

Merkblatt:

Verbraucherschutz

Verbraucherschutzrechte bei Architekten- und
Ingenieurleistungen

(Stand Mai 2018)

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	2
2.	Verbraucher	3
3.	Vor der Zusammenarbeit	4
4.	Vertragsschluss	9
5.	Während der Zusammenarbeit	11
6.	Nach der Zusammenarbeit	11
7.	Unlauterer Wettbewerb	12
8.	Zusammenfassung	14

GHV

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht e.V.
Friedrichsplatz 6
68165 Mannheim

Tel. 0621 - 860 861 0
Fax 0621 - 860 861 20

kontakt@ghv-guetestelle.de
www.ghv-guetestelle.de

1. Veranlassung

Nachfolgendes Merkblatt dient dazu Verbraucher über ihre Rechte speziell im Zusammenhang mit Leistungen von Architekten und Ingenieuren zu informieren. Im Merkblatt wird nur auf das Wichtigste verwiesen und der Verbraucher sollte sich auch über dieses Merkblatt hinaus informieren. Dabei geht es um Verbraucher, die z. B. als Bauherrn eines Einfamilienhauses Leistungen der Architekten und Ingenieure in Anspruch nehmen. Das können Leistungen des Architekten sein, der das Haus entwirft, Leistungen eines Tragwerksplaners, der die statischen Berechnungen für das Haus vornimmt, oder Leistungen eines Ingenieurs für Technische Gebäudeausrüstung, der die Heizung des Gebäudes plant. So gibt es schon bei einem Einfamilienhaus einige Leistungen von Architekten und Ingenieuren, wie:

- Gebäudeplanung
- Überwachung des Baus des Gebäudes
- Vermessung des Grundstücks
- Baugrundgutachten für das Grundstück und Gründungsberatung
- Tragwerksplanung
- Planung der Technischen Gebäudeausrüstung von Abwasser, Wasser, Gas, Heizung, Lüftung, Elektrotechnik, Datentechnik, Aufzugstechnik
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator.

Für alle diese Leistungen kommt es zu einem Vertrag oder mehreren Verträgen.

Architekten und Ingenieure werden nachfolgend vereinfacht als Planer bezeichnet. Der Bauherr, der Auftraggeber ist, wird einheitlich als Verbraucher bezeichnet. Was ihn genau zum Verbraucher macht und wie er sich vom Unternehmer unterscheidet, wird in Kapitel 2 beschrieben.

In diesem Merkblatt wird nicht auf juristische Präzision geachtet, sondern darauf, dass die Ausführungen für einen Verbraucher einfach und verständlich bleiben.

Das Merkblatt ist in Kapitel aufgeteilt, welche dem üblichen Verlauf einer Zusammenarbeit zwischen Verbrauchern und Planern folgen. Das sind:

- Vor der Zusammenarbeit (Kapitel 3)
- Vertragsschluss (Kapitel 4)
- Während der Zusammenarbeit (Kapitel 5)
- Nach der Zusammenarbeit (Kapitel 6)

In einem weiteren Kapitel 7 wird verkürzt auf die Rechte eingegangen, welche ein Verbraucher hat, wenn er sich an Institutionen wendet, die sich darauf spezialisiert haben, als Organisationen Verbraucherrechte wahrzunehmen. Das kann einem Verbraucher in einem konkreten Fall helfen, es geht dann aber eher darum, dass diese Organisationen die Verbraucher insgesamt schützen.

Abschließend werden die Ausführungen zusammengefasst (Kapitel 8).

2. Verbraucher

Der Ursprung des Begriffs „Verbraucher“ stammt aus dem Verbrauch von Waren, z. B. Brot, welche mit der Zeit weniger werden und am Ende neu zu beschaffen sind. Sie werden also verbraucht.

Heute und in diesem Merkblatt geht es um Verbraucher im rechtlichen Sinn, welcher in § 13 BGB¹ definiert ist und sich gegenüber dem Unternehmer nach § 14 BGB abgrenzt. § 13 BGB lautet:

„Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.“

Ein Verbraucher ist also ein Mensch, der z. B. einen Vertrag mit einem Planer schließt, um für sich persönlich oder für seine Familie, jedenfalls für seinen privaten Gebrauch, eine Planung zu erhalten.

§ 14 BGB definiert den Unternehmer und besteht aus zwei Absätzen, welche lauten:

(1) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

(2) Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen.

¹ Mit BGB ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, gemeint.

