Update Bauen und Immobilien

Entwurf von Skontoklausel durch Architekten verstößt gegen Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)

BGH, Urteil vom 09.11.2023 – VII ZR 190/22

Bauherr B verlangt vom Architekten A Schadensersatz, da die von A auf Grundlage des zwischen ihm und B über die Leistungsphasen 1 bis 8 nach HOAI (2009) geschlossenen Planervertrages entworfene Skontoklausel in einem Prozess des Bauunternehmens U gegen B als unwirksame AGB eingestuft worden war. B meint, der seinerseits gegenüber U auf dessen Schlussrechnung vorgenommene Skontoabzug sei ihm wegen der von A fehlerhaft erstellten Skontoklausel nicht verblieben. Das Landgericht gab der Klage des B statt. Auf die Berufung des A wies das OLG die Klage ab. Mit seiner Revision verfolgt B sein Klagebegehren weiter.

Insoweit mit Erfolg, als der BGH das Urteil des OLG aufhebt und die Sache zur erneuten Entscheidung an das OLG zurückverweist. Zwar habe das OLG im Ergebnis richtig einen Schadensersatzanspruch nach §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB verneint. Dies sei entgegen der Ansicht des OLG jedoch nicht mangels Vorliegens einer Pflichtverletzung der Fall, sondern weil dem Anspruch aufgrund der Nichtigkeit des Planervertrages gemäß § 134 BGB der Boden entzogen sei. Die zwischen B und A im Planervertrag auf Erstellung der Skontoklausel durch A bezogene Vereinbarung stelle eine gemäß § 3 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) unzulässige Rechtsdienstleistung dar. Rechtsdienstleistung ist gemäß § 2 Abs. 1 RDG jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, die eine Prüfung des Einzelfalls erfordere. Dies sei beim Entwurf einer Skontoklausel der Fall, da im Einzelfall zu prüfen gewesen sei, ob die Regelung der Interessenlage der B entspricht. Diese rechtliche Einzelfallprüfung gehöre nicht zum Tätigkeitsbild des Architekten und war somit auch nicht nach § 5 Abs. 1 S. 1 und 2 RDG als sogenannte Nebentätigkeit des Architekten erlaubt. Auch aus der HOAI, konkret aus Anlage 11 zu Leistungsphase 7 h) zu § 33 HOAI (2009) ergebe sich kein Erlaubnistatbestand. Dies ergebe sich bereits aus der fehlenden Befugnis des Verordnungsgebers der HOAI, Erlaubnistatbestände im Sinne des RDG zu regeln. Im Ergebnis habe das OLG daher zu prüfen, ob B aufgrund der unerlaubten Rechtsdienstleistung einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Verstoßes gegen das RDG als ein Schutzgesetz zustehe.

Bedeutung für die Praxis

Dass die Tätigkeit der Architekten vielfache Berührungen zu Rechtsdienstleistungen aufweist, verkennt die Entscheidung keineswegs. Dem Urteil kann in Rz. 29 die Abgrenzung zu erlaubten Rechtsdienstleistungen im Tätigkeitsbild des Architekten entnommen werden. Dies wird im baurechtlichen Kontext für das Werkvertragsrecht, BGB und die VOB/B sowie - im Rahmen der Erörterung des planerischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds von Bauvorhaben - auch für das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht bejaht. Zur Klärung spezifischer Rechtsfragen und Vornahme von Vertragsgestaltung sind Bauherrn jedoch weiterhin gut beraten, direkt Rechtsanwälte ihres Vertrauens hinzuzuziehen.