

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

---

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Branchenübliche Klausel in  
Architektenverträgen ist unwirksam

– BGH, Urteil vom 29. April 2021, Az.: I ZR 193/20

---

## → Branchenübliche Klausel in Architektenverträgen ist unwirksam

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

Eine Klausel, die es einem Architekten uneingeschränkt erlaubt auch nach Beendigung des Vertrags das Bauwerk zu betreten, um Aufnahmen zu fertigen, ist unwirksam.

Im Jahr 2013 schlossen die Parteien einen Architektenvertrag betreffend den Umbau eines Wohnhauses. In Ziffer 11.2 des Vertrages hieß es: „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.“ Nachdem der Bauherr im August 2018 dem Architekten die erbetene Erlaubnis zum Betreten des Hauses verweigerte, machte der Architekt sein Begehren vor dem Amtsgericht geltend. Dieses gab der Klage statt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen. In der Revision vor dem BGH erstrebte der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der BGH schloss sich allerdings der Meinung der Berufungsinstanz an. Nach seiner Ansicht ergibt sich ein Anspruch auf Duldung des Betretens und Fotografierens des Gebäudes des Beklagten weder aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Architektenvertrag noch aus § 25 Abs. 1 UrhG. Die in Ziffer 11.2 aufgenommene Klausel des Vertrags stelle eine vom Kläger vorformulierte Klausel und somit eine allgemeine Geschäftsbedingung dar und sei aufgrund § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, da sie den Vertragspartner unangemessen benachteilige. Aus dem Wortlaut der Klausel gehe nicht hervor, ob das zugesprochene Betretungsrecht des Klägers irgendwelchen Beschränkungen wie etwa einer zeitlichen Frist oder einer zahlenmäßigen Beschränkung unterliegt. Auch aus der Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers ergebe sich keine einschränkende Auslegung. Somit müsse davon ausgegangen werden, dass die Klausel ein beliebiges, geradezu uferlos häufiges Betreten zulässt. Eine solche weitreichende Auslegung stelle aber eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten dar und

sei somit unwirksam. Zwar nehme die Klausel insoweit Rücksicht auf die Rechte des Beklagten, dass ein Betreten des Klägers nur in Abstimmung mit dem Beklagten erfolgen könne. Dies ermögliche dem Beklagten Einfluss auf den Zeitpunkt des Betretens zu nehmen und durch etwaige Maßnahmen den Eingriff in seine Rechte zu verringern. Es bliebe ihm aber letztendlich keine Möglichkeit das Betreten des Klägers insgesamt zu verhindern.

Auch aus § 25 Abs.1 UrhG ließe sich kein Anspruch des Klägers auf Duldung des Betretens des Gebäudes ableiten. Das Urhebergesetz schütze Werkschöpfungen, die eine Ausdrucksform gefunden haben, die durch die menschlichen Sinne unmittelbar oder mittelbar wahrgenommen werden kann. Die Berechnung der Statik, die Planung der technischen Gebäudeausrüstung und die Überwachung der Bauarbeiten fielen demzufolge nicht unter den geschützten Werkbegriff. Erforderlich hierfür sei vielmehr eine persönliche geistige Schöpfung hinsichtlich der Ästhetik des Inneren des Gebäudes, welche sich von der Masse des Gewöhnlichen abhebt. Vorliegend läge zwar eine großzügige Gestaltung der Innenräume vor, welche maßgebend auf die Planung des Klägers zurückzuführen sei. Es läge aber keine herausragende Schöpfung vor, die sich genügend von üblichen Gestaltungen unterscheide.

### Fazit:

Da eine Klausel wie die Ausgeführte in so gut wie jedem Architektenvertrag vorzufinden ist, ist diese Entscheidung richtungsweisend. Es wird aber wohl noch einige Zeit dauern, bis die Unwirksamkeit solcher Klauseln allen Architekten bekannt ist. Bis dahin wird man – bei Verweigerung des Zutritts – damit rechnen müssen, dass der ein oder andere Architekt sein Begehren gerichtlich einklagt.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 28. September 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.