leistungsphase 2 auftreten.

Der Vorschlag, die Leistungsphase 2 auf eine Konzeptionsphase im Sinne zeichnerischer Darstellung und Strichskizzen zu reduzieren, wie es für die HOAI bis 2009 kennzeichnend war, stellt nach Auffassung des DAV einen unausgereiften Vorschlag dar. Der Vorschlag sollte im Wege der weiteren Novellierung der HOAI 2025 nicht aufgegriffen werden.

## Verteiler

---

### Deutschland

- Bundesministerium des Innern und für Heimat
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Bundesministerium der Justiz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- Rechtspolitische Sprecher der Bundestagsfraktionen
- Deutscher Landkreistag
- Deutscher Städtetag
- Deutscher Städte- und Gemeindebund
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Bayrischer Gemeindetag
- Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- Hessischer Städtetag
- Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersächsischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
- Städtetag Rheinland-Pfalz
- Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt
- Sächsischer Städte- und Gemeindetag
- Saarländischer Städte- und Gemeindetag
- Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag
- Städtebund Schleswig-Holstein
- Gemeinde- und Städtebund Thüringen e. V.
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
- Deutsche Vereinigung Gas- und Wasserfaches e. V.
- Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V.
- Bund Deutscher Innenarchitekten
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e. V.
- Bundesingenieurkammer
- Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e. V.
- Deutscher Baugerichtstag/DBGT
- AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.
- Bundesrechtsanwaltskammer
- Deutscher Richterbund e. V.
- Neue Richtervereinigung
- Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Ausschuss Privates Bau- und Architektenrecht des Deutschen Anwaltvereins
- ARGE Bau- und Immobilienrecht, Geschäftsführender Ausschuss
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- FAZ, LTO, NJW, Juris, IBR, BauR, NZBau und ZfBR

...