Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

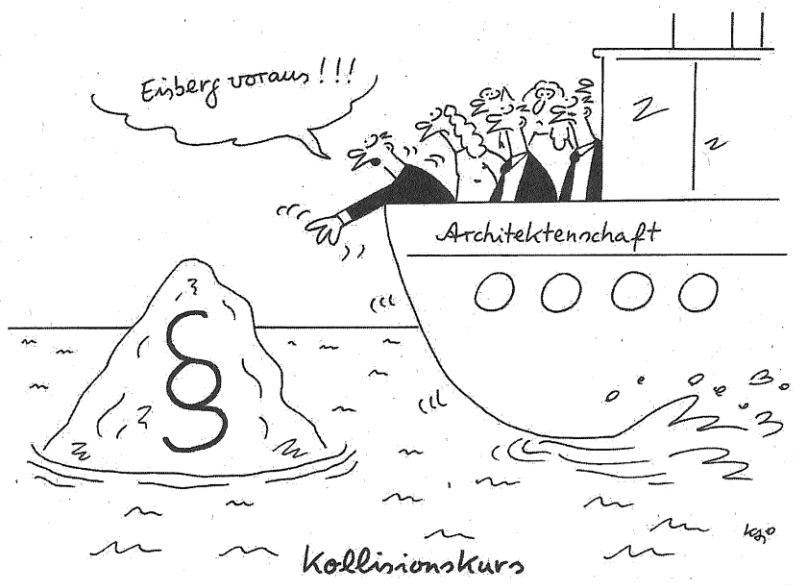
Juristische Grenzen für Architekten

Zur Planung eines Hauses gehört Rechtsberatung dazu. Doch schnell geht das zu weit. Architekten müssen aufpassen, dass sie nicht verbotenerweise als Jurist handeln. Sonst drohen erhebliche Gefahren und sogar Schadenersatz.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Zum Rüstzeug eines Architekten gehört maßgebliche Kenntnis, was das Baurecht betrifft – und zwar das öffentliche Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie das private Baurecht. Dies hat das höchste deutsche Zivilgericht Ende der siebziger Jahre postuliert. Was dies jedoch für die Praxis und Verträge zwischen Bauherr und Architekt bedeutet, muss kritisch untersucht werden. So stellt sich die Frage, wie weitreichend rechtliche Beratungen durch einen Architekten sind: Was kann der Bauherr konkret für diese von Rechtsfragen beeinflussten Tätigkeiten fordern? Und worauf muss der Planer achten, um nicht gegen gesetzliche Verbote zu verstoßen und sich selbst Schadenersatzansprüchen auszusetzen?

Gerade erst sah sich eine Architektin dem Vorhalt einer Rechtsanwaltskammer ausgesetzt, sie hätte eine unzulässige Rechtsberatung durchgeführt. Die Grundstückseigentümer beauftragten die Planerin, eine Bauvoranfrage zu stellen. Sie erhielt dafür eine Vergütung von 500 Euro. Die zuständige Stadt beschied die Bauvoranfrage allerdings negativ. Hiergegen legte die Architektin Widerspruch ein und machte einen Kostenerstattungsanspruch für das Widerspruchsverfahren geltend. Vorgehalten wurde der Planerin, sie habe gegen die Marktverhaltensregelungen des Rechtsdienstleistungsgesetzes verstoßen. Denn danach dürfen Rechtsdienstleistungen nur bestimmte privilegierte Berufsgruppen erbringen, wozu Architekten nicht zählen. Der Bundesgerichtshof hob in seinem Urteil vom 11. Februar 2021 (Az.: I ZR 227/19) hervor, dass sich eine gesetzliche Normierung für Rechtsdienstleistungen von Architekten nicht ergebe – also eine spezifische Aufgabe, in konkreten fremden Angelegenheiten tätig zu werden, sobald sie eine rechtliche Prüfung im Einzelfall erfordert.



Rechtliche Hilfe kann teuer werden

Die Richter nahmen unter anderem die Architektengesetze der Bundesländer in ihren Bewertungsfokus. Dort wird zumeist darauf Bezug genommen, dass Architekten auch rechtliche Belange beachten müssen. Doch dies rechtfertigt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht, dass dies auch eine Vertretung in rechtlichen Angelegenheiten bedeutet. Vielmehr wird dies dahin gehend gewertet, dass sich der Planer an den rechtlichen Kriterien zu orientieren hat, die das jeweilige Objekt maßgeblich betreffen, was seine planungs-, ausschreibungs- und bauüberwachende Tätigkeit umfasst.

