



RECHTSANWÄLTE PartGmbH

Ihre Referentin:
Juliana Helmstreit





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

Handelsblatt

**Deutschlands
BESTE
Kanzleien**

2025

**SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbB
Baurecht**

25.09.2025

Best Lawyers

Handelsblatt

**Deutschlands
BESTE
Kanzleien**

2025

**SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbB
Immobilienwirtschaftsrecht**

25.09.2025

Best Lawyers

Handelsblatt

**Deutschlands
BESTE
Kanzleien**

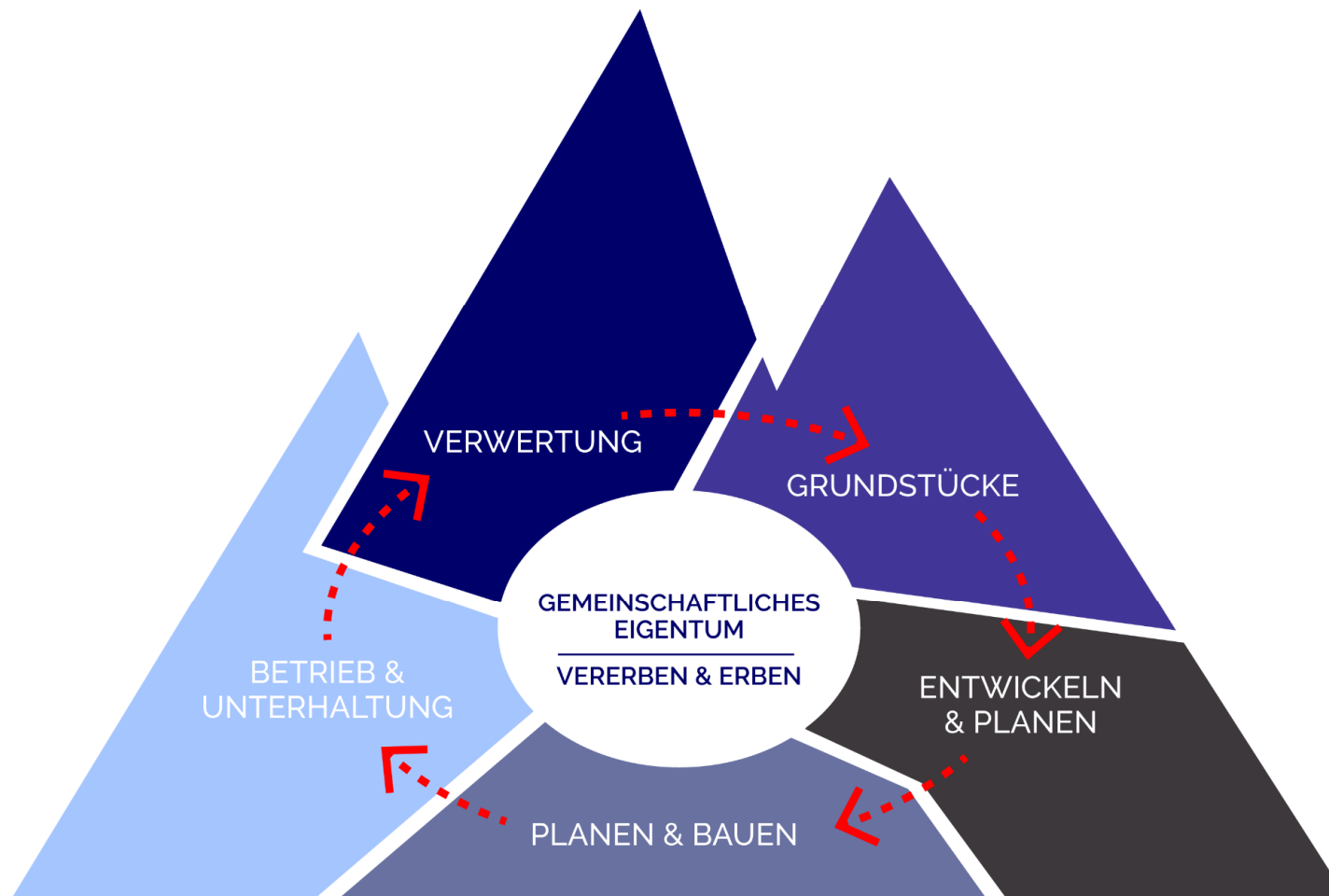
2025

**SFR RECHTSANWÄLTE
PartGmbB
Schiedsverfahren/
Streitbeilegung/Mediation**

25.09.2025

Best Lawyers

Unser Terrain





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. Ein wesentlicher Schwerpunkt ist die Beratung und Begleitung von Bau- und Wohnungseigentümergeinschaften.

Planer:innen zwischen Pflicht und Pflichtverletzung

Wie viel RDL ist zu viel? Wie wenig ist zu wenig?

Inhalte

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

RDG

Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen

§ 1 Abs. 1 RDG – in der Fassung seit 01.01.2025

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 i. d. F. 01.01.2025 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 i. d. F. 01.01.2025 Begriff der Rechtsdienstleistung

(3) Rechtsdienstleistung ist nicht:

1. Erstattung wissenschaftlicher Gutachten,
2. 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. 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 AktG).

RDG

§ 3 i. d. F. 01.01.2025

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.~~

unzulässig, soweit sie nicht erlaubt wird

1. durch § 5 Absatz 1 Satz 1, § 6 Absatz 1, § 7 Absatz 1 Satz 1, § 8 Absatz 1, § 10 Absatz 1 Satz 1 oder § 15 Absatz 1 Satz 1 oder 2 und Absatz 2 Satz 1 und 5 oder
2. durch oder aufgrund eines anderen Gesetzes.

