

Merkblatt:

Verbraucherschutz

Verbraucherschutzrechte bei Architekten- und
Ingenieurleistungen

(Stand Mai 2021)

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	2
2.	Verbraucher	3
3.	Vor der Zusammenarbeit	4
4.	Vertragsschluss	9
5.	Während der Zusammenarbeit	10
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*innen über ihre Rechte speziell im Zusammenhang mit Leistungen von Architekt*innen und Ingenieur*innen zu informieren. Im Merkblatt wird nur auf das Wichtigste verwiesen und Verbraucher*innen sollten sich auch über dieses Merkblatt hinaus informieren. Dabei geht es um Verbraucher*innen, die z. B. als Bauherr*innen eines Einfamilienhauses Leistungen der Architekt*innen und Ingenieur*innen in Anspruch nehmen. Das können Leistungen einer Architektin sein, die 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 viele Leistungen von Architekt*innen und Ingenieur*innen, 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 Gesundheitsschutzkoordination nach BaustellV.

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

Architekt*innen und Ingenieur*innen werden nachfolgend vereinfacht als Planende bezeichnet. Der Bauherr, die Bauherrin, welche den Planenden Aufträge erteilen, werden einheitlich als Verbraucher*innen bezeichnet. Was diese genau zu Verbraucher*innen macht und wie sie sich von Unternehmer*innen unterscheiden, wird in Kapitel 2 beschrieben.

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

Das Merkblatt ist in Kapitel aufgeteilt, welche dem üblichen Verlauf einer Zusammenarbeit zwischen Verbraucher*innen und Planenden 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 Verbraucher*innen haben, wenn sie sich an Institutionen wenden, die sich darauf spezialisiert haben, als Organisationen Verbraucher*innenrechte wahrzunehmen. Das kann Verbraucher*innen in einem konkreten Fall helfen, es geht dann aber eher darum, dass diese Organisationen Verbraucher*innen 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. Im Merkblatt wird der Begriff in der Mehrzahl genderneutral verwendet als „Verbraucher*innen“.

§ 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.

Im Merkblatt wird der Begriff in der Mehrzahl genderneutral verwendet als „Unternehmer*innen“.

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 zu Verbraucher*innen können also Unternehmer*innen natürliche Personen (Menschen), juristische Personen (z. B. GmbH²) oder rechtsfähige Personengesellschaften (z. B. GbR³) sein. Nach außen treten immer Menschen auf, welche im Rahmen ihres Berufs, also als Angestellte oder als Geschäftsführer*innen, handeln. So treten Planende entweder als natürliche Personen, als GbR oder als GmbH auf, es geht ihnen allerdings um eine berufliche Tätigkeit, wodurch sie den Unternehmer*innen nach § 14 BGB zuzuordnen sind.

Verbraucher*innen sind demnach immer nur diejenigen, welche für sich privat geschäftlich tätig werden. Das kann der Kauf einer Tafel Schokolade im Geschäft sein oder, wie hier, die Zusammenarbeit mit Planenden betreffen, bei der Verbraucher*innen Planungsleistungen für ein Einfamilienhaus erhalten und dafür den Planenden eine Vergütung in Geld bezahlen. In diesem Merkblatt geht es nur um Geschäfte zwischen Verbraucher*innen und Planenden.

3. Vor der Zusammenarbeit

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

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

Für die Leistungen der Planenden 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 Verträgen mit Planenden kurz erläutert werden. Auch hier wird speziell darauf hingewiesen, dass keine umfassende Abhandlung erfolgt und Verbraucher*innen angehalten sind, sich weitergehend zu informieren.

Nehmen Planende telefonisch Kontakt mit Verbraucher*innen auf, haben sie ihre Identität und den Zweck des Anrufs zu Beginn des Gesprächs zu erläutern (§ 312a Abs. 1 BGB). Das wird die Ausnahme sein, weil Planende 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 Verbraucher*innen einen Planenden suchen und über Empfehlungen, Recherchen oder über Architekten- und Ingenieurkammern auf Planende zugehen.

