

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Im hohen Norden Deutschlands steht eine umfassende Fassadensanierung eines Mehrfamilienhauses an. Der begründete Architektenvertrag sieht vor, dass unter anderem der Planer auch mit der Leistung der Mitwirkung bei der Vergabe beauftragt ist. Wie für viele Architekten nahezu selbstverständlich, stellt dieser ein Bauvertragsformular zur Verfügung, das dieser seit Jahren in gängiger Übung verwendet. Positiv für den Bauherrn finden sich hierin eine Skonto- und Vertragsstrafenregelung. Sie sollen dem Bauherrn bei frühzeitiger Begleichung der Unternehmerrechnungen Skonto-Abzüge gewähren. Bei verspäteter Fertigstellung des Objekts hat sie zudem den Vorteil, dass der Bauherr keinen konkreten Schadensnachweis zu eingetretenen bauausführenden Verzögerungen benötigt.

Der Bauherr wähnt sich gut betreut und beruft sich im Rechtsstreit mit dem ausführenden Unternehmer auf die Skonto- und Vertragsstrafenabstimmungen im Bauvertrag. Doch es stellt sich heraus, dass diese unwirksam sind. In der gerichtlichen Auseinandersetzung hat der Bauwillige das Nachsehen und trägt die Gerichts- und Anwaltskosten – auch für den Gegner.

Ein solcher Fall ist typisch und im Baugeschehen nahezu täglich zu beobachten. Jüngst hat sich mit einem ähnlich gelagerten Fall das Oberlandesgericht Stuttgart befasst (Urteil vom 30. September 2022 – 10 U 12/22). Bisher hat sich keine einheitliche Meinung herausgebildet, ob der Architekt das Zurverfügungstellen und Beraten schuldet, bezogen auf das Begründen von Bauverträgen zwischen Bauherrn und bauausführendem Unternehmer.

Auslegungsanstöß ist eine Formulierung in den Leistungsbildern, wie sie häufig undifferenziert zur Grundlage von Architektenverträgen gemacht werden. Für die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe), bestimmt diese das „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“. Zählt dazu – so es denn im Vertrag vereinbart ist – als geschuldetes Leistungssoll auch, dass der Architekt dem Bauherrn Bauverträge für die ausführenden Gewerke zur Verfügung stellen muss? Und inwieweit haftet der Planer für Fehler in diesen Verträgen?

Unbestritten ist, dass eine Mindestkenntnis von der Planerzunft zu erwarten ist, um die Grundzüge des Werkvertragsrechts, der eigenen Honorarordnung und der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen zu kennen. Auch das fortlaufende Befassen mit der Entwicklung der Baurechtsprechung und der Gesetzgebung ist ein unabdingba-



Vorsicht, Haftungsfalle!

Bauverträge für Profis

Der Architekt stellt auch Bauvertragsformulare bereit. Was ist, wenn sich dort ein Fehler findet?

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

res Muss. Auf individuelle Qualifikationen oder Nichtqualifikationen kommt es nicht an. Ein objektiver Maßstab an diese Erkenntnisse und die damit einhergehende ständige Fortbildung wird angelegt.

Doch durch das Einschalten eines Architekten erspart sich der Bauherr nicht einen Baujuristen. Denn derartige tiefgreifende Erkenntnisse und Befähigungen sind nicht der Maßstab an das Architekten-Tun. Gerade hiervon ließ sich jedoch das Landgericht Tübingen als Vorinstanz des Oberlandesgerichts Stuttgart leiten: Das Gericht nahm an, der Architekt übernehme eine Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Auftragsvergabe und müsse, um dieses Leistungssoll zu erfüllen, auch Bauverträge entwerfen und hierfür eine unbeschränkte Erfolgshaftung für die Rechtswirksamkeit übernehmen. Die Stuttgarter Richter schränkten ein, aber postulierten, dass zum Aufgabenbereich „Zusammenstellung der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“ die Vorbe-

reitung und Anpassung von Bauverträgen gehöre. Dem Planer obliege es, im Hinblick auf die Besonderheiten der vertraglichen Regelungen zu beraten. Allgemeine rechtliche Hinweise dürfe der Bauherr erwarten. Berücksichtige der Architekt nicht die gängige Rechtsprechung mit Vorschlägen zu Skonto, Sicherheitsleistung und Vertragsstrafe, sei ein Beratungsfehler zu bejahen.

Dies wirft mehr Fragen als Antworten auf. Aus der Begrifflichkeit „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen“ ist nach dem Wortlaut nicht herleitbar, dass sich der Planer mit vertraglichen Inhalten und dem Zurverfügungstellen von Bauverträgen befassen muss. Eine hiervon abweichende Auffassung überdehnt den Begriff des „Zusammenstellens“. Dem Wortlaut wird eine Beratung gerecht, die eine rechtliche Bewertung planerseitig gerade nicht schuldet und auch nicht das Zurverfügungstellen von Bauverträgen – in welcher Form auch immer.

Weder Rechtsprechung noch Literaturmeinungen vertreten hier eine einheitliche Auffassung. Verschärfend tritt hinzu, dass sich der Architekt im schwierigen Fahrwasser des Rechtsdienstleistungsgesetzes bewegt. Denn mit selbigem werden ihm hinsichtlich rechtsberatender Tätigkeiten eindeutige Grenzen aufgezeigt. Werden diese Leitplanken nun durch eine geforderte rechtliche Beratung des Architekten durchbrochen, droht Ungemach. Fehlerhafte Beratung setzt Haftungsansprüche beim Bauherrn frei. Der Deckungsschutz beim Berufshaftpflichtversicherer ist keinesfalls gesichert. Auch droht Gefahr von Rechtsanwaltskammern, die Anwaltsinteressen vertreten: Grundsätzlich ist nur diese Berufsgruppe berufen, maßgebliche Rechtsberatung vorzunehmen (F.A.Z. vom 26. März 2021).

Die Rechtsprechung zum gesamten Baurecht ist differenziert und die Gesetzesentwicklung dynamisch. Da ist das sichere Vorgehen für Architekten, derartige rechtlich beratende Leistungen zu unterlassen und besonders Bauverträge nicht mehr zur Verfügung zu stellen. Selbstverständlich entbindet dies nicht von einer ständigen Fortbildung auf Rechtsebene. Doch hieraus lässt sich nicht herleiten, dass der Planer dem Bauherrn einen Werkvertrag schuldet, der rechtswirksam dessen Interessen vertritt und kritischen Prüfungen zur Durchsetzung von Bauherrenansprüchen standhält.

Architekten sind gut beraten, in ihren Verträgen klarzustellen, dass eine Rechtsberatung mit der Zurverfügungstellung von Bauverträgen nicht geschuldet wird. Achtung: Dies entbindet nicht von einer rechtskenntnisreichen Steuerung durch die Objektüberwachung und Auseinandersetzungen mit dem ausführenden Unternehmer, wenn es zum Beispiel um Behinderungsanzeigen oder Nachtragsforderungen geht. Rechtliches Grundwissen ist hier unabdingbare Voraussetzung.

Der Bauherr ist gut beraten, fachversierten Rat als Sonderfachmann-Einschaltung wahrzunehmen. Zumal es in baurechtlichen Streitigkeiten häufig um hohe Streitsummen geht. Im Norddeutschland-Fall half dies den Parteien nichts mehr. Heute streiten sich Architekt und Bauherr im Regressprozess über die Kosten des verlorenen Verfahrens gegenüber dem Bauunternehmer. Das ist nicht nur eine norddeutsche Tragik.

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