Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Hilfe auf dem Bau: *Der Planer darf den Bauherrn nur bedingt in Rechtsfragen unterstützen.* Foto dpa

Architekten dürfen längst nicht alles

Architekten sollten nur eingeschränkt ihren Auftraggeber rechtlich beraten. Ein Verstoß dagegen kann schnell teuer werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Bauherren nehmen Architekten nur allzu häufig als „Allrounder“ wahr, die umfänglich dafür zur Verfügung stehen, alles Erforderliche für das beabsichtigte Projekt zu unternehmen. Ist der Planer mit der Vollarchitektur beauftragt, hört er häufig den Ruf, Bauverträge für ausführende Unternehmen bereitzustellen. „Das haben Sie doch in der Schublade“, sagt dann der Bauherr zum Architekten. Die Planerzunft neigt dazu, sich diesem Ansinnen nicht zu widersetzen. So geben sie Bauverträge oder vorbereitete Verhandlungsprotokolle für die Vergabe von Bauleistungen weiter. Mancher Auftraggeber vertritt die Auffassung, dies gehöre zum geschuldeten Leistungsinhalt der Architektentätigkeit. Ein Blick in die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erleichtere dies: Im Rahmen der Mitwirkung zur Vergabe der Grundleistung stehe dort, dass die Teilleistung „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen“ aufgeführt sei.

Mit diesen Schwierigkeiten musste sich ein verklagter Architekt auseinandersetzen. Er stellte dem Bauherrn einen Bauvertrag zur Verfügung. In diesem befand sich eine unwirksame Skontoklausel, wie sich später herausstellte. Der Bauherr berief sich auf die unwirksame Klausel und zog Skonto von einer Schlussrechnung des Bauunternehmers ein. Dieser akzeptierte das nicht, zog vor Gericht und siegte. Der Bauherr musste den unberechtigten Skontoabzug zahlen.

Doch nun richtete sich der Haftungsfokus auf den Architekten. Der Bauherr argumentierte, dass ihm ein erheblicher Schaden aufgrund der unwirksamen Klausel im Bauvertrag entstanden sei, den der Architekt bereitstellte. Dies wäre nicht mit einer wirksamen Skontoklausel passiert. Immerhin entgingen dem Bauherrn mehr als 125.000 Euro brutto.

Es darf nicht verkannt werden, dass seit Jahrzehnten die Rechtsprechung postuliert, Architekten müssen gerade ob ihrer sachkundigen Beraterstellung gegenüber dem Bauherrn umfänglich das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches kennen wie auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) sowie ihr eigenes Honorarrecht (HOAI) – und auch bezogen auf bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Regelungen. Ohne diese Kenntnisse und damit auch ohne die einhergehende Pflicht zur fortlaufenden Fortbildung ist weder der Prozess des Planens noch der Ausschreibungszustand sowie der Bauüberwachungsprozess überhaupt zu bewerkstelligen.

Eine Vielzahl derartiger Tätigkeiten sind rechtlich durchdeterminiert. Gleichwohl hat dies entscheidende Grenzen. Denn ein Planer ist einem Rechtsberater nicht gleichzusetzen. Einschlägige und umfassende Rechtskenntnisse hinsichtlich des sehr weit umfassten Bau- und Architektenrechtes dürfen von einem Planer nicht vorausgesetzt werden.

Dies ist auch der Fall für eine Bewertung einer Skontoklausel, die dem Bauherrn Zahlungsvorteile bei rechtzeitiger Ausgleichung von Gewerkeforderungen liefern soll. Das einschlägige Berufsbild eines Architekten deckt derartige Tätigkeiten jedoch nicht, die umfassende Rechtskenntnisse voraussetzen. Für die Planerseite mag dies auf den ersten Blick als eine vorteilhafte Entscheidung verstanden werden, wie es die Karlsruher Richter mit ihrem Urteil vom 9. November 2023 (Aktenzeichen: VII ZR 190/22) unterstrichen haben.

Diese Bewertungsmedaille ist jedoch deutlich zweiseitig geprägt. Es ist die Frage aufzuwerfen, ob die jeweils unter anderem auch rechtlich geprägte Tätigkeitsentfaltung des Architekten noch als Nebenleistung zu seinem Berufs- und Tätigkeitsfeld gehört oder nicht. Ein Graubereich!

