

Gratwanderung mit Haftungsrisiko

Regelmäßig werden planende und beratende Architekten und Ingenieure von ihrem Auftraggeber mit Fragen allgemeiner Rechtsberatung oder über das Verwaltungsverfahren (Genehmigungsverfahren) bis hin zu Fragen des Steuerrechts konfrontiert. Doch selbst wenn sie diese Rechtsfragen aus eigenem Wissen beantworten können, sind sie möglicherweise aus berufsrechtlichen Gründen dazu nicht befugt und gehen zusätzlich ein Haftungsrisiko ein.

Gut beraten sind Architekten und Ingenieure bei der Rechtsberatung Grenzen zu beachten



Rechtsfragen, die an planende und beratende Architekten und Ingenieure (im Weiteren zusammengefasst als „Planer“) herangetragen werden, können sich aus der Abwicklung von Verträgen mit anderen Baubeteiligten bis hin zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen stellen. Dem Planer werden in diesem Zusammenhang Rechtskenntnisse zugemutet und abverlangt, die über die Grundzüge des privaten Baurechts bisweilen weit hinausgehen.

Die Grenzen zwischen Planer und Baubetreuer (nach Gewerbeordnung) sind fließend geworden. Baubetreuer ist, wer als gewerblich tätiger Sonderberater Bauvorhaben im Namen und auf Rechnung des Bauherrn vorbereitet oder durchführt [1]. Unterscheidend ist, dass das Rechtsberatungsgesetz (RBerG) dem Baubetreuer gestattet, Rechtsfragen zu beantworten und zu klären, dies dem Planer aber nur in engen Grenzen erlaubt. Liegt die Tätigkeit überwiegend auf wirtschaftlichem Gebiet und bezweckt sie die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange, so ist sie zulässig. Steht die rechtliche Seite der Angelegenheit im Vordergrund und geht es wesentlich um die Klärung rechtlicher Verhältnisse und/oder die rechtliche Durchsetzung von Nachtragsforderungen, so ist eine unerlaubte Rechtsbesorgung zu bejahen [2].

Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure eröffnet drei Problemfelder:

- In welchem Umfang ist Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure zulässig?
- Was passiert mit dem Honoraranspruch bei erfolgter Rechtsberatung?
- Ist der durch Rechtsberatung entstandene Schaden berufshaftpflichtversichert?

Zulässige Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure

Die Zulässigkeit von Rechtsberatung regelt das Rechtsberatungsgesetz. Nach Art. 1 § 1 RBerG darf die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten einschließlich der Rechtsberatung und der Einziehung fremder oder zu Einziehungszwecken abgetretener Forderungen geschäftsmäßig nur von Personen betrieben werden, denen dazu von der zuständigen Behörde die Erlaubnis erteilt worden ist. Planer gehören nicht zu diesem Personenkreis. Damit ist ihnen die umfassende Rechtsberatung per Gesetz nicht erlaubt. Der Verstoß kann nach Art. 1 § 8 Abs. 2 RBerG mit einem Bußgeld geahndet werden.

Um dem Planer jedoch in geringem, Tätigkeit bezogenem Umfang die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten zu gestatten, gewährt Art. 1 § 5 eine Ausnahme in

engen Grenzen. Voraussetzung ist, dass es sich bei der Rechtsberatung um eine bloße Hilfs- und Nebentätigkeit im Rahmen des Berufsbildes handelt. Doch welche konkreten Rechtsangelegenheiten dürfen vom Planer geregelt bzw. übernommen werden, ohne dass die Grenzen der unzulässigen Rechtsberatung überschritten werden?

Der Planer gilt als Sachwalter des Bauherrn, aus dessen Eigenschaft weit gefächerte Beratungspflichten erwachsen. Ihr Umfang bemisst sich danach, was der Bauherr erkennbar wissen will und welche Erfahrungen er (der Bauherr) in Bauangelegenheiten hat. Der Planer muss deshalb seine Beratung so einrichten, dass der Bauherr keine vermeidbaren, wirtschaftlichen Nachteile erleidet. Das verpflichtet ihn, rechtliche Vorschriften, die sein eigenes Aufgabengebiet betreffen, zu beachten. Er ist sogar zur Behandlung von Rechtsfragen verpflichtet, wenn sie eine zwangsläufige Nebenfolge des eigentlichen Aufgabengebietes sind oder diese für die ordnungsgemäße Ausübung seiner Tätigkeit notwendig sind.

