

BaurechtInformationen

BauR-Info 01/2024

Leipzig, Januar 2024

Rechtsprechung

Haftung des Architekten bei unerlaubter Rechtsberatung	Seite 1
Haftung des Architekten bei komplexen Rechtsfragen	Seite 2
Bauunternehmer trägt Prognoserisiko der Ersatzvornahme	Seite 2
Seminarangebote	
Sicherung des Honoraranspruchs	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen	Seite 3

Rechtsprechung

Architektenrecht:

Haftung eines Architekten bei unerlaubter Rechtsberatung BGH, Urteil vom 09.11.2023, Az.: VII ZR 190/20

Eine Bauherrin (B) beauftragte einen Architekten (A) mit Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8. A stellte der B unter anderem einen Bauvertragsentwurf zur Verfügung, den diese als Vorlage für Verträge mit Bauunternehmen verwenden konnte. So geschah es auch. Im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen B und einem Bauunternehmen stellte sich heraus, dass der Bauvertrag eine unwirksame Skontoklausel in Höhe von drei Prozent enthielt. Die Parteien schlossen daraufhin einen Vergleich, in dem B auf das Abzugsrecht verzichten musste. Daraufhin verklagte B den A auf Ersatz der insgesamt 125.098,75 EUR. Vorinstanzlich hatte die Klage keinen Erfolg. B ging daher in Revision.

Die Revision war erfolgreich. B hat gegen A einen Anspruch aus §§ 311 Abs. 1 Nr. 1, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB sowie aus § 823 Abs. 2 i.V.m. § 3 RDG. Die Zurverfügungstellung des Bauvertrags samt Skontoklausel stellt eine Rechtsdienstleistung i.S.d. § 2 Abs. 1 RDG dar. Gem. § 3 RDG handelte es sich um eine unerlaubte Rechtsdienstleistung, denn die Bereitstellung eines Bauvertragsentwurfs geht regelmäßig über die Planungs- und Überwachungsaufgaben eines Architekten hinaus. Ein Architekt kann nicht gleichzeitig als Rechtsberater des Bauherrn auftreten. Außerdem war die Rechtsdienstleistung keine Tätigkeit, die als Nebenleistung zum Beruf zu bewerten ist, sodass sie auch nicht über § 5 Abs. 1 S. 1 und 2 RDG erlaubt war.

Architektenrecht:

Keine Haftung des Architekten bei komplexen Rechtsfragen

BGH, Beschluss vom 15.03.2023, Az.: VII ZR 449/21

OLG Köln, Urteil vom 16.04.2021 Az.: 19 U 56/20

Eine Bauherrin (B) machte gegen einen Architekten (A) die Erstattung von zu viel geleisteten Abschlagszahlungen an ein Bauunternehmen (U) gem. §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB geltend. B führte auf, dass A seine vertraglichen Pflichten bei der Rechnungsprüfung verletzt hätte. Konkret ging es um die Abgrenzung von Mengenabweichungen nach § 2 Abs. 3 VOB/B und Ausführungsabweichungen nach § 3 Abs. 8 VOB/B. Infolgedessen kam es zu einer Überzahlung des Bauunternehmens durch U. Die Klage des B vor dem Oberlandesgericht blieb erfolglos. Die Revision wurde nicht zugelassen. Hiergegen richtete sich die Nichtzulassungsbeschwerde des B.

Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde zurückgewiesen. B hat gegen A keinen Schadensersatzanspruch. Bei der Abgrenzung einer Mengenabweichung gem. § 2 Abs. 3 VOB/B von einer Ausführungsabweichung nach § 2 Abs. 8 VOB/B handelt es sich um eine komplexe Rechtsfrage. Dem Architekten die richtige Beantwortung dieser Frage bei der Abschlagsrechnungsprüfung aufzuerlegen, stellt eine erhebliche Überspannung der anzuwendenden Sorgfalt gem. § 276 BGB dar. Damit traf A vorliegend kein Sorgfaltspflichtverstoß. Die Verpflichtung des Architekten betrifft lediglich die Kenntnis der Grundzüge des Rechts unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften.