Schlägt das Pendel dahin gehend aus, dass nicht mehr von einer prägenden Nebenleistung der Architektentätigkeit selbst auszugehen ist, befindet sich der Planer in einer Disharmonie mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG). Dieses toleriert zum Schutz des Verbrauchers nicht, dass andere Berufsgruppen derartige Tätigkeiten wahrnehmen dürfen, die nicht mit dem Recht vertraut sind. Das Gesetz sanktioniert dies auch. Denn werden von nichtprivilegierten Berufsgruppen rechtsberatende Tätigkeiten übernommen, hat das Folgen. Ergebnis: Nichtigkeit der Vereinbarung.

Dabei stellt sich die Frage, ob der gesamte Architektenvertrag nichtig wird, wenn der Planer lediglich Nebentätigkeiten erbringt, die nicht mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz übereinstimmen. Oder beschränkt sich die Nichtigkeit auf die konkret zu rügende Vereinbarung zwischen den Parteien mit der Handlung, die gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstößt? Grundsätzlich gilt, dass die Nichtigkeit insgesamt das zwischen den Vertragsparteien begründete Rechtsgeschäft umfasst.

In der jüngsten Entscheidung lassen die Richter nicht eindeutig erkennen, ob sie hiervon geleitet sind. Einerseits ist den Entscheidungsgründen des Urteils zu entnehmen, dass der Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz und damit die Beratung der Skontoklausel zur Nichtigkeit des Vertrages führt. Andererseits hebt der entscheidende Senat hervor, dass die Vereinbarung nichtig sei, wonach sich der Architekt verpflichtet habe, eine entsprechende Skontoklausel zu entwerfen.

Das Beantworten der Frage hat erheblich unterschiedliche Auswirkungen: Wird davon ausgegangen, dass eine Gesamtnichtigkeit des begründeten Architektenvertrages besteht, resultieren hieraus Schadenersatzansprüche des Bauherrn wegen einer unzulässigen Rechtsberatung und daraus resultierender Schäden im Bauherrenvermögen. Auch Honorarrückforderungsansprüche gegen den Planer stehen im Raum. Anders verhält es sich hingegen, wenn lediglich die Bewertung der Nichtigkeit sich eng begrenzt auf die vertragliche Regelung der unzulässigen Rechtsberatung. Der Vertrag wäre diesbezüglich nicht als Ganzes betroffen. Damit würde sich der Anspruch des Bauherrn lediglich auf eine etwaige durchzusetzende Schadenersatzforderung reduzieren.

Die Gefahrenlage für den Architekten ist jedoch nicht nur vor dem Hintergrund der Schadenersatzansprüche beachtlich. In den Fokus ist auch ein etwaig nicht vorhandener Deckungsschutz durch die Berufshaftpflichtversicherer zu nehmen.

Für die vertragsgestaltende Praxis kann und muss dies bedeuten: In Architektenverträgen sind rechtsdienstleistende Tätigkeiten mit dem Bauherrn auszuschließen. Dazu gehört die Übergabe von Musterverträgen und auch von einzelnen Vertragsklauseln hinsichtlich des Begründens von Gewerkeverträgen. Bezogen auf laufende Architektenverträge, sollte ein schriftlich konkretisierter Hinweis an den Bauherrn mit Blick auf die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs erfolgen, dass derartige Tätigkeiten architektenseitig gerade nicht erbracht werden dürfen.

Gleichwohl darf all dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein gänzlicher Ausschluss von rechtlich determinierten Tätigkeiten des Architekten hiermit nicht verbunden ist. Es versteht sich von selbst, dass Rechtskenntnisse dazugehören, um Abschlags- und Schlussrechnungen der Gewerke und des Generalunternehmers zu prüfen. Dies gilt ebenso zur Vorbereitung der Begehung des Objektes zur Abnahme von Gewerkeleistungen und damit einhergehenden Beratungen und Empfehlungen gegenüber dem Bauherrn. Dieser Katalog kann selbstverständlich kein enumerativer sein. Es bleibt ein Graubereich. Diesen kann der Planer nur mit höchster Sensibilität beherrschen.

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