



BGH: Erstellung einer Skontoklausel durch Architekten ist unzulässige Rechtsdienstleistung

Münster, 27.11.2023. Mit der Planung und Überwachung eines Bauvorhabens befasste Architekten erbringen eine unzulässige Rechtsdienstleistung, wenn sie dem Bauherrn eine Skontoklausel empfehlen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit kürzlich veröffentlichtem Urteil vom 09. November 2023 entschieden und damit ein weiteres Mal wichtige Leitlinien für die Praxis festgehalten.

Zentrale Rolle – Begrenzte Befugnisse

Ob millionenschweres Grobauprojekt oder Traum vom Eigenheim - Für das Gelingen eines Bauvorhabens nimmt in der Regel ein Beteiligter eine zentrale Rolle ein: der Architekt. Im Rahmen seiner Planungs- und Überwachungstätigkeit befasst sich der Architekt dabei nicht selten auch mit rechtlichen Fragestellungen – häufig auf expliziten Wunsch des Bauherrn – wenn beispielsweise noch „schnell“ ein Bauvertrag oder nur eine einzelne Vertragsklausel zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Handhabung birgt jedoch erhebliche Gefahren für beide Seiten: Für den Bauherrn, weil der Architekt während seiner Ausbildung im Regelfall nur marginale Rechtskenntnisse erlangt, die nicht dem Know-how eines studierten und fachlich bewanderten Anwalts entsprechen. Und für den Architekten, der bei Überschreitung einer Kompetenzgrenze in eine Haftungsfalle tappt.

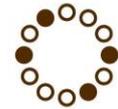
Die Konsequenzen verdeutlicht ein vor kurzem veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09. November 2023 (VII ZR 190/22), mit dem die Karlsruher Richter der beschriebenen Praxis abermals einen Riegel vorschieben. So stellte der BGH klar, dass in der Zurverfügungstellung einer Skontoklausel durch den Architekten eine unzulässige Rechtsdienstleistung nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) zu sehen ist, für die ein Architekt im Einzelfall haftet. Der siebte Zivilsenat stärkte damit die Leitlinien, die der erste Senat bereits mit Urteil vom 11.02.2021 aufgestellt hat, als es aus Karlsruhe hieß: „Der Architekt ist nicht Rechtsberater des Bauherrn“.

Was war passiert?

In dem aktuellen Fall erstellte ein Architekt für einen Bauherrn eine Skontoklausel, die dieser sodann auch in Verträgen mit den tätig gewordenen Bauunternehmen verwendete. Auf Grundlage der Vertragsklausel behielt der Bauherr im Verhältnis zu einem Bauunternehmer Skonto in Höhe von insgesamt 125.098,75 EUR brutto ein. Im Nachgang stellte sich jedoch heraus, dass die verwendete Skontoklausel AGB-rechtlich unwirksam war - Der Bauherr war verpflichtet, den einbehaltenen Betrag an den Bauunternehmer zurückzuzahlen. Daraufhin nahm der Bauherr den Architekten auf Schadensersatz in Höhe von 125.098,75 EUR in Anspruch. Grund: Der Architekt habe ihn falsch beraten, indem er ihm eine unwirksame Vertragsklausel empfohlen habe. Nachdem das Landgericht der Klage des Bauherrn zunächst stattgab, hat das in zweiter Instanz befasste Oberlandesgericht die Auffassung vertreten, dass der Architekt mit Zurverfügungstellung der unwirksamen Klausel keine Pflicht aus dem Architektenvertrag verletzt habe.

Dieses Urteil hat der BGH verworfen und den Fall erneut zur Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Das OLG habe nicht berücksichtigt, dass der Architekt durch Zurverfügungstellung der Klausel gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoßen habe.

Pressekontakt



Wann liegt unzulässige Rechtsberatung vor?

Das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) regelt, wer in Deutschland Rechtsberatung erbringen darf und in welchem Umfang. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Rechtssuchende vor unqualifiziertem Rat geschützt werden. Eine Rechtsdienstleistung stellt nach dem Gesetz jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten dar, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.

Fachfremden Berufsgruppen, zu denen auch der Architekt zählt, ist Rechtsberatung nach § 5 Abs. 1 RDG lediglich dann erlaubt, wenn sie als Nebentätigkeit zum Berufs- und Tätigkeitsbild gehört.

Für den Architekten bemisst sich dieses Berufs- und Tätigkeitsbild in erster Linie nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), in der die durch den Architekten zu erbringenden Leistungen aufgeführt sind. Teilweise wurde die Auffassung vertreten, dass sich aus der HOAI eine Pflicht des Architekten ergibt, Verträge zu entwerfen beziehungsweise sämtliche Vertragsunterlagen zusammenzustellen, die auf die Interessen des Bauherrn abgestellt sind, weshalb es sich insoweit nicht um unzulässige Rechtsberatung handeln könne. Dieser Auslegung der Leistungsbilder der HOAI hat der BGH nun eine Absage erteilt. Bei der Erstellung einer Vertragsklausel handele es sich nicht um eine berufsbildtypische Nebenleistung, sondern um unerlaubte Rechtsberatung. Daran ändert sich nach dem BGH auch dann nichts, wenn der Architekt bei Erstellung der Vertragsklausel selbst einen Anwalt zu Rate gezogen hat.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung dient als mahnendes Beispiel für die Praxis, in der Architekten – ob aus Unwissen oder aufgrund der nachdrücklichen Bitte des Bauherrn – regelmäßig über ihre Befugnisse hinaus tätig werden. Wünscht der Bauherr künftig die Erstellung einer Vertragsklausel, die Prüfung eines Nachtrags oder die Geltendmachung von Mängelgewährleistungsrechten, sollten Planende den Bauherrn darauf hinweisen, dass ihnen eine solche Tätigkeit nicht erlaubt ist und sich der Bauherr stattdessen an einen Rechtsanwalt zu wenden hat. Wird der Architekt dennoch beratend tätig und ist seine Beratung dabei auch noch fehlerbehaftet, kann dies erhebliche Konsequenzen mit sich bringen. Denn der Architekt ist dann derselben Haftung ausgeliefert wie ein Rechtsanwalt, mit einem wesentlichen Unterschied: Für den Architekten besteht kein Versicherungsschutz. Dieser reicht gerade nur so weit wie die Rechtsdienstleistung im Zuge der erlaubten Nebentätigkeit nach § 5 RDG.

Über die Koenen Bauanwälte

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter [bauanwaelte.de](https://www.bauanwaelte.de)

Pressekontakt

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: muhme@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de