In Abgrenzung zum Verbraucher kann also ein Unternehmer eine natürliche Person (ein Mensch), eine juristische Person (z. B. eine GmbH²) oder eine rechtsfähige Personengesellschaft (z. B. eine GbR³) sein. Nach außen treten immer Menschen auf, welche im Rahmen ihres Berufs, also als Angestellte oder als Geschäftsführer, handeln. So tritt ein Planer entweder als natürliche Person, als GbR oder als GmbH auf, es geht ihm allerdings um seine berufliche Tätigkeit, wodurch er dem Unternehmer nach § 14 BGB zuzuordnen ist.

Verbraucher ist also immer nur derjenige, der für sich privat geschäftlich tätig wird. Das kann der Kauf einer Tafel Schokolade im Geschäft sein, oder wie hier, die Zusammenarbeit mit einem Planer betreffen, bei der der Verbraucher einen Plan für sein Einfamilienhaus erhält und dafür dem Planer eine Vergütung in Geld bezahlt. In diesem Merkblatt geht es nur um Geschäfte zwischen einem Verbraucher und einem Planer.

3. Vor der Zusammenarbeit

Der gesetzliche Schutz des Verbrauchers betrifft insbesondere den Zeitraum vor Beginn einer Zusammenarbeit. Dabei geht es vor allem darum, dass der Verbraucher vor voreiligen Geschäften geschützt wird, weil er in der Regel über keine ausreichenden Informationen verfügt. Deshalb haben Planer eine Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher. Wird diese Pflicht nicht eingehalten, entsteht daraus ein Recht auf zeitlich beschränkten Widerruf des Geschäfts für den Verbraucher.

Dieser Schutz ist in den §§ 312 ff BGB geregelt, welche speziell Verbraucherverträge betreffen, also Verträge zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmen. Was einen Vertrag und einen Vertragsschluss ausmachen, wird in Kapitel 4 erläutert.

Für die Leistungen der Planer sind überwiegend folgende Regelungen von Relevanz:

- § 312a - Allgemeine Pflichten und Grundsätze bei Verbraucherverträgen; Grenzen der Vereinbarung von Entgelten
- § 312b Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge
- § 312d Informationspflichten
- § 312f Abschriften und Bestätigungen
- § 312g Widerrufsrecht
- § 312k Abweichende Vereinbarungen und Beweislast

² GmbH ist die Abkürzung für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

³ GbR ist die Abkürzung für eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.

Im Folgenden sollen diese Regelungen im Zusammenhang mit Planerverträgen kurz erläutert werden. Auch hier wird speziell darauf hingewiesen, dass keine umfassende Abhandlung erfolgt und der Verbraucher angehalten ist, sich weitergehend zu informieren.

Nimmt der Planer telefonisch Kontakt mit dem Verbraucher auf, hat er seine Identität und den Zweck des Anrufs zu Beginn des Gesprächs zu erläutern (§ 312a Abs. 1 BGB). Das wird die Ausnahme sein, weil Planer selten aktiv per Telefon für ihre Leistung werben und ihnen auch selten bekannt wird, wann ein Verbraucher beabsichtigt ein Einfamilienhaus zu errichten. Meist wird es so sein, dass der Verbraucher einen Planer sucht und über Empfehlungen, Recherchen oder über Architekten- und Ingenieurkammern auf den Planer zugeht.

Der Planer ist verpflichtet dem Verbraucher zu gegebener Zeit folgende Informationen zu geben (§ 312a Abs. 2 BGB in Verbindung mit Artikel 246 des EGBGB⁴):

- die wesentlichen Eigenschaften der Dienstleistungen,
- seine Identität, beispielsweise seinen Handelsnamen und die Anschrift des Ortes, an dem er niedergelassen ist, sowie seine Telefonnummer,
- den Gesamtpreis der Dienstleistungen einschließlich aller Steuern und Abgaben oder, was bei Planungsleistungen die Regel ist, die Art der Preisberechnung (HOAI, welche nachfolgend erläutert wird) sowie alle sonstigen Kosten,
- die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Termin, bis zu dem sich der Planer verpflichtet hat die Dienstleistungen zu erbringen, sowie das Verfahren des Unternehmers zum Umgang mit Beschwerden,
- das Bestehen eines gesetzlichen Mängelhaftungsrechts,
- die Laufzeit des Vertrags,
- die Funktionsweise digitaler Unterlagen, einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen, und
- die Beschränkungen der Verwendbarkeit digitaler Unterlagen.

Falls der Verbraucher sich ein Beispiel ansehen möchte, wie eine solche Information aussehen könnte, findet er entsprechende Empfehlungen z. B. in Verbindung mit der DL-InfoV⁵ auf den Internetseiten einiger Architektenkammern, z. B. der der Architektenkammer Hessen⁶.

⁴ EGBGB ist die Abkürzung von Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist.

⁵ DL-InfoV ist die Abkürzung für Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung vom 12. März 2010 (BGBl. I S. 267).

⁶ Internetseite: www.akh.de.

Dabei gilt zudem, dass eine Vereinbarung, die auf eine über das vereinbarte Entgelt für die Hauptleistung hinausgehende Zahlung des Verbrauchers gerichtet ist, ausdrücklich zu treffen ist (§ 312a Abs. 3 BGB).

Spezielle (zusätzlich zu den zuvor bereits genannten) Informationspflichten (§ 312d BGB) gibt es zudem, wenn der Verbraucher einen Vertrag nicht in den Räumen des Planers schließt (§ 312b BGB). So geht das Gesetz davon aus, dass dann, wenn der Verbraucher in den Büroräumen des Planers einen Vertrag schließt, ihm auch klar ist, dass er damit ein rechtlich bindendes Geschäft abschließt. Bei Verträgen außerhalb der Räume des Planers geht das Gesetz eher davon aus, dass dem Verbraucher oft gar nicht klar ist, dass er gerade dabei ist, einen Vertrag zu schließen. Deshalb muss der Planer bei Verträgen außerhalb der Räume des Planers den Verbraucher zudem auf Folgendes hinweisen (Artikel 246a und 246b EGBGB):

- Verhaltenskodizes⁷,
- Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
- die Tatsache, dass der Unternehmer vom Verbraucher die Stellung einer Kautionsleistung oder die Leistung anderer finanzieller Sicherheiten verlangen kann, sowie deren Bedingungen (§ 650e, § 650f BGB),
- gegebenenfalls, dass der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und dessen Zugangsvoraussetzungen (z. B. dass der Planer eine für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle benennt, z. B. die GHV).

Zudem ist der Verbraucher vom Planer über sein Widerrufsrecht (§ 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB) zu belehren, mit folgenden Inhalten:

- den Bedingungen, den Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355 Absatz 1 BGB sowie ein Verweis auf das Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2 zum EGBGB⁸,
- dass der Verbraucher dem Planer einen angemessenen Betrag nach § 357 Absatz 8 des BGB für die vom Planer erbrachte Leistung schuldet, wenn der Verbraucher das Widerrufsrecht ausübt, nachdem der Verbraucher vom Planer ausdrücklich den Beginn der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat (Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung, wenn der Verbraucher von dem Planer ausdrücklich verlangt hat, dass dieser mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt). Der Anspruch besteht nur, wenn der Verbraucher sein

⁷ So müssen Architekten Mitglied einer Architektenkammer, Ingenieure können Mitglied einer Ingenieurkammer in ihrem Bundesland sein und sich so den Berufsordnungen der Kammern unterwerfen.

⁸ Aus dem BGBl. I 2013, S. 3665 (Bundesgesetzblatt).

Verlangen auf vorzeitigem Beginn auf einem „dauerhaften Datenträger“⁹ übermittelt hat. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der vereinbarte Gesamtpreis zu Grunde zu legen. Ist der vereinbarte Gesamtpreis unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistung zu berechnen.

Der Planer kann diese Informationspflichten dadurch erfüllen, dass er dem Verbraucher das in der Anlage 1 des EGBGB¹⁰ vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform¹¹ (§ 126b BGB) übermittelt.

Bei außerhalb der Geschäftsräume geschlossenen Verträgen muss der Planer dem Verbraucher zudem:

- die geschlossenen Verträge alsbald auf Papier zur Verfügung stellen,
- eine Abschrift eines unterschriebenen Vertragsdokuments oder eine Bestätigung des Vertrags, in der der Vertragsinhalt wiedergegeben ist, übermitteln.

Wenn der Verbraucher zustimmt, kann für die Abschrift oder die Bestätigung des Vertrags auch ein anderer dauerhafter Datenträger verwendet werden. Die Bestätigung muss die zuvor zu Artikel 246a EGBGB genannten Angaben nur enthalten, wenn der Planer dem Verbraucher diese Informationen nicht bereits vor Vertragsschluss in Erfüllung seiner Informationspflichten nach § 312d Absatz 1 BGB auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt hat.

§ 312g Abs. 1 verweist auf das Widerrufsrecht nach § 355 BGB. In diesem ist für den Fall des Widerrufs geregelt, dass:

- der Verbraucher und der Planer an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden sind, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

⁹ Unter einem dauerhaften Datenträger versteht man einen Brief auf Papier, aber auch ein Fax, einen USB-Stick, eine CD-ROM, eine DVD, eine E-Mail, eine Speicherkarte oder eine Festplatte, jedenfalls ein Medium, welches es ermöglicht Informationen zu speichern. Voraussetzung ist, dass die zum Zweck der Information gespeicherten Daten für eine angemessene Dauer einsehbar sind und dass die unveränderte Wiedergabe der gespeicherten Daten möglich ist.

¹⁰ BGBl. I 2013, S. 3663 – 3664.

¹¹ Der Textform genügt ein Schreiben, ein Telefax, eine Mail, aber auch eine SMS; es muss sich lt. Gesetz nur um eine lesbare Erklärung handeln, die den Planer benennt und es dem Verbraucher ermöglicht diese so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm zugänglich ist, und geeignet ist, diese unverändert wiederzugeben.

- die Widerrufsfrist 14 Tage beträgt und mit Vertragsschluss beginnt, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Macht der Planer dies alles nicht oder nicht konform zur gesetzlichen Regelung, kann sich z. B. die regelmäßige Widerrufsfrist von 14 Tagen (§ 355 BGB) auf eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen erweitern (§ 356 Abs. 3 Satz 2 BGB). Die Verletzung dieser Informationspflichten kann Schadensersatzansprüche (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB) auslösen, wenn dem Verbraucher ein Schaden entstanden ist. Solche Schäden sind jedoch aufwändig nachzuweisen und ohne rechtlichen Beistand kaum durchsetzbar. Wichtig ist daher, dass der Verbraucher nicht voreilig einen Vertrag schließt.

§ 312i und § 312j BGB betreffen den elektronischen Geschäftsverkehr, der in diesem Merkblatt nicht weiter betrachtet wird, weil es bisher unüblich ist, dass ein Planer mit einem Verbraucher auf elektronischem Weg einen Vertrag schließt.

§ 312k BGB regelt, dass von den zuvor genannten Vorschriften nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden kann. Die Vorschriften finden, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden. Dabei trägt der Planer gegenüber dem Verbraucher die Beweislast für die Erfüllung der genannten Informationspflichten.

Bei Planerleistungen hat der Verbraucher zudem den Vorteil, dass es für die Vergütung eine Gebührenordnung HOAI¹² gibt. Diese regelt Mindest- und Höchstsätze (§ 7 Abs. 1 HOAI) und die Höchstsätze sind es, die den Verbraucher vor überzogenen Forderungen schützen. So muss der Verbraucher niemals mehr Honorar zahlen, als die HOAI als Höchstsatz ausweist, und das völlig unabhängig davon, was der Planer angeboten hat.

In den Fällen, in denen der Planer ein Pauschalhonorar anbietet, welches die Mindestsätze der HOAI unterschreitet, bleibt es grundsätzlich bei dem angebotenen Honorar. Denn als typischer Verbraucher, der die HOAI weder kennt noch kennen muss, wird der Verbraucher im Nachhinein so zu bewerten sein, dass er sich in schützenswerter Weise darauf eingerichtet hat, das vereinbarte und kein höheres Honorar zu bezahlen. Zudem verhält sich der Planer widersprüchlich, wenn er zunächst ein niedrigeres Pauschalhonorar anbietet und dann später ein höheres Honorar auf Basis der HOAI abrechnen will. Treffen diese Kriterien zusammen, ist der Verbraucher auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen von „Treu und Glauben“ (§ 242 BGB) geschützt, und es bleibt bei dem vereinbarten Pauschalhonorar¹³. Anders ist es nur dann, wenn der Verbraucher den Mindestpreischarakter kennt¹⁴. Dies könnte z. B. dann der Fall sein, wenn der Verbraucher in seinem beruflichen Umfeld mit der HOAI zu tun hat.

¹² HOAI vom 10.07.2013 (BGBl. I S. 2276).

¹³ BGH, Urteil vom 19.11.2015 - VII ZR 151/13.

¹⁴ OLG Naumburg, Urteil vom 15.04.2016 - 10 U 35/15.

Insgesamt treffen den Planer viele Aufklärungspflichten und der Verbraucher erhält ein Widerrufsrecht. Wenn sich der Verbraucher für weitere Informationen, insbesondere zu außerhalb von Büroräumen geschlossenen Verträgen, interessiert, findet er diese auch bei Architektenkammern, so z. B. bei der Architektenkammer Baden-Württemberg¹⁵.