Mit Blick auf die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ergibt sich auch keine andere Bewertung. Dies zunächst deshalb nicht, weil es sich hierbei ohnehin um Preisrecht handelt und grundsätzlich die Leistungen der Architekten nicht beinhaltet. Dies ändert sich erst dann, wenn Bauherr und Planer die Leistungsbilder aus der HOAI konkret zum Vertragsinhalt machen. Dann geht es zum Beispiel für die Gebäudeplanung um die Grundlagenermittlung und Objektbetreuung. Selbst wenn dies erfolgt, ändert sich die Bewertung nicht. Denn dass der Planer den Bauherrn rechtlich zu beraten oder gar zu vertreten hat, ergibt sich nicht aus den Grundleistungen und auch nicht aus etwaig vereinbarten Leistungen.

Gleichermaßen sind derartige rechtliche Beratungen auch nicht erlaubte Nebenleistungen, die das Rechtsdienstleistungsgesetz sanktionsfrei lässt. Gestattet sind solche Nebenleistungen nur dann, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild des Planers gehören. Der Architekt benötigt gerade jedoch Rechtskenntnisse, um den Bauherrn im öffentlichen und privaten Baurecht so zu begleiten, dass als Werkerfolg ein Bauwerk ohne wesentliche Mängel entstehen kann. Die Tätigkeit des Architekten endet, wenn maßgebliche Rechtshandlungen erforderlich sind, also Sekundärrechte initiiert und durchgesetzt werden müssen.

Verpflichtet ist der Architekt, auf eine notwendige, den Bauherrn nunmehr unterstützende Fachberatung hinzuweisen. Mehr ist nicht erforderlich und kann vom Bauherrn auch nicht verlangt werden. Hiervon unterscheidet sich jedoch die Unterstützung von Fachberatern, um die maßgeblichen Rechtspositionen des Bauherrn durchzusetzen oder gegen Rechtspositionen anderer, wie beispielsweise ausführender Unternehmer, zu verteidigen. Zumeist bedarf es hierzu einer den Sachverhalt aufklärenden und damit unterstützenden Tätigkeit des Planers.

Vorsicht mit Formulierungshilfe

Wie sorgsam das Thema zu behandeln ist, vernahm jüngst ein vom Bauherrn verklagter Architekt. Dieser wurde mit der energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses beauftragt. Für Wärmedämmputz- und Betonsanierungsarbeiten wurde ein ausführender Unternehmer beauftragt. Der Architekt empfahl später dem Bauherrn, den Vertrag mit diesem Unternehmer zu kündigen, und formulierte das Kündigungsschreiben. Der Bauunternehmer sah sich seinerseits frei gekündigt und forderte die volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen unter Inbezugnahme auf den begründeten Bauvertrag.

Das Oberlandesgericht Koblenz wertete im Hinweisbeschluss vom 7. Mai 2020 (Az.: 3 U 2182/19) die Tätigkeit des Architekten gleichermaßen als einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz. Denn mit dem Vorbereiten und Formulieren eines Kündigungsschreibens sei die Grenze der Zulässigkeit signifikant überschritten. Die Richter erkannten hierbei, dass Architektenleistungen viele Berührungspunkte zu Rechtsdienstleistungen aufweisen. So sei ein großzügiger Maßstab anzulegen, um noch zulässige rechtlich geprägte Leistungen zu erkennen. Sobald jedoch die Tätigkeit Sekundärrechte im Außenverhältnis für den Bauherrn auslösen, sind die maßgeblichen Grenzen gezogen und überschritten. Weil sich der Architekt folglich rechtswidrig verhielt, sah er sich seinerseits Schadenersatzansprüchen seines Bauherrn ausgesetzt und wurde auch zu selbigen verurteilt.

Für Planer ist also höchste Vorsicht geboten, bevor sie rechtliche Aktivitäten angehen, die Einfluss nehmen und besonders nach außen hin wirken. Doch kann dem Planer nicht abgenommen werden, für den jeweiligen Einzelfall eine Entscheidung zu treffen. So dürfte bauüberwachende Architektentätigkeit noch Mängelrügen gegenüber dem ausführenden Unternehmer umfassen oder das etwaige Setzen von Fristen zur Leistungsaufnahme und zur Fertigstellung. Zulässig mag auch noch sein, eine etwaige Kündigungsandrohung gegenüber dem Bauunternehmer zum Ausdruck zu bringen.

Aber sobald die Tätigkeit in rechtsverbindliche Erklärungen mündet, die gegenüber Dritten und mit Rechtsfolgewirkungen für den Auftraggeber abgegeben werden, liegt eine Kollision mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz vor. Hierzu kommt es auch nicht auf eine etwaige Vollmachtserteilung durch den Bauherrn an. Gut gemeintes Leistungserbringen kann damit kostspielige Konsequenzen nach sich ziehen. Das ist im Übrigen auch nicht durch eine Haftpflichtversicherung des Architekten abgesichert.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).