



RECHTSANWÄLTE PartGmbB

**Ihre Referentin:
Juliana Helmstreit**



BAU- UND IMMOBILIENRECHT
– MIT **SFR** ÜBER DEN BERG

Handelsblatt

Deutschlands
BESTE
Kanzleien

2024

SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbH
Baurecht

30.09.2024

Best Lawyers

Handelsblatt

Deutschlands
BESTE
Kanzleien

2024

SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbH
Immobilienwirtschaftsrecht

30.09.2024

Best Lawyers

Handelsblatt

Deutschlands
BESTE
Kanzleien

2024

SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbH
Schiedsverfahren/
Streitbeilegung/Mediation

30.09.2024

Best Lawyers



Juliana Helmstreit



Rechtsanwältin

Zertifizierte Mediatorin und Schlichterin

Bau- und Immobilienmediatorin (MKBaulmm)

Supervisorin

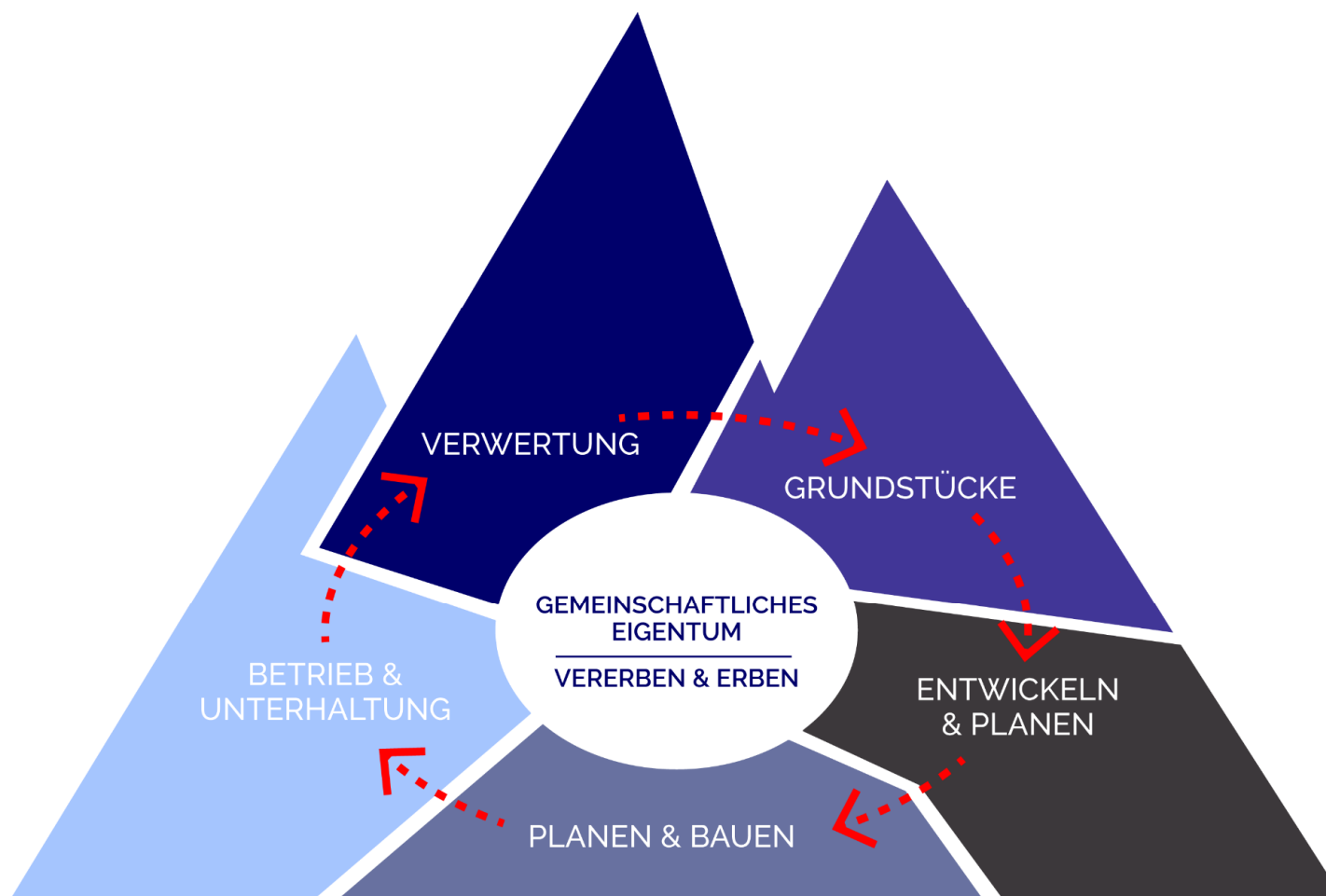
Tel. 089 | 23 23 608 – 0

Mobil 0162 773 50 66

Mail helmstreit@sfr-law.de

Rechtsanwältin Helmstreit ist seit mehr als 30 Jahren im Bau- und Immobilienrecht tätig. Ihr Schwerpunkt ist die Beratung und Begleitung von Bau- und Wohnungseigentümergeinschaften

Unser Terrain



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Beratung
Begleitung
Schlichtung
Moderation
Mediation
Schulungen
Workshops

Münchner Kanzlei für Konfliktmanagement

Planer zwischen Pflicht und Pflichtverletzung

Wann ist rechtliche Beratung unzulässige
Rechtsdienstleistung?

Inhalte

1. Was ist eine Rechtsdienstleistung?
2. Welche Rechtsdienstleistungen sind zulässig?
3. Welche Rechtsdienstleistung erbringen Planer:innen, Ingenieur:innen, Energieeffizienzexpert:innen?
4. Grenzen
5. Beispiele

RDG

Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen

§ 1 Abs. 1 RDG

Dieses Gesetz regelt die Befugnis in der Bundesrepublik Deutschland, außergerichtliche Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Es dient dazu, die Rechtsuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen.

RDG

§ 2 RDG Begriff der Rechtsdienstleistung

(1) Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.

(2) Rechtsdienstleistung ist, unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1, (Inkassodienstleistung).

RDG

§ 2 RDG Begriff der Rechtsdienstleistung

(3) Rechtsdienstleistung ist nicht:

1. die Erstattung wissenschaftlicher Gutachten,
2. die Tätigkeit von Einigungs- und Schlichtungsstellen, Schiedsrichterinnen und Schiedsrichtern,
3. die Erörterung der die Beschäftigten berührenden Rechtsfragen mit ihren gewählten Interessenvertretungen, soweit ein Zusammenhang zu den Aufgaben dieser Vertretungen besteht,
4. die Mediation und jede vergleichbare Form der alternativen Streitbeilegung, sofern die Tätigkeit nicht durch rechtliche Regelungsvorschläge in die Gespräche der Beteiligten eingreift,
5. die an die Allgemeinheit gerichtete Darstellung und Erörterung von Rechtsfragen und Rechtsfällen in den Medien,
6. die Erledigung von Rechtsangelegenheiten innerhalb verbundener Unternehmen (§ 15 des Aktiengesetzes).

RDG

§ 3 Befugnis zur Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen

Die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen ist nur in dem Umfang zulässig, in dem sie durch dieses Gesetz oder durch oder aufgrund anderer Gesetze erlaubt wird.

RDG

§ 5 Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit

(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind.

(2) Als erlaubte Nebenleistungen gelten Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit einer der folgenden Tätigkeiten erbracht werden:

1. Testamentsvollstreckung,
2. Haus- und Wohnungsverwaltung,
3. Fördermittelberatung.

RDG



§ 6 Unentgeltliche Rechtsdienstleistungen

§ 7 Berufs- und Interessenvereinigungen, Genossenschaften

§ 8 Öffentliche und öffentlich anerkannte Stellen

Fazit

Grundsätzlich gehört Rechtsberatung in die
Hände von Jurist:innen.

aber ...

RDL im Rahmen der Tätigkeit

„...hochqualifizierten Berufsgruppen das Recht vorbehalten, neben ihren Kerntätigkeiten andere, weniger komplexe Tätigkeiten zu erbringen.“

- Architekt:innen
- Ingenier:innen
- Energieeffizienz-Expert:innen

RDL Arch + Ing

Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.

Berufs- oder Tätigkeitsbild der Architekt:innen und Ingenieur:innen

§ 650 p BGB Vertragstypische Pflichten

HOAI 2021 Leistungsphasen 1 bis 9 in den Anlagen 1 – 15

BayArchG bis 2007

BayBauKaG seit 2007

Art. 3 BayBauKaG Berufsaufgaben

Abs. 7:

¹Kennzeichen der beruflichen Tätigkeit der in den Abs. 1 bis 5 genannten Personen ist die geistig-schöpferische Bewältigung der Berufsaufgaben unter Berücksichtigung ihrer Vielschichtigkeit, insbesondere auch im Hinblick auf technisch-funktionale, sozioökonomische, baukulturelle, rechtliche und ökologische Belange.

²Die Tätigkeit berücksichtigt die Bedürfnisse der Auftraggeber und des Gemeinwesens und achtet dabei das architektonische Erbe sowie die natürlichen Lebensgrundlagen.

Denksport

Welche „rechtlichen Belange“ erledigen Sie im Rahmen Ihrer Tätigkeit?