RDG

§ 5 i. d. F. 01.01.2025

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 Erlaubnis

- § 6 Unentgeltliche Rechtsdienstleistungen (Familie, Freunde, Nachbarschaft)
- § 7 Berufs- und Interessenvereinigungen, Genossenschaften (Mitglieder)
- § 8 Öffentliche und öffentlich anerkannte Stellen (u. a. Verbraucherzentrale)
- § 10 Registrierung ... Inkassounternehmen, Rentenberatung, Ausländisches Recht
- § 15 Vorübergehende RDL mit Meldung Mitgliedsstaat

Zusammenfassend

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- und Tätigkeitsbild Architekt:innen, Ingenieure:innen, Energieberatende

§§ 611, 631 BGB Dienstvertrag oder Werkvertrag

§ 650 p BGB Vertragstypische Pflichten

HOAI 2021 Leistungsphasen 1 bis 9 in den Anlagen 1 – 15 (BGH „Auslegungshilfe“)

BayBauKaG

Sachwalterpflichten Arch+Ing

Art. 3 BayBauKaG Berufsaufgaben

Abs. 6:

¹Zu den Berufsaufgaben ... gehören auch die Beratung, Betreuung und Vertretung des Auftraggebers, Arbeitgebers oder Dienstherrn in den mit der Planung, Ausführung und Steuerung des Vorhabens zusammenhängenden Angelegenheiten sowie die Überwachung der Ausführung und die Projektentwicklung.

²Zu den Berufsaufgaben können auch Sachverständigen-, Lehr-, Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten sowie sonstige Dienstleistungen bei der Vorbereitung und Steuerung von Planungs- und Baumaßnahmen, bei der Nutzung von Bauwerken sowie die Wahrnehmung der damit verbundenen sicherheits- und gesundheits-technischen Belange gehören.

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“ erbringen Sie im Rahmen Ihrer Tätigkeit?

Rechtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit ...

- Planungs- und Überwachungsziele § 650 p Abs. 2 BGB
- Grundlagenermittlung, LPh 1
- Bebauungsplan, Ortssatzungen
- Genehmigungsgrundlagen
- Rechtlicher Rahmen, u. a. Teilungserklärung, Aufteilungspläne, NachbarR
- Bauverträge
- Versicherungen
- Behinderungen, Bedenken, Mängel, Vorbehalte, Abnahme, Vertragsstrafe u. a.

Rechtliche Tätigkeiten ArchIng

- 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 Energieberatende/Energieeffizienzexpert:innen

Tätigkeitsbild BAFA

Tätigkeitsbild TÜV Thüringen

dena

Bundesgerichtshof

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
- Aber: BGH VII ZR 190/78 vom 26.04.1979 - Vorbehalt bei Abnahme

Beispiele

- OLG München 20 U 1108/19 vom 09.09.2019 (vorhergehend LG Landshut, Az. 54 O 1971/18, nachfolgend BGH VII ZR 220/19 vom 20.04.2020 - Selbstverständlichkeiten
- BGH VIII ZR 303/03 vom 16.06.2004 – Haftung vor Vertragsabschluss
- OLG Brandenburg 12 U 63/02 vom 26.09.2002 – Vertragsstrafe
- Landgericht Berlin, Az. 30 O 197/23 vom 18.02.2025 – Energieberatung
- LG Frankenthal 7 O 13/23 vom 25.01.2024 – Energieberater KfW
- ...

Fazit

„Der Architekt ist im eigentlichen Sinne kein Rechtsberater, insbesondere nicht der Vertreter der Bauherren in behördlichen oder gerichtlichen Verfahren... Der Architekt ist allerdings verpflichtet, den Bauherren auf fachliche und technische Probleme hinzuweisen, damit dieser sich ggf. rechtskundiger Hilfe bedienen kann.“

(vgl. MüKO, 9. Aufl. 2023, Rn. 26 zu § 650 p BGB)

Fazit

Architekt:innen und Ingenieur:innen haben im Rahmen der Leistungen der HOAI umfangreiche Pflichten zur rechtlichen Beratung ihrer Bauherrn. Maßgeblich ist, dass diese Leistungen 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.

Dieses ist keine abschließende Aufzählung!

Sachwalterpflichten

Der Architekt ist der treuhänderische Sachwalter des Bauherrn.

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

Folgen unerlaubter RDL?

- Abmahnung
- Untersagung
- Bußgelder (Aufsicht seit 01.01.2025 Bundesamt für Justiz)
- Nichtigkeit des Vertrags
- Honoraransprüche entfallen
- Verlust des Versicherungsschutzes

Folgen Beratungsfehler

- Schadensersatz
- Verlust des Versicherungsschutzes
- Haftung Privatvermögen

Verletzung Sachwalterpflichten

- Schadensersatz (Voraussetzung: Verschulden)
- Planende können sich nicht auf Verjährung der Mängelhaftung berufen

Wege aus dem Dilemma?

- Vertragsmuster ArchIngKA, ZDB, HuG, IHK, HWK u. a.
- Fortbildungen
- Checkliste erstellen FAQ – siehe oben allgemeine Hinweise statt „konkrete fremde Angelegenheiten“
- Beratung Bauherren allgemein mit Hinweis auf ggf. erforderlich weitere Fachleute, z. B. Fachplaner, SiGeKo, EEE, StB, RA,
- 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

©2025