

PRAXISTIPP

09-2021

Darf der Architekt nach Fertigstellung „sein“ Objekt betreten?

Es gibt verschiedene Gründe, weswegen eine Architektin oder ein Architekt auch nach Fertigstellung den Zutritt zum Bauwerk erhalten möchte. Ein solches Recht kann sich aus dem Urheberrechtsgesetz (§ 25 Abs.1 UrhG) ergeben, was jedoch nur sehr selten der Fall sein dürfte. Ob dieses Zutrittsrecht einer vertraglichen Regelung zugänglich ist, hat der Bundesgerichtshof jüngst entschieden und ist Gegenstand unseres Praxistipps.

Daneben haben wir Neues aus unserer Anwaltskanzlei zu berichten.

Betretungsrecht nach Fertigstellung?

„Die in Musterverträgen zugunsten von Architekten verwendete Klausel

Der Auftragnehmer ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrags - das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen.

ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB **unwirksam**, weil sie bei der gebotenen objektiven Auslegung den Vertragspartner des Architekten entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.“

BGH, Urteil vom 29. April 2021 - I ZR 193/20

Die durch den BGH als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) eingestufte Klausel ermögliche zugunsten des Architekten ein mehrmaliges, weder zeitlich beschränktes noch auf die Durchsetzung von Urheberrechten begrenztes Betretungsrecht, während die Interessen des Bauherrn nur insoweit berücksichtigt würden, als das Betretungsrecht "in Abstimmung" mit ihm ausgeübt werden müsse. Dies sei angesichts dessen, dass insoweit jedenfalls der Schutz der Unverletzlichkeit der Wohnung und das allgemeine Persönlichkeitsrecht betroffen sein könnten, mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren.

TIPP: Von der Verwendung einer entsprechenden Klausel raten wir grundsätzlich ab, gleich ob als AGB vorformuliert oder mit dem Bauherrn individuell vereinbart. Denn sollte das Verhältnis zum Bauherrn beispielsweise zerrüttet sein, wird er Ihnen – mit oder ohne Vereinbarung – den Zutritt ohnehin verweigern. Beim „befeundeten“ Bauherrn wird’s auch ohne Vereinbarung klappen.

Neues aus unserer Anwaltskanzlei

Man (Frau) lernt ja nie aus! Und so gratulieren wir unserer Kollegin, Frau Rechtsanwältin Brandt, zum erfolgreichen Abschluss des Lehrganges

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator.

Unsere Kollegin verfügt damit über eine für die Baupraxis wichtige Zusatzqualifikation und wird unsere Mandanten künftig bei dem heiklen Thema Sicherheit am Bau intensiver beraten.

Wir freuen uns sehr, innerhalb unserer Anwaltskanzlei auf diese zusätzliche Kompetenz bauen zu können.

Hinweis: Das Thema „Sicherheit am Bau“ wird Gegenstand unseres Sonderseminars am 29.10.2021 in Hannover sein. Wir planen das Seminar als Präsenzveranstaltung mit Unterstützung der BG Bau. Nähere Informationen folgen von der Bauakademie Dr. Koch GmbH.

Wiesbaden, 09.09.2021



Tobias Jaeger

Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht
ständiger Referent für die [Bauakademie Dr. Koch GmbH](#) und bei Inhouse-Seminaren