Aus diesem Grund sind Grundkenntnisse des privaten Baurechts, insbesondere der VOB und des Bauplanungs- wie auch Ordnungsrechts notwendig. In diesem Sinne hat der BGH dem Architekten die Berech-

tigung zur Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten zugesprochen, sofern es sich um reine Hilfs- und Nebentätigkeiten im Rahmen seines Berufsbildes handelt [3]. Zu diesen Rechtsangelegenheiten gehören beispielsweise die rechtliche Beratung des Bauherrn bei der Vorbereitung der Verträge, die Darstellung der Unterschiede zwischen VOB- und BGB-Vertrag, der Hinweis auf die Vereinbarung einer Gewährleistung von 5 Jahren nach § 634a Abs.1 Nr.2 BGB und die damit verbundene Wahrnehmung der Rechte des Bauherrn bei der Mängelbeseitigung. Auch die Beratung über steuerliche Vergünstigungen sind vom Ausnahmetatbestand des Art. 1 § 5 RBERG gedeckt. Weitere, speziellere Fragen sind dem Juristen vorbehalten. Der Planer hat lediglich diese Situation zu erkennen und dafür Sorge zu tragen, dass der Bauherr den Rat eines Rechtskundigen einholt, sobald es die Situation erfordert.

Die Grenze erlaubter Rechtsberatung ist erreicht, wenn der unmittelbare Zusammenhang zwischen der Handlung des Planers nach außen oder seine Pflichten gegenüber dem Auftraggeber fehlen. Das Verfassen von Anspruchsschreiben gegenüber anderen Baubeteiligten ist daher ebenso verboten wie eine Klageandrohung. Eine einfache Aufforderung zur Nachbesserung nebst Fristsetzung gemäß § 13 Nr. 5 VOB/B ist jedoch zulässig. Anderenfalls könnte der Planer seine Aufgabe, das Bauwerk mangelfrei errichten zu lassen, gar nicht erfüllen. Unzulässig ist auch der Auftritt des Planers als Rechtsvertreter in einem Verwaltungsgerichtsverfahren.

Die Grenze der Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten wird überschritten, wenn der Planer eine Baubetreuung im engeren Sinne betreibt, ohne als gewerblicher Betreuer zugelassen zu sein. Die Mitwirkung bei der Veräußerung von Wohnungseigentum und die Vorbereitung der Verträge ist somit verboten und verstößt gegen Art. 1 § 1 RBERG [3]. Ein weiteres Beispiel für unzulässige Rechtsberatung

ist der folgende Fall, in dem ein Planer von einer Gemeinde damit beauftragt wurde, deren Konzessionsverträge mit einem Energieversorgungsunternehmen daraufhin zu überprüfen, inwieweit die Erhöhung der Konzessionsabgabe durchsetzbar ist [2].

Zusammenfassend lässt sich formulieren, dass der Planer im Rahmen seiner typischen Tätigkeit, dem Erstellen eines Bauwerks, die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten vornehmen kann, und dass die damit verbundene Rechtsberatung legitim und von Art. 1 § 5 RBERG gedeckt ist. Die Grenze zwischen Erlaubtem und Verbotenem wird also durch einen sachgemäßen und lebensnahen Zusammenhang gezogen und bestimmt.

Honoraranspruch bei erfolgreicher Rechtsberatung

Grundsätzlich ergibt sich der Vergütungsanspruch des Planers aus dem Vertrag mit dem Auftraggeber. Ist eine Vergütung nicht ausdrücklich bestimmt, gilt die übliche Vergütung als vereinbart, so der § 632 Abs.2 BGB. In den Fällen, in denen die HOAI Anwendung findet, geht der nicht gesondert vereinbarte Vergütungsanspruch beispielsweise in § 15 Abs.2 bzw. § 73 Abs.3 Nr.7 HOAI (Mitwirkung bei der Auftragserteilung) und § 15 Abs.2 bzw. § 73 Abs.3 Nr.8 HOAI (Objektüberwachung) auf.

Ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der auf einer unzulässig ausgeübten Rechtsberatung oder Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten beruht, verstößt gegen Art. 1 § 1 RBERG und ist aus diesem Grund nach § 134 BGB nichtig. Infolge der Nichtigkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags scheidet ein vertraglicher Vergütungsanspruch des Planers gegen den Auftraggeber aus. Als logische Konsequenz daraus, können Planer aus diesem Verhältnis keine Honoraransprüche geltend machen. Einen daneben in Betracht kommenden bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Wertersatz bleibt davon jedoch grundsätzlich unberührt. Das bedeutet, dass der Auftraggeber möglicherweise zur Herausgabe des vom Planer Erlangten verpflichtet ist.

Entstandener Schaden ist meist nicht berufshaftpflichtversichert

Der Umfang der Eintrittsverpflichtung des Versicherers richtet sich nach der im Versicherungsschein beschriebenen Tätigkeit des Planers. Soweit dort nur pauschal auf die Tätigkeit als Architekt oder Ingenieur verwiesen wird, umfasst die Tätigkeit

sicher alle in der HOAI geregelten Leistungen. Im Grenzfall ist zu ermitteln, ob eine Tätigkeit noch im Einklang mit dem Leistungsbild des Planers steht. Generell ist davon auszugehen, dass dies extensiv interpretiert werden muss [4]. Daher ist entscheidend, ob und in welchem Umfang die Rechtsberatung in das Leistungsbild des Planers gehört. Überschreitet der Planer das oben beschriebene Leistungsbild, besteht dafür kein Versicherungsschutz. Die Versicherung lehnt in diesem Fall die Regulierung des entstandenen Schadens entweder aufgrund der Nichtversicherbarkeit der erbrachten Leistung oder wegen bewusst pflichtwidrigen Verhaltens des Planers ab. Das Ergebnis ist in jedem Fall das gleiche: der Planer zahlt den Schaden aus eigener Tasche!

Die Grauzone zwischen zulässigen Hilfstätigkeiten einerseits und unzulässiger Rechtsberatung andererseits führt bis heute zu Rechtsunsicherheiten. Speziell dann, wenn der Planer als Baubetreuer oder Projektmanager für den Auftraggeber komplexe Verträge verhandelt oder aber bei besonderen Problemen des Nachtragsmanagements berät, ist die Grenze unzulässiger Rechtsberatung überschritten. Die gravierenden Folgen zeigen sich zumeist dann, wenn es zu einem Schaden aus der fehlerhaften Beratung kommt. In diesem Fall ist der Planer wegen des fehlenden Versicherungsschutzes auf sich gestellt. Hinzu kommt, dass der Auftraggeber immer die Möglichkeit hat, sich unter Berufung auf die Nichtigkeit der geschlossenen Verträge wegen Verstoßes gegen das RBERG von den Vertragspflichten zu lösen. Der Planer verliert seinen Honoraranspruch und zwar auch dann, wenn kein Schaden entstanden ist.

In Zweifelsfällen darf sich der Planer also nicht scheuen, seinen Auftraggeber an einen Rechtsberater zu verweisen. Die optimale Lösung ist gegeben, wenn Planer und Rechtsberater Hand in Hand zum Wohle des Auftraggebers zusammenarbeiten. ←

Olaf Silling
ist Rechtsanwalt
und Vorstand bei
der DWP Dunkerbeck,
Wagner & Silling
Rechtsanwalts-
aktiengesellschaft,
40235 Düsseldorf,
Telefon (02 11) 91 43 80,
Telefax (02 11) 9 14 38 33,
E-Mail: silling@dwp-gruppe.de,
www.dwp-gruppe.de



Quellenangaben

- [1] Werner/Pastor, Der Bauprozess RdNr. 996
- [2] BGH, Urteil vom 18. Mai 1995 – III ZR 109/94 – in BauR 1995, 727
- [3] BGH, Urteil vom 10. November 1977 – VII ZR 321/75 – in BauR 1978, 60 (62); OLG Dresden, Urteil vom 17. Februar 1999 – 6 U 968/95 – in BauR 2000, 743
- [4] Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts, Bd. 1, IX RdNr. 57