

NEUE INFORMATIONSPFLICHTEN ZUR AUSSERGERICHTLICHEN STREITBEILEGUNG

Was Architektinnen und Architekten beachten müssen

Seit 1. Februar 2017 ergeben sich aus dem [Verbraucherstreitbeilegungsgesetz \(VSBG\)](#) vom 19. Februar 2016 für selbstständige Architektinnen und Architekten unter bestimmten Voraussetzungen neue Informationspflichten gegenüber Bauherren, die Verbraucher sind. Verbraucher ist, wer den Vertrag zu einem Zweck abschließt, der weder seiner gewerblichen noch seiner selbständigen beruflichen Tätigkeit zuzurechnen ist. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz soll die außergerichtliche Beendigung von Streitigkeiten fördern.

Zu unterscheiden sind dabei die allgemeine Informationspflicht, die Architekturbüros mit mehr als zehn Mitarbeitern trifft, und die Informationspflicht im Streitfall, die alle Architektinnen und Architekten trifft.

1. Allgemeine Informationspflicht

Die allgemeine Informationspflicht trifft Architekturbüros, die zum 31. Dezember des jeweiligen Vorjahres (für 2017 ist beispielsweise der 31. Dezember 2016 ausschlaggebend) mehr als zehn Personen beschäftigt haben und eine Webseite unterhalten oder Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) verwenden. So muss dort angegeben werden, ob die Bereitschaft besteht, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, oder ob man dies ablehnt (vgl. § 36 Abs. 1 Nr. 1 VSBG).

Bei der Bestimmung der Anzahl der Beschäftigten kommt es nicht auf deren fachliche Qualifikation an. Außerdem ist allein die Kopfzahl der beschäftigten Personen ausschlaggebend. Ob die genannte Beschäftigtenzahl erreicht wurde und damit eine Hinweispflicht besteht, sollte zukünftig jährlich geprüft werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle besteht jedoch nicht. Die Verpflichtung bezieht sich auf die Erteilung der Auskunft, ob man an einem solchen Verfahren teilnimmt. Erteilt man aber den Hinweis, dass man an einem solchen Verfahren teilnimmt ist dies verbunden mit der Obliegenheit, eine anerkannte Schlichtungsstelle zu benennen.

Eine auf die komplexen Fragen des Architektenvertragsrechts spezialisierte Verbraucherschlichtungsstelle existiert derzeit nicht. Es empfiehlt sich daher eine ablehnende Erklärung zur Teilnahme an einem solchen Verfahren.

Zugleich kann signalisiert werden, dass in geeigneten Fällen stattdessen Bereitschaft zur Teilnahme an einem Schlichtungsverfahren vor dem [Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Berlin](#) besteht, die zwar keine Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des VSBG ist, die aber durch die Besetzung mit einem im Bau- und Architektenrecht besonders erfahrenen Richter am Kammergericht in Berlin sowie zwei erfahrenen Beisitzerinnen und Beisitzern, die Mitglied in der Architektenkammer Berlin sein müssen, besondere Sachkompetenz für die gütliche Beilegung von Auseinandersetzungen gewährleistet.

Zur Vermeidung von Abmahnungen sollte der gesamte Hinweis leicht zugänglich auf der Homepage, etwa im Bereich der sonstigen Informationsangaben, platziert und gegebenenfalls auch in die AGBs aufgenommen werden. Die Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Wir sind stets bestrebt, etwaige Meinungsverschiedenheiten mit unseren Bauherren einvernehmlich beizulegen. Hierzu nehmen wir in geeigneten Fällen und vorbehaltlich der gegebenenfalls notwendigen Zustimmung unseres Haftpflichtversicherers auch an einem Schlichtungsverfahren vor der sachkundig und paritätisch besetzten Schlichtungsstelle der Architektenkammer Berlin (Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin, Telefon 030 29 33 07 0, E-Mail kammer@ak-berlin.de, Internet: www.ak-berlin.de), nicht jedoch vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des VSBG teil.“

Der vorstehende Text stellt nur einen unverbindlichen Text zur Orientierung dar, ohne Übernahme von Gewähr.

Im Falle der Bereitschaft zur Teilnahme an der Verbraucherschlichtung vor einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle ist der Text entsprechend positiv zu formulieren und um einen Hinweis auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle zu ergänzen. Eine Liste anerkannter Stellen finden Sie auf der Homepage des [Bundesjustizamts](http://www.bundjustiz.de).

2. Informationspflicht für alle Architektinnen und Architekten

Unabhängig von der Größe des Architekturbüros müssen alle Architektinnen und Architekten, die eine konkrete Streitigkeit mit einem Verbraucher nicht beilegen konnten, diesen in Textform (schriftlich, auch z.B. per Telefax oder E-Mail) auf eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen und angeben, ob die Bereitschaft besteht, sich an einem Verfahren vor dieser Stelle zu beteiligen (§ 37 VSBG).

Unter Beachtung der in Ziffer 1 „Allgemeine Informationspflichten“ genannten Erwägungen könnte der Hinweis beispielsweise lauten:

„Wir sind daran interessiert, die entstandene Meinungsverschiedenheit einvernehmlich beizulegen. Hierzu nehmen wir in geeigneten Fällen und vorbehaltlich der gegebenenfalls notwendigen Zustimmung unseres Haftpflichtversicherers auch an einem Schlichtungsverfahren vor der sachkundig und paritätisch besetzten Schlichtungsstelle der Architektenkammer Berlin (Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin, Telefon 030 29 33 07 0, E-Mail kammer@ak-berlin.de, Internet: www.ak-berlin.de), nicht jedoch vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des VSBG teil.“

Der vorstehende Text stellt nur einen unverbindlichen Text zur Orientierung dar, ohne Übernahme von Gewähr.

Im Falle der Bereitschaft zur Teilnahme an der Verbraucherschlichtung vor einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle ist der Text entsprechend positiv zu formulieren und um einen Hinweis auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle zu ergänzen. Eine Liste anerkannter Stellen finden Sie auf der Homepage des [Bundesjustizamts](http://www.bundjustiz.de).

Weitere Informationen erhalten Sie bei der

Architektenkammer Berlin
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin

Telefon 030 29 33 07 0
Telefax 030 29 33 07 16
E-Mail: kammer@ak-Berlin.de
Internet: www.ak-berlin.de