4. Vertragsschluss

Ein Vertrag kommt grundsätzlich¹⁶ durch ein Angebot und dessen Annahme zustande. Das heißt, dass der Planer ein Angebot macht, z. B.: „Lieber Verbraucher, ich mache Dir eine Planung für ein Einfamilienhaus.“ und der Verbraucher das Angebot annimmt, z. B. mit der Aussage: „Ja, das Angebot nehme ich gerne an.“ Damit ist bereits ein Vertrag geschlossen, und zwar mündlich. Mündliche Verträge sind in der täglichen Praxis die Regel, betreffen dann aber meist einfache Dinge, wie z. B. den Kauf eines Brotes. Ein mündlicher Vertrag ist auch von vornherein nichts Schlechtes, hat aber für denjenigen, der bei Streitigkeiten aus diesem Vertragsschluss etwas ableiten will, einen Nachteil, nämlich zu beweisen, was vereinbart wurde. Das ist lösbar, wenn z. B. Zeugen anwesend sind. Bei einer so wichtigen Sache, wie einem Vertrag mit einem Planer, wo es um mehr Leistung und mehr Vergütung als bei einem Brot geht, ist dies jedoch nicht zu empfehlen. Es sollten immer schriftliche Verträge geschlossen werden.

Gäbe es also die in Kapitel 3 genannten Verbraucherschützenden Regelungen nicht, wäre mit den im Absatz zuvor genannten Aussagen bereits ein Vertrag geschlossen, der nicht mehr rückgängig zu machen ist. Für einen Vertrag muss also weder ein schriftliches Angebot vorliegen, noch der Preis genannt, noch müsste ein Vertrag auf Papier im Original unterschrieben werden. Auch deshalb ist dem Verbraucher erneut zu raten, vorsichtig mit einer Annahme eines Angebots zu sein.

In der Praxis kommt es zudem immer wieder vor, dass ein Planer auf einen Verbraucher mit der Aussage zugeht, er, der Planer, könne doch schon mal mit der Planung beginnen, und wenn dem Verbraucher die Pläne gefallen würden, oder wenn es sich herausstellen würde, dass die Pläne auch realisierbar, insbesondere genehmigungsfähig wären, dann käme es zu einem richtigen Vertrag mit entsprechenden Honoraren. In solchen Fällen kann sich der Verbraucher entspannen. Denn dann ist grundsätzlich noch kein Vertrag zu Stande gekommen, vielmehr handelt es sich um eine Akquisitionslleistung des Planers, der ja gerade ins Risiko gehen und über seine Leistungen erst noch zu einem späteren Auftrag kommen möchte. In solchen Fällen muss dann der Planer beweisen¹⁷, dass und in

¹⁵ Internetadresse: www.akbw.de und dort das Merkblatt 410: Umsetzung der Verbraucherrichtlinie.

¹⁶ „grundsätzlich“ ist hier so gemeint, dass es auch Ausnahmen geben kann, die hier jedoch nicht vertieft behandelt werden.

¹⁷ BGH, Urteil vom 5. Juni 1997 - VII ZR 124/96.

welchem Umfang bereits ein Vertrag geschlossen ist. Dennoch sollte auch in solchen Fällen der Verbraucher von Anfang an klarstellen, dass er bisher noch keinen Auftrag erteilt hat. Hier hilft zudem § 154 BGB, welcher regelt, dass ein Vertrag im Zweifel als nicht geschlossen gilt, solange sich beide Vertragspartner nicht über alle Punkte eines Vertrags geeinigt haben, über die nur eine Vertragspartei eine Vereinbarung treffen möchte. Deshalb ist es wichtig, dass der Verbraucher deutlich macht, dass er z. B. zunächst die Höhe des Honorars wissen will, und erst danach bereit ist einen Auftrag zu erteilen.

Eine weitere schützende Regelung hält der Gesetzgeber speziell bei Planerleistungen vor, wenn nämlich ein Grundstück nur unter der Bedingung erworben werden kann, dass dann ein bestimmter Planer die spätere Planung übernimmt. Dann ist der Grundstückskauf mit einem Planervertrag gekoppelt. Eine solche Koppelung ist bei Planerverträgen unwirksam¹⁸, was bedeutet, dass zwar der Grundstückskauf wirksam ist, die Bedingung einen speziellen Planer zu beauftragen jedoch nicht. Dieses Koppelungsverbot ist von der Rechtsprechung bestätigt¹⁹. Aufpassen muss der Verbraucher aber auch hier, denn dieses Koppelungsverbot gilt nur für „freie“ Planer, also solche, die als Freiberufler nur Planungsleistungen anbieten. Es ist also berufsstands- und nicht leistungsbezogen. Es gilt z. B. nicht für Planer, die als gewerbliche Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer tätig sind²⁰, und auch dann nicht, wenn der Verbraucher auf den Planer zugeht mit der Bitte, ihm ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, und ihm gleichzeitig in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen²¹.

