

## Wechsel im Schlichtungsausschuss

Zum 30. Juni 2014 hat der langjährige Vorsitzende des Schlichtungsausschusses, Richter OLG a. D. Werner Ruß, sein Amt niedergelegt. Unter seiner Leitung wurde der Schlichtungsausschuss bei der Bayerischen Architektenkammer als gesetzliche Gütestelle anerkannt. Damit können Ansprüche, die über den Schlichtungsausschuss begründet sind, titulierte und zeitnah vollstreckt werden. Auch die Neufassung der Schlichtungsordnung fiel in seine Amtsperiode. Wir danken Herrn Ruß an dieser Stelle für sein Engagement und wünschen ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute, vor allem Gesundheit!

Zum 1. Juli 2014 hat der Vorstand der Bayerischen Architektenkammer Prof. Dr. Motzke als weiteren Vorsitzenden für den Schlichtungsausschuss gewinnen können. Prof. Dr. Motzke hat bis zu seinem Ausscheiden aus dem aktiven Richterdienst am Bausenat des OLG München in Augsburg gewirkt. Nach seinem Ausscheiden hat er sich verstärkt seiner publizistischen Tätigkeit sowie freien Schiedsverfahren gewidmet. Gemeinsam mit dem neuen Vorsitzenden des Schlichtungsausschusses Lutz Mansfeld, Richter am OLG a. D. ist der Schlichtungsausschuss damit wieder vollständig besetzt. Dies ist Anlass, um mit den beiden Vorsitzenden ein Gespräch über die Arbeit des Schlichtungsausschusses zu führen:

**DAB:** Welche Erfahrungen haben Sie mit den bisherigen Schlichtungen gemacht?

**Mansfeld:** Aus meiner Sicht sind die Erfahrungen sehr gut. Als besonders positiv empfinde ich die Zusammenarbeit mit den Beisitzern. Deren fachliche Unterstützung ist für die Verhandlungen sehr wichtig. Auch dass man mit den Leuten wirklich eingehend über den Sachverhalte reden kann und dadurch sowohl der Situation des Architekten als auch der Situation des Bauwilligen gerecht werden kann, ist positiv hervorzuheben. Oft stellt sich ein „Aha“-Effekt ein: „der hat ja doch das gemacht oder unsere Vorstellungen waren ja so, aber er konnte das nicht machen, z. B. aus Bauordnungsgründen oder anderen Gründen“. Die Beteiligten sehen dann, mit welchen Schwierigkeiten der Architekt zu kämpfen hat.

**DAB:** Leider stoßen gerade im Architekten- und Baubereich mediative oder sonstige Verfahren der außergerichtlichen Streitbeilegung noch nicht auf die erhoffte Akzeptanz. Andererseits weiß man auch, dass sich gerade Bau- und Architektensachen an Gerichten unendlich in die Länge ziehen können und sehr aufwendig sind. Woran kann das liegen bzw. was können wir tun, dass man die Schlichtungsmöglichkeit bei der Architektenkammer publikler macht?

**Prof. Motzke:** Ich bin der Meinung, dass eine solche außergerichtliche Verfahrensweise, wie es eben ein Schlichtungsverfahren ist, die Möglichkeit bietet mit mehr Zeitaufwand, d. h. also abseits eines gewissen strengen Zeitkorsetts, ein Verfahren abzuwickeln. Das heißt, ich habe nicht nur eine halbe Stunde Zeit, sondern ich habe eben von vornherein die Zeiteinheit eingeplant, von der ich der Meinung bin, dass sie ausreichend sein müsste. Die Parteien fühlen sich aus meiner Sicht im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens besser aufgehoben als bei Gericht. Nicht geändert hat sich allerdings, dass sie letztendlich auch vor der Entscheidung stehen, einen Vorschlag anzunehmen oder abzulehnen. Aber darin liegt auch der Vorzug einer Schlichtung: Die Parteien sind nicht fremd bestimmt. Das gerichtliche Verfahren führt, wenn es nicht zum Vergleich kommt, zu einer totalen Fremdbestimmung, durch Sachverständige und durch das Gericht. Und hier versuche ich auf die Parteien argumentativ, juristisch und fachlich einzuwirken, dass sie sich gemeinsam der Selbstbestimmung ertüchtigen und annähern, um das Verfahren zu Ende zu bringen.

