

Neues aus dem Architekten- und Ingenieurrecht - Haftungsfall: Unerlaubte Rechtsberatung durch Planer (BGH, Urt. v. 09.11.2023 – VII ZR 190/22)

Binder

Baurecht

16. Öffentlichkeitsveranstaltung
Baukompetenz München e.V.
18.04.2024

Rechtsanwältin Anja Binder
2024-04-18



Urteil vom 09.11.2023 – VII ZR 190/22

„ Haftung des Planers für unwirksame Skontoklausel wegen unerlaubter Rechtsberatung “

Fundstellen:

IBR 2024, 22

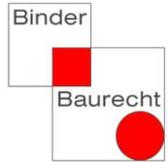
NZBau 2024, 32

MDR 2023, 1582

(für BGHZ vorgesehen)

Eine Vereinbarung, durch die sich ein Architekt verpflichtet, eine von ihm selbst entworfene, der Interessenlage des Bestellers entsprechende Skontoklausel zur Verwendung in den Verträgen mit den bauausführenden Unternehmen zur Verfügung zu stellen, ist wegen eines Verstoßes gegen das in § 3 RDG geregelte gesetzliche Verbot nach § 134 BGB nichtig.

Worum geht's?



Der Auftraggeber (AG) beauftragt den Architekten (A) mit Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 33 HOAI 2009.

A stellt dem AG u.a. einen Bauvertragsentwurf mit folgender von ihm formulierten Skontoklausel zur Verfügung, den der AG bei der Beauftragung mehrerer Bauunternehmer verwendet:

„Die Fa. J (bauausführender Unternehmer) gewährt ein Skonto von 3 % bei Zahlungen der durch die Bauleitung geprüften und angewiesenen Abschlagszahlungen bzw. Schlussrechnung innerhalb 10 Tagen nach Eingang bei der Bauherrschaft.“

Da diese Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung unzulässig ist, kann der AG trotz fristgerechter Zahlung kein Skonto geltend machen. Diesen Verlust macht er als Schadensersatz gegen A geltend.

Pflichtverletzung des A?

Berufungsgericht (OLG Stuttgart):

- Ein Bauherr kann von seinem Architekten angesichts von dessen Ausbildung bei der Vertragsgestaltung keine vertieften juristischen Kenntnisse erwarten.
- „Jedem“ muss klar sein, dass ein Architekt nicht über entsprechende juristische Kenntnisse verfügt.
 - **Keine Pflichtverletzung durch Verwendung der AGB-widrigen Skontoklausel durch A.**

BGH:

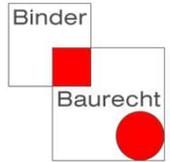
- Ein solcher Erfahrungssatz existiert nicht.
- AG ist im Regelfall Laie auf dem Gebiet des Bauens und des Rechts.
- Ihm erschließt sich grundsätzlich nicht, was von der Kompetenz des Architekten noch umfasst wird oder ausschließlich zum Aufgabenbereich der Anwaltschaft gehört.
 - **A haftet für die Verwendung der AGB-widrigen Skontoklausel (wenn auch nicht aus Vertrag).**

Was ist eine Rechtsdienstleistung?

§ 2 RDG **Begriff der** **Rechtsdienstleistung**

(1) Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.

Hat A eine Rechtsdienstleistung erbracht?



- Rechtsdienstleistung = jede Tätigkeit in konkreten **fremden Angelegenheiten**, sobald sie eine **Prüfung des Einzelfalls** erfordert.
- A hat seinem AG eine vermeintlich dessen Interessenlage entsprechende Skontoklausel zur Verwendung in den Verträgen mit den bauausführenden Unternehmen zur Verfügung gestellt.
- Die Zurverfügungstellung der Skontoklausel zur Verwendung in Verträgen mit den bauausführenden Unternehmen erfordert eine Prüfung im Einzelfall, ob die Regelung der Interessenlage des AG entspricht.

➤ **A hat eine Rechtsdienstleistung gemäß § 2 Abs. 1 RDG erbracht**

Wann ist eine Rechtsdienstleistung erlaubt?

§ 3 RDG

**Befugnis zur Erbringung
außergerichtlicher
Rechtsdienstleistungen**

Die selbständige Erbringung
außergerichtlicher
Rechtsdienstleistungen ist nur in
dem Umfang zulässig, in dem sie
durch dieses Gesetz oder durch
oder aufgrund anderer Gesetze
erlaubt wird.

