

HINWEISE ZUM ABSCHLUSS VON VERTRÄGEN MIT VERBRAUCHERN

Unternehmer unterliegen seit dem 13. Juni 2014 europarechtlich vorgegebenen Pflichten, wenn sie Verträge mit Verbrauchern abschließen. Mit dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VBSG) sind seit Februar 2017 weitere Pflichten hinzugekommen. Zu den Unternehmern nach § 14 BGB zählen auch selbstständige Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplaner. Verbraucher ist nach § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Verbraucher sind insbesondere nicht Unternehmen oder öffentliche Auftraggeber. Unternehmer sind gesetzlich verpflichtet, die Verbraucher vorab umfassend insbesondere über ihr Büro, die von ihnen angebotenen Dienstleistungen und die Art der Preisberechnung zu informieren. Zusätzlich sind dem Verbraucher in bestimmten Konstellationen auch Informationen zur alternativen Streitbeilegung bei sog. Verbraucherschlichtungsstellen zur Verfügung zu stellen. Eine Auflistung aller Umstände, über die informiert werden muss, findet sich in Artikel 246 und Art. 246a § 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sowie in den §§ 36, 37 VBSG.¹

Dabei wird zwischen allgemeinen Verbraucherverträgen (Art. 246 EGBGB) und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verbraucherverträgen (im Folgenden: **AGV** – Art. 246a § 1 EGBGB)² differenziert. Bei **allen** Verbraucherverträgen bestehen vorvertragliche Informationspflichten.

Bei **AGV** unterliegen Architekten allerdings erweiterten Informationspflichten, der Pflicht zur Belehrung über das Bestehen eines Widerrufsrechts sowie besonderen Dokumentationspflichten. Um den neuen Anforderungen in jedem Fall zu entsprechen, wird bei allen Verträgen mit Verbrauchern empfohlen, im Zweifelsfall immer die erweiterten Informations- und Dokumentationspflichten für AGV zu erfüllen. Es ist aber zu beachten, dass bei allgemeinen Verbraucherverträgen kein Widerrufsrecht besteht, und deswegen eine Belehrung darüber zu unterlassen ist. Entsprechende Beispiele finden sich in der **Anlage**.

Informationspflichten nach Artikel 246 und Art. 246a § 1 EGBGB

Zu informieren ist insbesondere über:

- die **Identität des Unternehmers**, also den Namen des Architekten bzw. den Büronamen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer und bei AGV ggf. Faxnummer und E-Mail-Adresse)
 - bei Gesellschaften: Angabe der Rechtsform;
 - bei Niederlassungen: ggf. von dem Firmenhauptsitz abweichende Anschrift

² Unter **AGV** versteht der Gesetzgeber gem. § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB insbesondere Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragspartner außerhalb der Geschäftsräume des Architekten, also zum Beispiel auf der Baustelle oder in Räumlichkeiten des Auftraggebers geschlossen werden.

- die **wesentlichen Eigenschaften der Dienstleistung**, also die vom Büro im konkreten Fall angebotenen Leistungen
- den Gesamtpreis oder die **Art der Preisberechnung**, also z. B. die Honorarberechnung nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) für das konkrete Bauvorhaben, sofern die HOAI Anwendung findet, mitsamt **Nebenkosten**
- ggf. die **Zahlungs- und Leistungsbedingungen** sowie **Termine**
- die Tatsache, dass der Unternehmer vom Verbraucher die **Leistung einer finanziellen Sicherheit** verlangen kann, also die Möglichkeit, dass der Architekt seine Honorarforderung gegen den Auftraggeber absichern kann (z.B. durch die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Verbrauchers oder eine Bauhandwerkersicherung, vgl. § 648 f. BGB - Information nur bei AGV verpflichtend)
- die Möglichkeit, dass und wie der Verbraucher ein **außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren** nutzen kann (z.B. Schlichtungsverfahren – Information nur bei AGV verpflichtend)

Informationspflichten nach §§ 36, 37 VSBG

Folgende Informationspflichten können den Unternehmer aufgrund des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes zusätzlich treffen:

- **alle** Unternehmer: Hinweis auf eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle in Textform (z.B. auf Papier, E-Mail, Fax), sofern eine **konkrete** Streitigkeit mit einem Verbraucher nicht beigelegt werden konnte.
- Bei Unternehmen mit mehr als zehn Beschäftigten: Angaben in den AGB und/oder auf der Website des Unternehmens, ob und wieweit der Unternehmer dazu bereit ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Es besteht jedoch keine gesetzliche Verpflichtung, sich einem derartigen Verfahren zu unterwerfen.
- Unternehmer die sich grundsätzlich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet haben, müssen den Verbraucher auf ihrer Website und/oder zusammen mit den AGB auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen.