Rechtliche Tätigkeiten

- Grundlagenermittlung
- Bebauungsplan
- Genehmigungsstatus
- Teilungserklärung, Aufteilungspläne
- Bauverträge
- Versicherungen
- Anzeige von Mängeln

Rechtliche Tätigkeiten

- Vor Auftragserteilung
- Planungsgrundlage LPh 0 § 650 p II BGB
- Während Planung bis Genehmigung LPh 1 – 4 Anlage 10
- Während Planung ab Genehmigung LPh 5 – 7 Anlage 10
- Während Bau LPh 8 (u. a.) Anlage 10
- Nach Bau LPh 9 Anlage 10

Rechtliche Tätigkeiten

- Behinderungsanzeigen
- Rechnungsprüfung
- Vertragsklauseln
- Kündigungen
- Abnahme
- Vorbehalt verwirkte Vertragsstrafe
- Gewährleistung
- Fristen

RDL EEE

Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.

Berufs- oder Tätigkeitsbild der Energieeinsparexpert:innen

Bezeichnung nicht geschützt

Tätigkeitsbild BAFA ??

Tätigkeitsbild TÜV Thüringen

DENA

Beispiele

- BGH VII ZR 321/75 vom 10. 11. 1977 - Erwerbsverträge, Teilungserklärung
- OLG Koblenz 3 U 2182/19 vom 07.05.2020 - Kündigung Bauvertrag
- BGH I ZR 227/19 vom 11.02.2021 (OLG Koblenz 9 U 1067/19) - Widerspruch
- OLG München 9 U 5633/20 Bau vom 18.05.2021 - Baucontroller
- BGH VII ZR 190/22 vom 09.11.2023 Skonto-Klausel
- LG Frankenthal 7 O 13/23 vom 25.01.2024 - Energieberater KfW
- Aber: BGH VII ZR 190/78 vom 26.04.1979 - Vorbehalt bei Abnahme
- OLG Brandenburg 12 U 63/02 vom 26.09.2002 - Vertragsstrafe

Fazit

Planende sind keine Vertreter der Bauherren, insbesondere nicht in behördlichen oder gerichtlichen Verfahren.

Sie sind gleichwohl verpflichtet, die Bauherren auf fachliche und technische Probleme hinzuweisen, damit diese sich ggf. rechtskundiger Hilfe bedienen können. (vgl. MüKO, 9. Aufl. 2023, Rn. 26 zu § 650 p BGB)

Fazit

Architekt:innen haben im Rahmen der Leistungen der HOAI umfangreiche Pflichten zur rechtlichen Beratung ihrer Bauherren. Maßgeblich ist, dass diese Leistungen im Rahmen der planenden oder überwachenden Tätigkeit erfolgen und für die Erbringung der Planerleistungen erforderlich sind.

Hierher gehören Kenntnisse des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, des Werk- und Bauvertragsrechts, des BGB und der Vorschriften der VOB/B (vgl. BGH VII ZR 190/78 vom 26.04.1979).

Maßgeblich ist immer die konkrete Leistungsvereinbarung.

Sachwalterpflichten

Der Architekt ist der treuhänderische Sachwalter des Bauherrn.

Als Sachwalter der Bauherren sind Architekt:innen im Rahmen der Sekundärhaftung verpflichtet, diese ungefragt darüber aufzuklären, dass als Ursache der zu Tage getretenen Baumängel ein von Planerseite zu vertretender Planungs- oder Aufsichtsfehler in Betracht kommt.

Sachwalterpflichten

- Sind vertragliche Nebenpflichten aufgrund des vertraglich übernommenen Aufgabenkreises.
- Aufklärungs-, Hinweis-, Beratungs- und Informationspflichten
 - Beratung in rechtlichen Angelegenheiten des BauV, z. B: VOB/B
 - Hinweispflicht auf rechtlich notwendige Erklärungen, z. B. Vorbehalt
 - Prüfpflicht rechtliche Auswirkungen der Bauausführung, z. B:
 - Abweichen von Baugenehmigung

Folgen unerlaubter RDL?

- Abmahnung
- Untersagung
- Bußgelder (Aufsicht ab 01.01.2025 BfJ)
- Nichtigkeit des Vertrags
- Honoraransprüche entfallen
- Verlust des Versicherungsschutzes

Folgen Beratungsfehler

- Schadensersatz
- Verlust des Versicherungsschutzes
- Haftung Privatvermögen

Verletzung Sachwalterpflichten

- Schadensersatz (Voraussetzung: Verschulden)
- ArchInG kann sich nicht auf Verjährung berufen

Wege aus dem Dilemma?

- Fortbildungen
- Checkliste erstellen FAQ
- Beratung Bauherren allgemein mit Hinweis auf ggf. erforderlich weitere Fachleute, z. B. Fachplaner, SiGeKo, EEE, StB, RA u. a.
- Vertragsmuster ArchIngKA, ZDB, HuG, IHK, HWK u. a.
- Bauen im Bestand: Status Quo und Historie
- Vorsicht: keine „Sub-Juristen“

Ihre Fragen?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



SFR RECHTSANWÄLTE PartGmbB
Fürstenfelder Str. 7 . 80331 München

T + 49 89 23 23 608-0

F + 49 89 23 23 608-8

W www.sfr-law.de

©2024