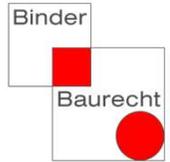
Wann ist eine Rechtsdienstleistung erlaubt?

§ 5 RDG **Rechtsdienstleistungen** **im Zusammenhang mit** **einer anderen Tätigkeit**

(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie **als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild** gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind.

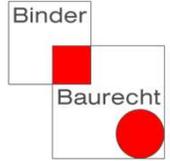
- Pflicht des Architekten ist es, die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die mit dem Besteller vereinbarten **Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen** (§ 650p Abs. 1 BGB).
- Hierbei sind Kenntnisse des öffentlichen und privaten Baurechts erforderlich und in der Beratung des Bauherrn umzusetzen.
- Aber: Eine allgemeine Rechtsberatung wird vom Berufsbild des Architekten nicht erfasst, da es insoweit an einer **hinreichenden juristischen Qualifikation fehlt**.
- Insoweit greift der Zweck des Rechtsdienstleistungsgesetzes, den **Schutz der Rechtsuchenden vor unqualifiziertem Rechtsrat** zu gewährleisten.

Skontoklausel = Nebenleistung?



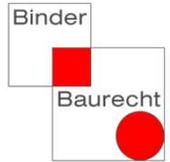
- Die Zurverfügungstellung einer der Interessenlage des AG entsprechenden Skontoklausel geht über die typischerweise mit der Verwirklichung von Planungs- und Überwachungszielen verbundenen Aufgaben und damit **über das Berufsbild des Architekten hinaus**.
- Der Erfüllung einer solchen Pflicht **erfordert qualifizierte Rechtskenntnisse**, wie sie grundsätzlich nur in der Anwaltschaft vorhanden sind.
- Der Architekt wird in seiner Berufsausübung nicht behindert, da er die mit dem Besteller vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erreichen kann, ohne selbst eine Skontoklausel zur Verfügung zu stellen.

Skontoklausel ≠ Nebenleistung!



- **Die Zurverfügungstellung der Skontoklausel ist eine nach § 3 RDG unerlaubte Rechtsdienstleistung!**
 - **Nichtigkeit** der Vereinbarung nach § 134 BGB
 - Keine Schadensersatzansprüche des AG aus Vertrag (§ 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB)
 - Stattdessen: Schadensersatz wegen **vorvertraglicher Pflichtverletzung** (§ 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB) oder aus **unerlaubter Handlung** (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 RDG)
 - **Kein Vergütungsanspruch** des A
 - **Kein Haftpflichtversicherungsschutz** des A
 - Risiko kostenträchtiger **Abmahnungen** durch Rechtsanwälte und Rechtsanwaltskammern
 - Gefahr **berufgerichtlicher Sanktionen** durch Architekten-/Ingenieurkammern bzw. Berufsgerichte

Rettungsanker HOAI?



Anlage 11 Leistungsphase 7 lit. h) zu § 33 S. 3 HOAI (2009): „Mitwirken bei der Auftragserteilung“

- Verpflichtung des A, Verträge zu entwerfen bzw. sämtliche Vertragsunterlagen zusammenzustellen, die auf die Interessen des Bauherrn abgestellt sind (vgl. insbes. OLG Brandenburg, BauR 2003, 1751)?
- BGH: **Nein!**
 - Die **Ermächtigungsgrundlage** in Art. 10 § 1 MRVG umfasst nicht das Recht des Verordnungsgebers, Erlaubnistatbestände für die selbstständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen im Sinne von § 3 RDG zu regeln.
 - Die HOAI steht als Rechtsverordnung im Rahmen der **Normenhierarchie** unter dem RDG als formellem Gesetz, das deshalb Vorrangwirkung hat. Das RDG kann deshalb nicht unter Heranziehung der Honorarregeln der HOAI ausgelegt werden.
 - Es kann nach der HOAI keine Vergütung ein für eine Verpflichtung geben, die nach § 3 RDG i.V.m. § 134 BGB nichtig ist.

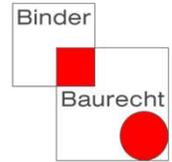
Man kann es nicht oft genug sagen:



Bitte immer beachten:

- Die HOAI ist **öffentliches Preisrecht**
- Die Leistungsbilder der HOAI haben **keinen normativen Charakter**
- Die HOAI ist **keine Inhaltsbestimmung** des Ingenieur-/Architektenvertrags

Was kann bzw. muss der Architekt tun?



- **Leistungsumfang vertraglich begrenzen!**
- Vertragsinhalt stets so fassen, dass die zu erbringende Leistung nicht über das erlaubte Maß hinausgeht (eine entgegenstehende Vereinbarung wäre unwirksam).
- **Hinweis** an den AG, dass
 - ihm eine solche (rechtsberatende) Tätigkeit **nicht erlaubt** ist und
 - sich der Bauherr insoweit an einen **Rechtsanwalt** zu wenden hat.
- **Achtung!** Die Einbeziehung eines Rechtsanwalts als Erfüllungsgehilfen zur Erbringung der Rechtsdienstleistung ändert nichts an der Unzulässigkeit der Rechtsdienstleistung und der Nichtigkeit der entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarung (BGH, Urteil vom 30.07.2019 – VI ZR 486/18). A haftet im Verhältnis zum AG selbst als Leistungserbringer. Den Rechtsanwalt muss der Bauherr selbst einschalten.

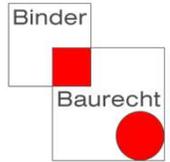
Vorschlag für vertragliche Klarstellung



„Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeiten von Bauverträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung – vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).“

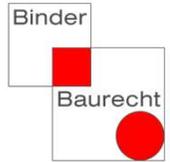
(Orientierungshilfe der Architektenkammer NRW zur Erstellung von Architektenverträgen)

Rote Linien bei der Rechtsberatung



- Wichtiger Unterschied: **allgemeine oder konkrete Rechtsfragen**
- Rechtsdienstleistung = jede Tätigkeit in **konkreten fremden Angelegenheiten**, sobald sie eine **rechtliche Prüfung des Einzelfalls** erfordert (§ 2 Abs. 1 RDG).
- Erlaubte Nebenleistungen:
 - Beantwortung von Fragen, die lediglich eine rein fachtechnische Prüfung erfordern
 - Beratung des AG über bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben einschl. Abstandsflächen, Brandschutzvorschriften, Regelungen zu Stellplätzen oder umweltrechtliche Rahmenbedingungen
 - Einschätzung zur Frage des Sich-Einfügens eines Vorhabens nach § 34 BauGB
 - Beratung über die Sinnhaftigkeit einer Bauvoranfrage (dürfte vielfach sogar geschuldet sein)
 - sachverständige Stellungnahmen und Gutachten (ohne Rechtsfragen)
 - Äußerungen zu Rechtsfragen allgemeiner Art (z.B. Unterschiede zwischen BGB- und einem VOB/B-Vertrag, was eine Behinderungsanzeige ist, welche Arten von Mängelansprüchen gegen Bauunternehmen es gibt usw.)

Rote Linien bei der Rechtsberatung



■ (unerlaubte) Rechtsdienstleistungen:

- Beantwortung einzelfallbezogener Fragen (z.B. welche Ansprüche gegenüber dem Bauunternehmer konkret bestehen, ob ein Vertrag nach VOB/B oder BGB sinnvoll ist)
- Erstellen und Prüfen von Bauverträgen
- Prüfung, ob und in welcher Höhe im Einzelfall Schadensersatzansprüche wegen Verzugs bestehen, ob ein Bauvertrag gekündigt werden kann oder ob Vertragsstrafen fällig geworden sind
- Vorformulieren entsprechender Kündigungs- oder Forderungsschreiben
- Beratung darüber, ob die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens sinnvoll ist
- Beratung über Erfordernisse steuerlicher Art im Rahmen der Rechnungsprüfung
- Prüfung behördlicher Gebührenbescheide
- Führen des Widerspruchsverfahrens für den Bauherrn (BGH, Urteil vom 11.02.2021, Az. I ZR 227/19)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Binder



Baurecht



BKM
Bau Kompetenz München

Binder Baurecht
Rechtsanwältin Anja Binder
Liebherrstraße 20
80538 München

T.: + 49 (89) 216666-0
F. + 49 (89) 216666-21

E-Mail: anja.binder@binder-baurecht.de
Web: www.binder-baurecht.de