

Rechtsberatung durch Architekten?

Das am 01. Juli 2008 in Kraft getretene Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) erlaubt es Architekten und Bausachverständigen unter bestimmten Umständen Rechtsdienstleistungen als Nebenleistungen anzubieten. Das RDG spricht bei der Definition der Rechtsdienstleistung von „jeder Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert“. Der mit der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens beauftragte Architekt erbringt zwangsläufig eine Vielzahl von Rechtsdienstleistungen, die mit seiner Tätigkeit verbunden sind. So hat der Architekt bereits im Rahmen der Vorplanung Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens zu führen, im Rahmen der Genehmigungsplanung hat er dann die für die Errichtung des Bauvorhabens zu beachtenden Öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen und zu beachten. Im Rahmen der Vergabeverhandlungen gehört es unter anderem zum Aufgabengebiet des Architekten den Bauherren über Vor- und Nachteile einer Einzelvergabe oder einer Generalunternehmervergabe aufzuklären. Auch hierbei spielen rechtliche Sachverhalte eine große Rolle. Schließlich hat der Architekt Bauverträge unterschriftsreif vorzubereiten, Mängel rechtzeitig und rechtssicher zu rügen, eine rechtswirksame Abnahme vorzubereiten und schließlich eine rechtzeitige Geltendmachung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen vorzunehmen. All diese Tätigkeiten erfordern beim Architekten teils schon sehr weitreichende Rechtskenntnisse. Und: der Architekt haftet auch für rechtliche Fehler, die mit seiner Tätigkeit zusammen hängen. Einer der häufigsten in der Praxis vorkommenden Fehlerquellen sind die von Architekten so gerne benutzten Musterbauverträge, deren Verwendung dem Bauherren empfohlen werden. Der geringste Teil dieser Verträge ist auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung, häufig enthalten die verwendeten Muster sogar gravierende Fehler und Lücken, die – bleiben sie zunächst unentdeckt – zu erheblichen Nachteilen für den Bauherren führen können. Der Architekt kann haftet dem Bauherren für die entstandenen Rechtsnachteile. Er kann sich weder damit herausreden, eine rechtliche Beurteilung gehöre nicht zu seinem Aufgabengebiet, noch kann er die Haftung durch Erklärungen wie „... *empfehle ich vor Abschluss des Vertrages dringend die Beiziehung eines Rechtsanwaltes*“ ausschließen. Einzig wenn schon bei Abschluss des Architektenvertrages vereinbart wird, dass der Bauherr die Verträge selbst zu beschaffen hat, haftet der Architekt nicht.

Rechtsanwalt Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer