



Verträge mit Verbrauchern

Hinweise für Architektinnen und Architekten

Unternehmer unterliegen seit dem 13. Juni 2014 europarechtlich vorgegebenen Pflichten, wenn sie Verträge mit Verbrauchern¹ abschließen. Zu den Unternehmern nach § 14 BGB zählen auch selbstständige Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplaner. Sie sind gesetzlich verpflichtet, die Verbraucher vorab umfassend insbesondere über ihr Büro, die von ihnen angebotenen Dienstleistungen und die Art der Preisberechnung zu informieren. Eine Auflistung aller Umstände, über die informiert werden muss, findet sich in Artikel 246 und Art. 246a § 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

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 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 allerdings zu beachten, dass bei allgemeinen Verbraucherverträgen kein Widerrufsrecht besteht und deswegen eine Belehrung darüber zu unterlassen ist. Entsprechende **Beispiele** finden sich in der **Anlage** (Anlage 1: Beispiel für allgemeine Verbraucherverträge; Anlage 2: Beispiel für AGV).

Wichtiger Hinweis: Bei AGV werden die in Erfüllung der Informationspflicht gemachten Angaben des Unternehmers Vertragsinhalt, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes, § 312 d Abs. 1 Satz 2 BGB.

¹: 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.

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.



Informationspflichten

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 und ggf. der vertretungsberechtigten Person (Geschäftsführer)
- bei Niederlassungen: ggf. von dem Firmensitz abweichende Anschrift
- 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)

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 der **Anlage 2** beigefügten 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 Zusendung 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 ab-



gibt. 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 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.

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 1 und 2). Gelingt dem Architekten der Nachweis nicht, kann dies empfindliche Folgen haben.

Bei **allgemeinen 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.

Ergänzend wurde in die Anlagen 1 und 2 die Anforderung der seit dem 17.5.2010 in Kraft befindlichen Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) eingearbeitet. Diese verpflichtet jeden Dienstleistungserbringer (darunter fallen auch Architekten), den Auftraggeber vor Abschluss eines Vertrages über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung und deren Geltungsbereich zu informieren.

– **siehe nachfolgende Anlagen** –

Weitere Informationen gibt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Zollhof 1

40221 Düsseldorf

Tel: (0211) 49 67 - 0

Fax: (0211) 49 67 - 99

E-Mail: info@aknw.de

Internet: www.aknw.de