Architekt schuldet keine Rechtsberatung!

Ein Architekt ist nicht verpflichtet, seinen Bauherrn rechtlich zu beraten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Bauherr selbst die erforderliche Sachkunde besitzt. Das hat das OLG Dresden (Urteil vom 07.12.2017 – 10 U 245/17) entschieden.

Das OLG findet klare Worte: Es sei nicht Aufgabe des bauleitenden Architekten, ein Bauunternehmen, das nur zögerlich arbeitet, abzumahnen, diesem Fristen zu setzen oder sogar die Kündigung des Bauvertrags wegen Ausführungsverzugs zu erklären. Ist der Bauherr mit der Leistung eines bauausführenden Unternehmens nicht zufrieden und will er diesem kündigen, sei es vielmehr Aufgabe des Bauherrn selbst, eine rechtssichere Kündigung auszusprechen.

Zwar sei der Architekt grundsätzlich zur rechtlichen Beratung seines Auftraggebers verpflichtet, soweit es darum gehe, eine schlecht leistende Firma zur ordnungsgemäßen Leistung anzuhalten bzw. spätere Schadensersatzansprüche gegen diese zu ermöglichen. Insofern müsse der Architekt darauf hinwirken, dass der Auftraggeber die notwendigen Schritte ergreife. Von dieser Beratungspflicht sei der Architekt allerdings befreit, wenn es sich bei seinem Auftraggeber um einen Profi mit eigener Sachkunde handele. Dies bejahte das Gericht im vorliegenden Fall. Bauherr war ein Bauträger in der Rechtsform der GmbH. Ihm unterstellte das Gericht, über ausreichende kaufmännische und auch rechtliche Kenntnisse für die Realisierung des Projekts zu verfügen, zumal es sich um ein Projekt mit einer Größenordnung von rund 10,0 Mio. € handelte. Wenn ein solcher Bauträger eine umfassende rechtliche Beratung gewünscht hätte, hätte er einen Rechtsanwalt und im Hinblick auf die Baumaßnahmen einen Projektsteuerer beauftragen müssen. Da dies nicht geschehen sei, habe der Architekt voraussetzen dürfen, dass der Bauherr über die erforderlichen Kenntnisse verfügte.

Nicht der Architekt, sondern der Bauherr, der das unternehmerische Risiko trägt, muss die notwendigen kaufmännischen Entscheidungen treffen und die notwendigen rechtlichen Konsequenzen ziehen. Benötigt er hierfür Rechtsrat, muss er einen Rechtsanwalt fragen. Zwar dürfen und müssen Architekten in einem gewissen Umfang rechtsberatend tätig sein, wenn nicht der Bauherr selbst die erforderliche Fachkunde besitzt. Das ist sogar von der Architektenhaftpflichtversicherung gedeckt. Aber auch in diesen Fällen sollte sich der Architekt nicht darauf verlassen, dass er von jeglicher Hinweispflicht befreit ist. In dem Fall, den das OLG Dresden entschieden hatte, ging es zwar für den Architekten gut aus. Dennoch ist Architekten in jedem Fall zu raten, den Auftraggeber – nachweisbar – auf rechtliche Problematiken hinzuweisen. Dann ist es eindeutig dessen Aufgabe, rechtlichen Rat einzuholen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

recht planbar