**Mansfeld:** Dem möchte ich beipflichten. Der Schlüssel zum Erfolg ist, Verständnis zu we-



v.l. Prof. Dr. Gerd Motzke, Marina Denz, Lutz Mansfeld

Foto: Mader, ByAK

### Besetzung des Schlichtungsausschusses

#### Vorsitzende

RIOLG a.D. Lutz Mansfeld  
RA RIOLG a.D. Prof. Dr. Gerd Motzke

#### Beisitzer

- Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Bach, Straubing
- Innenarchitekt Dipl.-Ing. Wolfgang Becher, Bayreuth
- Architekt Dipl.-Ing. Gabor Benedek, München
- Landschaftsarchitekt Friedrich Erhard, Lenggries
- Architekt Dipl.-Ing. (FH) Peter Färbinger, München
- Architekt Prof. Dr.-Ing. Theodor Hugues, München
- Architekt Dr. Ing. Dietrich Kappler, Hersbruck
- Architektin Dipl.-Ing. (FH) Lydia Kartmann, Roth
- Architekt Dipl.-Ing. Univ. Gerhard Kriegereit, Altfraunhofen
- Architekt Dipl.-Ing. Heinz Künzer, Wiggensbach-Ermengerst
- Architekt Dipl.-Ing. (FH) Horst Nürnberger, Scheßlitz
- Architekt Dipl.-Ing. (FH) Dirk Wesenfeld, München
- Architekt Dipl.-Ing. (FH) Robert Winzinger, Gröbenzell

#### Geschäftsstelle

Marina Denz, denz@byak.de, 089-13988029

cken für die Tätigkeit des Architekten und für den Bauwilligen. Man muss herausarbeiten, was jede Partei sich so vorstellt, wie sie es beurteilt, was sie durchsetzen möchte. Ggf. muss man die Parteien auch einbremsen. Im Rahmen einer Schlichtung hat man für beide Seiten viel mehr Möglichkeiten, für das gegenseitige Verständnis zu werben.

**DAB:** Was würden Sie einem Bauherrn antworten, wenn er der Ansicht ist, die Schlichtungsstelle sei nicht unabhängig, sondern spricht sozusagen für die Architekten?

**Mansfeld:** Ich würde sagen, das hängt vom Verhandlungsgeschick des Vorsitzenden ab, diesem Eindruck von vorneherein entgegen zu wirken. Dass man sich wirklich bemüht und auch indirekt zum Ausdruck bringt, dass man weiterhin ganz neutral ist, wie man es auch früher als Richter gewesen ist.

**DAB:** Auch die Verfahrensdauer dürfte ein Vorteil einer Schlichtung bei der Architektenkammer sein?

**Prof. Motzke:** Absolut. In einem aktuellen Gerichtsverfahren hat das Gericht jetzt im achten Jahr des Verfahrens einen weiteren Beweisbeschluss erlassen. Das ist doch unglaublich, im achten Jahr erkennt man, dass man noch Zeugen braucht!

**Mansfeld:** Das ist der unschätzbare Vorteil des Schlichtungsverfahrens, dass man eine Verhandlung hat und alle bemüht sind, das Verfahren in dieser Verhandlung abzuschließen. Im Gegensatz zum gerichtlichen Verfahren, wo man ggf. noch in die Rechtsmittelinstanz gehen kann und die Kosten dementsprechend wesentlich höher sind.

**Prof. Motzke:** Es ist wirtschaftlicher und unter Zeitgesichtspunkten ein effektives Verfahren.

Je früher man bei so einer Schlichtungsstelle anruft, desto besser ist es. Ich bin eigentlich ein Freund von Schlichtungsverfahren gerade auch im Laufe der Abwicklung eines längerfristigen Architekten- oder Bauvertrages. Es ist für alle Beteiligten ein Gewinn, wenn man nicht alles auf die lange Bank schiebt und am Schluss dann nicht das große Chaos auflösen muss. Die entstehenden Problemlagen zeitnah abzuwickeln, ist die Zukunft!

**DAB:** Wir danken für das Gespräch! ■■■

Das Gespräch führten RA Fabian Blomeyer und Dr. Eric-Oliver Mader

Ein Merkblatt zu Einleitung, Ablauf und Kosten eines Schlichtungsverfahrens sowie die Schlichtungsordnung finden Sie auf [www.byak.de](http://www.byak.de)

## Stärkung des Titelschutzes

### Kündigungsrecht des Bauherrn bei falscher Berufsbezeichnung

In den Ländergesetzen der Architektenkammern werden die Berufsbezeichnungen „Architekt“, „Innenarchitekt“ und „Landschaftsarchitekt“ klar unterschieden und separat geschützt. „Architekt“ darf sich nur nennen, wer unter dieser Bezeichnung in die Architektenliste eingetragen oder als auswärtiger Dienstleister zur Führung dieser berechtigt ist. Doch was passiert mit einem Vertragsverhältnis, wenn sich jemand unberechtigterweise „Architekt“ nennt?

Mit einem solchen Fall musste sich vor Kurzem das OLG Oldenburg befassen (Urteil vom 21.05.2014 – Az. 3 U 71/13). Nach der Entscheidung dieses Gerichts muss ein Auftragnehmer den künftigen Bauherrn bereits vor Abschluss eines Vertrags darüber aufklären, dass er nicht zu dem Personenkreis gehört, der den Titel „Architekt“ führen darf. Andernfalls heißt das nunmehr für die Praxis, dass der Architektenvertrag aus wichtigem Grund fristlos gekündigt oder angefochten werden kann. Das Gericht hat damit die Bedeutung des Titelschutzes gebührend gewürdigt.

In dem zu entscheidenden Fall schloss ein Innenarchitekt mit einer Tierärztin einen Architektenvertrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Tierarztpraxis. Dabei wurden sämtliche Leistungen des Objekts Gebäude (Leistungsphasen 1–8 des § 34 HOAI) übertragen. Der Bauantrag wurde vom Auftragnehmer unterzeichnet und die Baugenehmigung vom zuständigen Bauamt erteilt. Sowohl im Architektenvertrag als auch in den von ihm gefertigten Bauantragsunterlagen führte der Auftragnehmer die Bezeichnung „Architekt“. Während der Ausführung des Bauvorhabens traten schwerwiegende Mängel auf, woraufhin die Bauherrin den Architektenvertrag aus wichtigem Grund kündigte – auch, weil sie erfuhr, dass der Planer Innenarchitekt und kein Architekt war. Die Bauherrin verweigerte daraufhin die Honorarzahung und machte darüber hinaus Schadensersatzansprüche wegen der Mängel geltend. Die vom Auftragnehmer eingereichte Honorarklage wurde abgewiesen und der Bauherrin ein Schadensersatz in Höhe von 73.000 € zugesprochen.

Das OLG Oldenburg hat entschieden, dass ein Auftragnehmer, der nach landesrechtlichen Vorschriften nicht zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ befugt ist, dies dem Bauherrn grundsätzlich schon bei den Vertragsverhandlungen offenbaren muss. Nur so hat der Bauherr als Auftraggeber Kenntnis über alle entscheidungsrelevanten Informationen wie die Existenz bzw. den Umfang der Bauvorlagenberechtigung und kann sich überlegen, ob der Vertrag unter diesen Umständen geschlossen werden soll. Eine Verletzung der Aufklärungspflicht berechtigt den Bauherrn deshalb zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder zur fristlosen Kündigung wegen Störung des Vertrauensverhältnisses.

Da die Bauvorlagenberechtigung für die Genehmigung von Gebäuden nur dem Architekten zusteht, setzen sich „Nicht-Architekten“ mit der Genehmigung von Gebäuden erheblichen Risiken aus. Sie laufen Gefahr, kein Honorar zu erhalten, wenn sie die Berufsbezeichnung „Architekt“ unberechtigterweise führen und den Bauherrn insoweit täuschen. ■■■ Gin