



One Team.
One Goal.

Orth Kluth Newsletter Baurecht

Haftung des Architekten wegen unzulässiger Rechtsdienstleistung

Anmerkung zum BGH-Urteil vom 09. November 2023 - VII ZR 190/22

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 09. November 2023 (VII ZR 190/22) bekräftigt, dass Architekten haften, wenn sie unzulässig Rechtsdienstleistungen erbringen und dem Bauherrn dadurch ein Schaden entsteht.

Konkret ging es um einen Bauvertrag, den ein Architekt dem Bauherrn zur Verfügung gestellt hatte. Der Vertrag enthielt eine Skontoklausel, die der Architekt formuliert hatte und die AGB-rechtlich unwirksam war.

Der Werkunternehmer konnte vom Bauherrn die Auszahlung eines Skontos in Höhe von EUR 125.098,75 verlangen. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Architekt gegenüber dem Bauherrn in solchen Fällen auf Schadensersatz haftet, und zwar wegen Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz.



Der Sachverhalt

Der Bauherr beauftragte den Architekten mit den Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 zum Neubau eines Fabrikations- und Verwaltungsgebäudes. Für die Bauausführungsarbeiten der verschiedenen Gewerke stellte der Architekt einen Vertragsentwurf mit einer von ihm formulierten Skontoklausel zur Verfügung. Auf Basis des Vertragsentwurfs beauftragte der Bauherr einen Werkunternehmer mit Erd- und Kanalisations- sowie Rohbauarbeiten.

Von der Schlussrechnungsforderung des Werkunternehmers machte der Bauherr einen Skontoabzug in Höhe von EUR 125.098,75. Der Werkunternehmer klagte gegen den Bauherrn auf Auszahlung des Skontos und hatte Erfolg; denn die Skontoklausel war unwirksam. Der Bauherr nahm bei dem Architekten Regress und verlangte Erstattung des Betrages in Höhe von EUR 125.098,75.

Das Oberlandesgericht hatte die Klage des Bauherrn abgewiesen, da eine Haftung des Architekten nicht anzunehmen sei. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des OLG auf.

Die Entscheidung

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs verstößt der Architekt gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG), wenn er eine Skontoklausel formuliert und dem Bauherrn zum Gebrauch in Bauverträgen zur Verfügung stellt. Soweit dem Bauherrn ein Schaden entsteht, weil die entworfene Klausel unwirksam ist, haftet der Architekt wegen Verstoßes gegen eine Verbotsnorm bzw. aus dem Gesichtspunkt des sog. Verschuldens bei Vertragsschluss auf Schadensersatz.

Als Rechtsdienstleistung im Sinne des RDG gilt jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, die eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert. Rechtsdienstleistungen sind nur in den gesetzlich geregelten Erlaubnistatbeständen zulässig. Ziel des Gesetzes ist es, die Rechtsuchenden vor unqualifiziertem Rechtsrat zu schützen. Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer nicht-anwaltlichen Tätigkeit sind nur erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum betreffenden Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs gehört es aber nicht zum Berufs- und Tätigkeitsbild des Architekten, Skontoklauseln für Bauverträge zu entwerfen. Eine Erlaubnis ergibt sich auch nicht aus den HOAI-Regelungen zur Leistungsphase 7 (Mitwirken bei der Vergabe). Der Architekt muss den Bauherrn darauf hinweisen, dass er sich für die Formulierung einer Skontoklausel an einen Rechtsanwalt zu wenden hat.

Der Bundesgerichtshof verwies den Fall zur neuen Verhandlung und Entscheidung über den Schadensersatzanspruch an das Oberlandesgericht zurück.

Fazit

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nicht überraschend, sondern bekräftigt die klare Linie der Rechtsprechung in solchen Fällen: Der Architekt ist nicht einem Rechtsberater des Bauherrn gleichzusetzen (BGH, Urt. v. 11.02.2021, I ZR 227/19). Das OLG Brandenburg hat bereits 2002 entschieden, dass Architekten für eine fehlerhafte Vertragsgestaltung haften (OLG Brandenburg, Urt. v. 26.09.2002, 12 U 63/02). Der Architekt muss den Bauherrn darauf hinweisen, dass es ihm nicht erlaubt ist, vertragliche Klauseln zur Anwendung im Einzelfall zu entwerfen. Unterbleibt der Hinweis und stellt der Architekt dem Bauherrn eine rechtlich fehlerhafte Klausel zur Verfügung, haftet er auf Schadensersatz.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Gary Klaft
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-274
gary.klaft@orthkluth.com



Philipp Galaske
Rechtsanwalt, Partner
T +49 211 60035-290
philipp.galaske@orthkluth.com



Dr. David Brosende
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 30 509320-131
david.brosende@orthkluth.com



Carolin Kölker
Rechtsanwältin, Salary Partnerin
T +49 211 60035-224
carolin.koelker@orthkluth.com



Dr. Marc Menrath
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-302
marc.menrath@orthkluth.com



Timo Nossek
Rechtsanwalt, Salary Partner
T +49 211 60035-276
timo.nossek@orthkluth.com



Dr. René Runte
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-278
rene.runte@orthkluth.com



Manja Steinicke, LL.M. (UNSW)
Rechtsanwältin, Salary Partnerin

T +49 211 60035-282
manja.steinicke@orthkluth.com



Dr. Daniel Strupp
Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-284
daniel.strupp@orthkluth.com



Dana Feige
Rechtsanwältin, Associate

T +49 30 509320-146
dana.feige@orthkluth.com



Kathrin Püth
Rechtsanwältin, Associate

T +49 211 60035-309
kathrin.pueth@orthkluth.com



Peter Weufen
Rechtsanwalt, Associate

T +49 211 60035-309
peter.weufen@orthkluth.com

One Team.
One Goal.