Folgenden Mustertext könnten Sie als letzten Paragraph in Ihren Architektenvertrag aufnehmen:

„§ Außergerichtliches Beschwerdeverfahren

Es besteht die Möglichkeit, Verstöße gegen Berufspflichten bei der Architektenkammer Berlin anzuzeigen sowie bei Streitigkeiten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Berlin anzurufen. Wir nehmen vorbehaltlich der ggf. notwendigen Zustimmung unseres Haftpflichtversicherers gerne an

einem Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Berlin teil. Zur Teilnahme an einem Schlichtungsverfahren vor der allgemein zuständigen Verbraucherschlichtungsstelle (Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl am Rhein, www.verbraucher-schlichter.de) besteht hingegen keine Bereitschaft.“³

Widerruf bei AGV

Nur bei AGV steht dem Verbraucher von Gesetzes wegen (§ 312 g Abs. 1 BGB) ein 14-tägiges **Widerrufsrecht** zu. Darüber muss der Architekt ihn in Textform informieren. Zudem muss der Architekt den Verbraucher über die Widerrufsbedingungen belehren und auf das Muster-Widerrufsformular aus dem EGBGB hinweisen. Dazu sollten die als **Anlage** angefügten Formulare verwendet werden.

Wollen Architekten das Widerrufsrecht des Verbrauchers und die damit verbundenen weitreichenden Rechtsfolgen vermeiden, wird empfohlen, Verträge mit Verbrauchern nicht auf der Baustelle oder beim Auftraggeber, sondern im eigenen Büro oder vom eigenen Büro aus (zum Beispiel Zusage eines Vertragsentwurfs) zu schließen.

Sollte der Architekt vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden, ohne dass der Verbraucher ihn dazu ausdrücklich aufgefordert hat, und widerruft der Verbraucher dann den Vertrag, steht dem Architekten kein Honorar für die bereits erbrachten Leistungen zu.

Form und Zeitpunkt

Alle aufgelisteten Informationen müssen einem Verbraucher in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung gestellt werden (z.B. in der Form der Anlagen 1 und 2), bevor dieser seine auf den Abschluss des Architektenvertrages gerichtete Willenserklärung abgibt. Bei AGV **muss** der Architekt die Informationen auf Papier oder, wenn der Verbraucher zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail, Computerfax; nicht ausreichend: Homepage) zur Verfügung stellen.

Über das **Widerrufsrecht** bei AGV ist in Textform (z.B. auf Papier, E-Mail, Computerfax) zu informieren. Bei AGV muss der Architekt dem Verbraucher zudem alsbald nach Vertragsschluss auf Papier ein unterzeichnetes Exemplar des Vertrags oder bei mündlichem Abschluss des Architektenvertrages eine Bestätigung, in der der Vertragsinhalt wiedergegeben ist, zur Verfügung stellen. Mit Zustimmung des Verbrauchers ist es auch hier möglich, einen anderen dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail, Computerfax) zu verwenden.

Informationen, die der Unternehmer aufgrund des VSBG auf seiner Website zur Verfügung zu stellen hat, müssen nicht nur klar und verständlich, sondern auch leicht zugänglich sein. Daher sollten diese

³ Dieser Formulierungsvorschlag entspricht dem Muster aus der aktuellen Orientierungshilfe der Architektenkammer Berlin.

Informationen, etwa im Bereich der sonstigen Informationsangaben, platziert und ggf. auch in die AGB's aufgenommen werden.

Folgen fehlender Information und Belehrung

Der Architekt muss beweisen können, dass er den Verbraucher umfassend informiert hat, deswegen empfiehlt es sich, sich den Erhalt dieser Informationen durch den Verbraucher mit Unterschrift bestätigen zu lassen (siehe Anlagen). Gelingt dem Architekten der Nachweis nicht, kann dies empfindliche Folgen haben.

Bei **allen Verbraucherverträgen** kann dem Verbraucher bei Verletzung der Informationspflicht ein Schadensersatzanspruch zustehen. Überdies kann es zu wettbewerbsrechtlichen Abmahnungen kommen.

Bei **AGV** gilt zusätzlich: **Nebenkosten** kann der Architekt gem. § 312 e BGB nur verlangen, soweit er den Verbraucher über diese Kosten vorvertraglich informiert hat. Bei einer fehlenden Belehrung über das bestehende Widerrufsrecht kann der Verbraucher den Vertrag zwölf Monate und 14 Tage lang widerrufen, § 356 Abs. 3 BGB. Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass dem Architekten für die bis dahin geleisteten Tätigkeiten **kein Honoraranspruch** zusteht, vgl. § 361 BGB.

Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne die

Architektenkammer Berlin
Körperschaft des öffentlichen Recht
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin
Telefon: (030) 29 33 07-0
kammer@ak-berlin.de
www.ak-berlin.de

Anlage

Widerrufsbelehrung⁴

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (hier ist der Name, die Anschrift und soweit verfügbar die Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse einzutragen) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

⁴ Wenn der Auftraggeber Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (Vgl. § 312b Abs.1 BGB), steht dem Bauherren ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber zu belehren ist.

Muster-Widerrufsformular⁵

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An das Architekturbüro Max Mustermann GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl. Ing. Max Mustermann,
Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.: ..., Fax: ..., E-Mail: ...

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung [bzw. Architektenleistungen]

Bestellt am (*)/erhalten am (*) [bzw. beauftragt am]

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

⁵ Das Formular entspricht bis auf die Ergänzungen in eckigen Klammern der Gesetzlichen Vorlage aus Anlage 2 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB