

ARCHITEKTENRECHT

Neuer Verbraucherschutz und Architektenverträge

Seit 13.06.2014 gelten neue Spielregeln für den Verbraucherschutz in Deutschland. Hintergrund ist die europäische Verbraucherrechte-Richtlinie (VRRL) 2013/83, die das Ziel verfolgt, einen höheren Verbraucherschutz zu sichern und das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarktes für Geschäfte zwischen Unternehmen und Verbrauchern zu fördern. Was sich gut anhört, ist allerdings mit erheblichen zusätzlichen Risiken und Aufwendungen u. a. auch für Architekten, Planer, Ingenieure, Sachverständige und andere Werk- und Dienstleister verbunden.

Im Kern geht es bei dem neuen Gesetz um eine umfassende Neuregelung des Fernabsatzrechts und des Rechts der Haustürgeschäfte, die künftig „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ (AGV) heißen werden. Es gibt neue erweiterte Informationspflichten und ggf. Widerrufsrechte, die für alle Verbraucherverträge gelten. Nicht erfasst sind Verträge im Geschäftsverkehr. Sofern aber Planer, Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Dienstleistungs- oder Werkverträge mit Verbrauchern schließen, haben sie die Neuregelungen zu beachten.

Neues Widerrufsrecht der Verbraucher bei Ingenieur- und Architektenverträgen

Die Definition eines „Verbrauchers“ findet sich in § 13 BGB. Den Verbraucherschutz genießt jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, das überwiegend weder ihrer gewerblichen noch selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Das sind z. B. Aufträge an persönlich genutzten privaten Gebäuden.

Die Frage, ob Verbrauchern ein Widerrufsrecht einzuräumen ist, wird nunmehr davon abhängig sein, wie und wo der Vertragsschluss zustande kommt.

Kein Widerrufsrecht

Wenn die Vertragsinitiative vom Verbraucher ausgeht und der Vertrag in den Geschäftsräumen des Planers oder Architekten abgeschlossen wird, bleibt alles wie bisher und es gibt weder eine Belehrungsverpflichtung für den Architekten, noch ein Widerrufsrecht für den Verbraucher. Denkbar ist insoweit folgender Ablauf: Der Verbraucher ruft von sich aus den Architekten an (Erstkontakt durch den Verbraucher); der Architekt empfängt den Verbraucher in seinen Geschäftsräumen oder sucht ihn zuhause auf, der Auftrag wird besprochen, danach wird dem Verbraucher ein Angebot schriftlich oder mündlich übermittelt, das im Nachgang vom Verbraucher, nach reiflicher Zeit zur Entscheidung, angenommen wird. Bei diesem „klassisch“ abgestuften Vertragsschluss entsteht **kein Widerrufsrecht für den Verbraucher**.

Werden Ingenieur- und Architektenverträge allerdings auf Initiative des Architekten oder Planers nicht in Geschäftsräumen des Architekten oder Planers geschlossen, hat der Verbraucher grundsätzlich

ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Daran müssen auch Sachverständige denken, da Sachverständigenverträge sehr häufig eben nicht in den Geschäftsräumen der Sachverständigen sondern beim Verbraucher abgeschlossen werden. Über das Widerrufsrecht ist in diesen Fällen der Verbraucher schriftlich zu belehren. Eine ordnungsgemäße Belehrung mit der Überschrift „Widerrufsrecht“ könnte folgenden Inhalt haben:

„Innerhalb von vierzehn Tagen können Sie ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag der Vertragsunterzeichnung.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt 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.“

Die Erklärung zur Belehrung sollte deutlich lesbar, mit Orts- und Datumsangabe sowie der Originalunterschrift des Verbrauchers versehen sein.

Das entscheidende Kriterium für dieses Widerrufsrecht ist, dass der Vertrag „außerhalb der Geschäftsräume des Anbieters“ geschlossen wird.

Ein Verzicht auf das Widerrufsrecht durch den Verbraucher ist nicht möglich. Deshalb wird es häufig darauf hinauslaufen, dass der Architekt nach Vertragsschluss und ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung zunächst die 14-tägige Frist abwartet, bevor er mit seiner Leistungserbringung beginnt. Wünscht der Verbraucher einen sofortigen oder früheren Leistungsbeginn, sollte der Architekt den Verbraucher nachweislich darüber aufklären und sein Einverständnis ebenfalls schriftlich einholen, dass der Verbraucher für diesen Fall seine Widerrufsmöglichkeit verliert. Eine solche Erklärung könnte folgendermaßen lauten:

„... Über mein Widerrufsrecht wurde ich ordnungsgemäß belehrt. In Kenntnis dessen verlange ich ausdrücklich, dass der Auftragnehmer mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist klar, dass ich für den Fall, dass ich doch noch vom Vertrag zurücktreten sollte, den Auftragnehmer für die bis dahin erbrachten Leistungen nach der im Vertrag vereinbarten Abrechnungsbasis bezahlen muss. Mir ist auch bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.“

Die Erklärung sollte deutlich lesbar, mit Orts- und Datumsangabe sowie der Originalunterschrift des Verbrauchers versehen sein.

Sofern Architektenverträge stufenweise abgeschlossen werden, sind für jede vertragliche Auftragsstufe vorstehende Regeln zu beachten.

Ausnahmen vom Widerrufsrecht

Werden vor Ort, also außerhalb der Geschäftsräume des Architekten, Verträge zu Planungen geschlossen, entsteht auch dann kein Widerrufsrecht, wenn es sich um erheblichen Umbaumaßnahmen handelt. Von einer erheblichen Umbaumaßnahme ist auszugehen, wenn es sich um Planungen für Neubaubauten und elementare Kernsanierungen handelt.

Die im Gesetz vorgesehenen weiteren Ausnahmen vom Widerrufsrecht werden bei Architekten- und Planerverträgen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen (z. B. Verträge mit einem Leistungswert bis 40,00 €).



Autor:

Rechtsanwalt Dr. jur. Hans-Michael Dimanski

Tel.: (0391) 53 55 96-16

E-Mail: dimanski@ra-dp.de