Ist der Verbraucher unsicher, welches „Unternehmen“ ihm gegenübersteht, sollte er sich genauer erkundigen und durchaus auch bei Ingenieur- oder Architektenkammern nachfragen. Gerade Planer, welche Pflichtmitglied einer Ingenieur- oder Architektenkammer sind, bieten zudem den Vorteil, dass sie gegenüber ihrer Kammer den Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung führen müssen und sich meist auch einer Schlichtung oder Verbraucherschlichtung bei einer Verbraucherschlichtungsstelle unterwerfen.

Bei der Auswahl eines Planers sollte sich der Verbraucher zudem ausreichende Referenzen vorlegen lassen und auch bei den angegebenen Referenzen nachfragen. Demgegenüber ist Empfehlungen von Bekannten mit Vorsicht zu begegnen.

¹⁸ § 3 im Artikel 10 im Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), das zuletzt durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) geändert worden ist.

¹⁹ BGH, Urteil vom 22.07.2010 - VII ZR 144/09.

²⁰ BGH, Urteil vom 18.03.1993 - VII ZR 176/92.

²¹ BGH, Urteil vom 25.09.2008 - VII ZR 174/07.

5. Während der Zusammenarbeit

Bei einem Vertrag über Planungsleistungen handelt es sich um einen Werkvertrag. Nach § 650p Abs. 1 BGB ist der Planer verpflichtet alle Leistungen zu erbringen, welche nach dem jeweiligen Stand der Planung erforderlich sind. Demnach ist es Aufgabe des Planers jederzeit entweder die erforderlichen Leistungen selbst zu erbringen oder den Verbraucher darüber aufzuklären, dass weitere, bisher nicht beauftragte Leistungen erforderlich sind. Nach § 650p Abs. 2 BGB ist der Planer zudem verpflichtet dem Verbraucher eine Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen, wenn wesentliche Planungsziele noch nicht feststehen, was die Regel sein dürfte. Nach Vorlage dieser Unterlagen kann der Verbraucher den Vertrag kündigen und das innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage dieser Unterlagen (§ 650r Abs. 1 BGB). Der Verbraucher erhält also am Anfang der Zusammenarbeit ein Sonderkündigungsrecht. Dieses erlischt zudem nicht innerhalb der genannten zwei Wochen, wenn der Planer den Verbraucher nicht in Textform (z. B. per Mail) über das Kündigungsrecht informiert hat (§ 650r Abs. 1 BGB). Wird der Vertrag vom Verbraucher gekündigt, muss er nur für das bezahlen, was der Planer geleistet hat, also für die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung (§ 650r Abs. 3 BGB).

Diese Regelungen gibt es, seitdem das neue Bauvertragsrecht in Kraft trat, was bedeutet, dass es erst für Verträge gilt, welche nach dem 01.01.2018 geschlossen worden sind oder geschlossen werden.

6. Nach der Zusammenarbeit

Die fachliche Zusammenarbeit endet mit der Abnahme, welche entweder formell, durch schlüssiges Verhalten oder fiktiv erfolgt. In der Regel wird der Planer auf den Verbraucher zugehen und um eine Abnahme seiner Leistungen bitten. Dann wird eine Abnahme durchgeführt und meist ein so genanntes Abnahmeprotokoll unterzeichnet. Dann ist eine formelle Abnahme erfolgt. Eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten wäre dann anzunehmen, wenn der Verbraucher die Schlussrechnung im Wesentlichen vorbehaltlos zahlt²² und auch nach längerer Zeit keine Mängel gegenüber dem Planer rügt. Die Rechtsprechung kennt hierfür zwar keine festen Zeiten, der BGH sieht aber in einem Fall sechs Monate als längere Zeit an²³.

Der Planer kann allerdings auch dem Verbraucher nach § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB eine Frist zur Abnahme setzen, was er dann tun wird, wenn der Verbraucher auf den Abnahmewunsch des Planers nicht eingeht oder wenn es bereits massive Konflikte gibt. Nach Ablauf der genannten Frist gilt das Werk als abgenommen (Abnahmefiktion). Für den Verbraucher tritt diese Abnahmefiktion nur dann

²² KG, Beschluss vom 28.04.2016 - 21 U 172/14.

²³ BGH, Urteil vom 26.09.2013 - VII ZR 220/12.

ein, wenn der Planer den Verbraucher auf diese Rechtsfolge in Textform (z. B. per Brief) hingewiesen hat (§ 640 Abs. 2 Satz 2 BGB). Der Verbraucher sollte und kann sich letztendlich dem Wunsch auf Abnahme nicht entziehen.