Planende sind verpflichtet, Verbraucher*innen zu gegebener Zeit folgende Informationen zu geben (§ 312a Abs. 2 BGB in Verbindung mit Artikel 246 des EGBGB⁴):

- die wesentlichen Eigenschaften der Dienstleistungen
- ihre Identität, beispielsweise den Handelsnamen und die Anschrift des Ortes, an dem sie niedergelassen sind, sowie eine 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 Planende verpflichtet haben die Dienstleistungen zu erbringen, sowie das Verfahren 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 Verbraucher*innen sich ein Beispiel ansehen möchten, wie eine solche Information aussehen könnte, finden sie 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 der Planenden schließt (§ 312b BGB). So geht das Gesetz davon aus, dass dann, wenn Verbraucher*innen in den Büroräumen der Planenden einen Vertrag schließen, offensichtlich ist, dass sie damit ein rechtlich bindendes Geschäft abschließen. Bei Verträgen außerhalb der Räume der Planenden geht das Gesetz eher davon aus, dass Verbraucher*innen oft gar nicht klar ist, dass sie gerade dabei sind, einen Vertrag zu schließen. Deshalb müssen Planende bei Verträgen außerhalb der Räume der Planenden Verbraucher*innen zudem auf Folgendes hinweisen (Artikel 246a und 246b EGBGB):

- Verhaltenskodizes⁷
- Mindestdauer der Verpflichtungen, die Verbraucher*innen mit einem Vertrag eingehen
- die Tatsache, dass Unternehmer*innen von Verbraucher*innen die Stellung einer Kautionsleistung oder die Leistung anderer finanzieller Sicherheiten verlangen können, sowie deren Bedingungen (§ 650e, § 650f BGB)
- gegebenenfalls, dass Verbraucher*innen ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem die Unternehmer*innen unterworfen sind, nutzen können, und dessen Zugangsvoraussetzungen (z. B., dass Planende eine für sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle benennen, z. B. die GHV).

Zudem sind Verbraucher*innen von den Planenden über ihr Widerrufsrecht (§ 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB) zu belehren, mit folgenden Inhalten:

- den Bedingungen, den Fristen und dem Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355 Absatz 1 BGB sowie einem Verweis auf das Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2 zum EGBGB⁸
- dass Verbraucher*innen den Planenden einen angemessenen Betrag nach § 357 Absatz 8 des BGB für die von den Planenden erbrachte Leistung schulden, wenn Verbraucher*innen das Widerrufsrecht ausüben, nachdem die Verbraucher*innen von den Planenden ausdrücklich den Beginn der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt haben (Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung, wenn Verbraucher*innen von den Planenden ausdrücklich verlangt haben, dass diese mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen). Der

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).

Anspruch besteht nur, wenn Verbraucher*innen ihr Verlangen auf vorzeitigem Beginn auf einem „dauerhaften Datenträger“⁹ übermittelt haben. 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.

Planende können diese Informationspflichten dadurch erfüllen, dass sie Verbraucher*innen das in der Anlage 1 des EGBGB¹⁰ vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform¹¹ (§ 126b BGB) übermitteln.

Bei außerhalb der Geschäftsräume geschlossenen Verträgen muss der Planende den Verbraucher*innen 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 Verbraucher*innen zustimmen, 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 Planende den Verbraucher*innen diese Informationen nicht bereits vor Vertragsschluss in Erfüllung ihrer Informationspflichten nach § 312d Absatz 1 BGB auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt haben.

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

- Verbraucher*innen und Planende an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden sind, wenn Verbraucher*innen ihre Willenserklärung fristgerecht widerrufen haben. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber den Unternehmer*innen. Aus der Erklärung muss der Entschluss der Verbraucher*innen 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.

Machen Planende 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 Verbraucher*innen ein Schaden entstanden ist. Solche Schäden sind jedoch aufwändig nachzuweisen und ohne rechtlichen Beistand kaum durchsetzbar. Wichtig ist daher, dass Verbraucher*innen nicht voreilig einen Vertrag schließen.

§ 312i und § 312j BGB betreffen den elektronischen Geschäftsverkehr, der in diesem Merkblatt nicht weiter betrachtet wird, weil es bisher unüblich ist, dass Planende mit Verbraucher*innen auf rein elektronischem Weg Verträge schließen.

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

Bei Planungsleistungen haben Verbraucher*innen zudem den Vorteil, dass es für die Vergütung eine Gebührenordnung HOAI¹² gibt. Diese enthält Honorartafeln, welche Verbraucher*innen als Orientierung dienen. Zudem regelt sie (§ 7 Abs. 2 HOAI), dass Planende Verbraucher*innen in Textform darauf hinzuweisen haben, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars ein Honorar in Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart.

Insgesamt treffen Planende viele Aufklärungspflichten und Verbraucher*innen erhalten ein Widerrufsrecht. Wenn sich Verbraucher*innen für weitere Informationen, insbesondere zu außerhalb von Büroräumen geschlossenen Verträgen, interessieren, finden sie diese auch bei Architektenkammern, so z. B. bei der Architektenkammer Baden-Württemberg¹³.

¹²

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geändert worden ist.

¹³ Internetadresse: www.akbw.de und dort das Merkblatt 410: Umsetzung der Verbraucherrichtlinie.

4. Vertragsschluss

Ein Vertrag kommt grundsätzlich¹⁴ durch ein Angebot und dessen Annahme zustande (§§ 145 BGB ff.). Das heißt, dass Planende ein Angebot machen, z. B.: „Liebe Frau Meier, ich mache Ihnen eine Planung für ein Einfamilienhaus für 10.000 €.“, und Frau Meier als Verbraucherin 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 über Planungsleistungen, wo es um viel mehr Leistung und noch 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 Verbraucher*innenschützenden 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 Verbraucher*innen erneut zu raten, vorsichtig mit einer Annahme eines Angebots zu sein.

In der Praxis kommt es zudem immer wieder vor, dass Planende auf Verbraucher*innen mit der Aussage zugehen, man könne doch schon mal mit der Planung beginnen, und wenn 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 können sich Verbraucher*innen entspannen. Denn dann ist grundsätzlich noch kein Vertrag zu Stande gekommen, vielmehr handelt es sich um eine Akquisitionsleistung der Planenden, die ja gerade ins Risiko gehen und über ihre Leistungen erst noch zu einem späteren Auftrag kommen möchten. In solchen Fällen muss dann der Planende beweisen¹⁵, dass und in welchem Umfang bereits ein Vertrag geschlossen ist. Dennoch sollten auch in solchen Fällen Verbraucher*innen von Anfang an klarstellen, dass sie bisher noch keinen Auftrag erteilt haben. 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 Verbraucher*innen deutlich machen, dass sie z. B. zunächst die Höhe des Honorars wissen wollen und erst danach bereit sind, einen Auftrag zu erteilen.

¹⁴ „grundsätzlich“ ist hier so gemeint, dass es auch Ausnahmen geben kann, die hier jedoch nicht vertieft behandelt werden.

¹⁵ BGH, Urteil vom 5. Juni 1997 - VII ZR 124/96.

Eine weitere schützende Regelung hält der Gesetzgeber speziell bei Planungsleistungen vor, wenn nämlich ein Grundstück nur unter der Bedingung erworben werden kann, dass dann nur ein bestimmter Planer oder eine bestimmte Planerin die spätere Planung übernimmt. Dann ist der Grundstückskauf mit einem Planungsvertrag gekoppelt. Eine solche Koppelung ist bei Planungsverträgen unwirksam¹⁶, was bedeutet, dass zwar der Grundstückskauf wirksam ist, die Bedingung, einen speziellen Planer oder eine spezielle Planerin zu beauftragen, jedoch nicht. Dieses Koppelungsverbot ist von der Rechtsprechung bestätigt¹⁷. Aufpassen müssen Verbraucher*innen aber auch hier, denn dieses Koppelungsverbot gilt nur für „freie“ Planende, also solche, die als Freiberufler nur Planungsleistungen anbieten. Es ist also berufsstands- und nicht leistungsbezogen. Es gilt z. B. nicht für Planende, die als gewerbliche Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer tätig sind¹⁸, und auch dann nicht, wenn Verbraucher*innen auf den Planer oder die Planerin zugehen mit der Bitte, ihnen ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, und ihnen gleichzeitig in Aussicht stellen, sie im Erfolgsfall mit den Planungsleistungen zu beauftragen¹⁹.