Bauhaftungsrecht:

Bauunternehmer trägt Prognoserisiko der Ersatzvornahme

BGH, Beschluss vom 27.09.2023, Az.: VII ZR 201/22

KG, Urteil vom 06.10.2022, Az.: 27 U 1087/20

Ein Bauunternehmer (U) wurde von einem Bauherrn (B) mit dem Einbau einer Video-/Türöffnungs- und Gegensprechanlage beauftragt. U baute die Anlage ein und B nahm diese auch ab. Später traten technische Störungen auf. B verlangte von U erfolglos die Mängelbeseitigung. Anschließend ließ B die gesamte Anlage unter Zuziehung eines beratenden Sachverständigen durch einen Drittunternehmer austauschen und verlangte von U die Erstattung der dadurch entstandenen Kosten. U wandte dagegen ein, dass die Prognose des Sachverständigen falsch war und die Herstellung der Funktionstüchtigkeit auch ohne Kompletttausch hätte erfolgen können. Die Klage des B war vorinstanzlich erfolgreich.

Die Nichtzulassungsbeschwerde des U war erfolglos. Grundsätzlich trägt der Bauunternehmer das Prognoserisiko für die Ersatzvornahme. Mithin ist der sachverständig beratende Bauherr dadurch privilegiert, dass der Bauunternehmer das Risiko der Fehleinschätzung des Sachverständigen trägt. Bei der Bewertung der Erforderlichkeit ist auf den Aufwand und auf die Kosten abzustellen, die ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung aufwenden musste. Das Maß der Vertretbarkeit des Bauunternehmers ist nur überschritten, wenn eine preiswertere Beseitigung zur Herstellung der Mängelfreiheit erkennbar möglich und zumutbar war. So lag der Fall hier jedoch nicht.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Online-Schulung

Sicherung des Honoraranspruchs in der Krise des Bauherrn

Mittwoch, den 06.11.2024, 09:00 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Christoph Naumann

Architekten und Ingenieure stehen den anspruchssichernden Instrumenten, wie der Sicherungshypothek (§ 650e BGB) oder der Bürgschaft (§ 650f BGB) noch immer eher skeptisch gegenüber, will man es sich mit dem Bauherrn oder langjährigen Vertragspartner nicht verscherzen. Was in Zeiten niedriger Bauzinsen und großer Nachfrage durchaus seine Berechtigung hatte, da sich am Horizont schon das Folgeprojekt abzeichnete, verliert bei schwächelnder Baukonjunktur und stockender Projektabwicklung an Bedeutung. Planer und Bauüberwacher müssen ihre Sicherungsrechte heute mehr denn je kennen und darauf vorbereitet sein, bei Zahlungsschwierigkeiten des Auftraggebers ihr gutes Geld zu schützen. Das gilt nicht nur für das Honorar für erbrachte

Leistungen, sondern auch für die Vergütung für nicht erbrachte Leistungen, mag diese in der Praxis auch nur ein Faustpfand für eine gelungene Einigung sein. Die Online-Schulung zeigt anhand praktischer Beispiele auf, unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Strategie die Anspruchssicherung effektiv durchgesetzt werden kann. Zudem werden Details, wie z. B. die notwendige Informationsbeschaffung (Grundbuchamt, Handelsregister usw.) oder konkrete Formulierungsvorschläge, vorgestellt.

Die Veranstaltung richtet sich vorrangig an Architekten und Ingenieure, aber auch an private und öffentliche Bauherren, Bauträger und Bauunternehmen.

Online-Schulung

Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen

Mittwoch, den 27.11.2024, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Michael Franke

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zusehends an Bedeutung. Sie eröffnen die Möglichkeit, etwa Fragen der Erschließung, der Bodenordnung sowie der Finanzierung und Abrechnung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen „auf Augenhöhe“ konsensual und damit konfliktarm zu regeln. Ergeben sich allerdings Probleme bei der Umsetzung oder erbringt ein Vorhabenträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß, ist guter Rat oft teuer. Das Seminar geht auf die typischen Fallstricke ein und zeigt an-

hand von Beispielen aus der täglichen Praxis Gestaltungsmöglichkeiten zur Risikominimierung auf.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Aufbau und Inhalt von städtebaulichen Verträgen
- Typische Vertragsklauseln, Kerninhalte und Grenzen
- Städtebauliche Verträge und interkommunale Zusammenarbeit

Das Seminar richtet sich an Bürgermeister, Geschäftsleiter von Zweckverbänden und leitende Angestellte in der öffentlichen Verwaltung. Weitere Informationen erhalten sie unter: www.kanzlei-schenderlein.de

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.