Mit der Abnahme verliert der Verbraucher auch nicht alle Rechte, vielmehr beginnt mit der Abnahme die Gewährleistungszeit von fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), in der er immer noch Mängel vorbringen kann. Allerdings dreht sich mit der Abnahme die Beweislast um. Bis zur Abnahme muss der Planer im Streitfall beweisen, dass er mangelfrei geleistet hat, danach muss der Verbraucher beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Deshalb sollte die Abnahme sorgfältig erfolgen, im Zweifel sollte sich der Verbraucher sachverständig unterstützen lassen²⁴.

War die Zusammenarbeit harmonisch und erfolgreich und hat der Planer seine vereinbarten Leistungen erbracht, dann wird der Planer so abrechnen, wie er angeboten hat. Das wird entweder auf der Basis einer Pauschalvereinbarung sein, oder üblicher, auf Basis der HOAI. Eine Abrechnung auf Basis der HOAI ist nicht immer ganz einfach vom Verbraucher nachzuvollziehen. Hier sollte er den Planer bitten ihm diese Abrechnung umfassend zu erläutern. Bleiben Zweifel, kann der Verbraucher Hilfestellung bei öffentlich bestellten und vereidigten Honorarsachverständigen erhalten²⁵.

Kam es während oder am Ende der Zusammenarbeit zu Streitigkeiten, wird in der Regel ein Streit über die Leistung und die Vergütung vorliegen. Dann ist der Weg zur Verbraucherschlichtungsstelle zu empfehlen.

7. Unlauterer Wettbewerb

Während die Regelungen des BGB und der HOAI den Verbraucher individuell und konkret im Vertragsverhältnis schützen, soll das „Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)²⁶“ eher generalpräventiv wirken. Meist sind es Verbraucherorganisationen, wie Verbraucherzentralen²⁷, Verband privater Bauherren²⁸ oder die Wettbewerbszentrale²⁹, welche sogenannte Verbandsklagen nach § 8 UWG führen und den Planer damit veranlassen, unlautere Verhaltensweisen zu unterlassen.

²⁴ In der Regel wird es um fachliche Mängel gehen, so dass der Verbraucher z. B. einen Sachverständigen für Schäden an Bauwerken benötigt, den er z. B. im Sachverständigenverzeichnis der Industrie- und Handelskammern unter <https://svv.ihk.de/> findet.

²⁵ Die er auch unter v. g. Sachverständigenverzeichnis erhält.

²⁶ Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2010 (BGBl. I S. 254), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2016 (BGBl. I S. 233) geändert worden ist.

²⁷ Internetseite: www.verbraucherzentrale.de.

²⁸ Verband der privaten Bauherren e. V. unter der Internetseite: www.vpb.de.

²⁹ Zentrale zur Bekämpfung des unlauteren Wettbewerbs Frankfurt am Main e. V. unter der Internetseite: www.wettbewerbszentrale.de.

In § 3 Abs. 2 UWG ist allgemein geregelt, dass geschäftliche Handlungen, die sich an Verbraucher richten oder diese erreichen, unlauter sind, wenn sie nicht der unternehmerischen Sorgfalt entsprechen und dazu geeignet sind, das wirtschaftliche Verhalten des Verbrauchers wesentlich zu beeinflussen. In § 3 Abs. 3 UWG wird auf den Anhang zum UWG verwiesen, alle dort aufgeführten geschäftlichen Handlungen gegenüber Verbrauchern sind stets unzulässig. Für die hier zur Diskussion stehenden Leistungen der Planer könnten das sein:

- die unwahre Angabe, zu den Unterzeichnern eines Verhaltenskodexes zu gehören, z. B. Mitglied einer Ingenieur- oder Architektenkammer zu sein;
- die Verwendung von Gütezeichen, Qualitätskennzeichen oder Ähnlichem ohne die erforderliche Genehmigung;
- die unwahre Angabe, ein Verhaltenskodex sei von einer öffentlichen oder anderen Stelle gebilligt;
- die unwahre Angabe, die Dienstleistung sei von einer öffentlichen oder privaten Stelle bestätigt, gebilligt oder genehmigt worden, oder die unwahre Angabe der Bedingungen für die Bestätigung, Billigung oder Genehmigung werde entsprochen;
- Lockangebote (einen anderen als den tatsächlichen Preis vorgeben);
- die unwahre Angabe, die Planungsleistung sei allgemein oder zu bestimmten Bedingungen nur für einen sehr begrenzten Zeitraum verfügbar, um den Verbraucher zu einer sofortigen geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, ohne dass dieser Zeit und Gelegenheit hat, sich auf Grund von Informationen zu entscheiden;
- Leistungen in einer anderen Sprache als derjenigen, in der die Verhandlungen vor dem Abschluss des Geschäfts geführt worden sind, wenn die ursprünglich verwendete Sprache nicht Amtssprache des Mitgliedstaats ist, in dem der Unternehmer niedergelassen ist; dies gilt nicht, soweit Verbraucher vor dem Abschluss des Geschäfts darüber aufgeklärt werden, dass diese Leistungen in einer anderen als der ursprünglich verwendeten Sprache erbracht werden;
- die unwahre Angabe oder das Erwecken des unzutreffenden Eindrucks, dass gesetzlich bestehende Rechte eine Besonderheit des Angebots darstellen würden;
- als Information getarnte Werbung;
- unwahre Angaben über Art und Ausmaß einer Gefahr für die persönliche Sicherheit des Verbrauchers oder seiner Familie für den Fall, dass er die angebotene Dienstleistung nicht in Anspruch nimmt;
- die unwahre Angabe, der Planer werde demnächst sein Geschäft aufgeben oder seine Geschäftsräume verlegen;
- eine unwahre Angabe über die Marktbedingungen, um den Verbraucher dazu zu bewegen, eine Planungsleistung zu weniger günstigen Bedingungen als den allgemeinen Marktbedingungen abzunehmen oder in Anspruch zu nehmen;
- eine Planungsleistung als „gratis“, „umsonst“, „kostenfrei“ oder dergleichen anzubieten, wenn hierfür gleichwohl Kosten zu tragen sind;

- die Übermittlung von Werbematerial unter Beifügung einer Zahlungsaufforderung, wenn damit der unzutreffende Eindruck vermittelt wird, die beworbene Planungsleistung sei bereits bestellt;
- die unwahre Angabe oder das Erwecken des unzutreffenden Eindrucks, der Planer sei Verbraucher oder nicht für Zwecke seines Geschäfts, Gewerbes oder Berufs tätig;
- das Erwecken des Eindrucks, der Verbraucher könne bestimmte Räumlichkeiten nicht ohne vorherigen Vertragsabschluss verlassen;
- die Aufforderung zur Bezahlung nicht bestellter, aber erbrachter Planungsleistungen oder eine Aufforderung zur Rücksendung oder Aufbewahrung nicht bestellter Sachen und
- die ausdrückliche Angabe, dass der Arbeitsplatz oder Lebensunterhalt des Planers gefährdet sei, wenn der Verbraucher die Planungsleistung nicht abnehme.

In allen diesen Fällen kann sich der Verbraucher an die bereits zuvor genannten Verbände oder Kammern richten, welche dann eine entsprechende Klage auf Unterlassung prüfen und veranlassen. Bei Planungsleistungen sind solche Handlungen von Planern allerdings eher selten.

8. Zusammenfassung

Der Verbraucher genießt einen besonderen gesetzlichen Schutz. Vor der Zusammenarbeit mit einem Planer werden diesem durch die §§ 312 ff BGB umfangreiche Informationspflichten auferlegt und dem Verbraucher ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht eingeräumt. Das soll den Verbraucher vor einem voreiligen Vertragsschluss schützen. Bei Vertragsschluss sollte der Verbraucher selbst darauf achten, dass möglichst alles Wichtige, d. h. mindestens Leistung und Vergütung schriftlich vereinbart werden. Planungsleistungen, welche mit einem Grundstückskauf gekoppelt sind, kommen nicht wirksam zu Stande. Während der Zusammenarbeit erhält der Verbraucher lt. § 650p Abs. 2 BGB zunächst eine Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung und ein Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB. Nach der Zusammenarbeit schützt die HOAI als gesetzliche Gebührenordnung den Verbraucher vor überzogenen Vergütungsforderungen durch den Planer. Mit dem UWG wird der Verbraucher vor unlauterem Wettbewerb der Planer geschützt. Unlautere Verhaltensweisen kann der Verbraucher Verbänden und Kammern melden.

Kommt es während oder nach der Zusammenarbeit mit einem Planer zu Streitigkeiten über dessen Leistung und Vergütung, kann der Verbraucher sich an eine Verbraucherschlichtungsstelle, z. B. die GHV wenden.

Dennoch sollte sich der Verbraucher vor, während und nach der Zusammenarbeit mit einem Planer selbst umfassend informieren, auch über dieses Merkblatt hinaus.

Das Merkblatt hat nicht den Anspruch, den Verbraucher umfassend zu informieren und beansprucht nicht vollständig zu sein.

Stand Mai 2018

GHV

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht gemeinnütziger e. V.

Friedrichsplatz 6

68165 Mannheim

Tel: 0621/860 861-0

Fax: 0621/860 861-20

www.ghv-guetestelle.de