Sind Verbraucher*innen unsicher, welches „Unternehmen“ ihnen gegenübersteht, sollten sie sich genauer erkundigen und durchaus auch bei Ingenieur- oder Architektenkammern nachfragen. Gerade Planende, welche Pflichtmitglieder 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 oder einer Planerin sollten sich Verbraucher*innen zudem ausreichende Referenzen vorlegen lassen und auch bei den angegebenen Referenzen nachfragen. Demgegenüber sind Empfehlungen von Bekannten mit Vorsicht zu begegnen.

5. Während der Zusammenarbeit

Bei einem Vertrag über Planungsleistungen handelt es sich um einen Werkvertrag. Nach § 650p Abs. 1 BGB sind Planende verpflichtet alle Leistungen zu erbringen, welche nach dem jeweiligen Stand der Planung erforderlich sind. Demnach ist es Aufgabe der Planenden, jederzeit entweder die erforderlichen Leistungen selbst zu erbringen oder Verbraucher*innen darüber aufzuklären, dass weitere, bisher nicht beauftragte Leistungen erforderlich sind. Nach § 650p Abs. 2 BGB sind Planende zudem verpflichtet, Verbraucher*innen eine Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung für das Vorhaben

¹⁶ § 2 im

Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1749), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2020 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist.

¹⁷ BGH, Urteil vom 22.07.2010 - VII ZR 144/09.

¹⁸ BGH, Urteil vom 18.03.1993 - VII ZR 176/92.

¹⁹ BGH, Urteil vom 25.09.2008 - VII ZR 174/07.

zur Zustimmung vorzulegen, wenn wesentliche Planungsziele noch nicht feststehen, was die Regel sein dürfte. Nach Vorlage dieser Unterlagen können Verbraucher*innen den Vertrag kündigen und das innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage dieser Unterlagen (§ 650r Abs. 1 BGB). Verbraucher*innen erhalten also am Anfang der Zusammenarbeit ein Sonderkündigungsrecht. Dieses erlischt zudem nicht innerhalb der genannten zwei Wochen, wenn Planende es versäumen Verbraucher*innen in Textform (z. B. per Mail) über das Kündigungsrecht zu informieren (§ 650r Abs. 1 BGB). Wird der Vertrag vom Verbraucher oder von der Verbraucherin gekündigt, muss nur das bezahlt werden, was der Planer oder die Planerin geleistet hat, also die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung (§ 650r Abs. 3 BGB).

6. Nach der Zusammenarbeit

Die fachliche Zusammenarbeit endet mit der Abnahme, welche entweder formell, durch schlüssiges Verhalten oder fiktiv erfolgt. In der Regel werden Planende auf Verbraucher*innen zugehen und um eine Abnahme der 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 Verbraucher*innen die Schlussrechnung im Wesentlichen vorbehaltlos zahlen²⁰ und auch nach längerer Zeit keine Mängel gegenüber den Planenden rügen. Die Rechtsprechung kennt hierfür zwar keine festen Zeiten, der BGH sieht aber in einem Fall sechs Monate als längere Zeit an²¹.

Planende können allerdings auch Verbraucher*innen nach § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB eine Frist zur Abnahme setzen, was sie dann tun werden, wenn Verbraucher*innen auf den Abnahmewunsch der Planenden nicht eingehen oder wenn es bereits Konflikte gibt. Nach Ablauf der genannten Frist gilt das Werk als abgenommen (Abnahmefiktion). Für Verbraucher*innen tritt diese Abnahmefiktion nur dann ein, wenn Planende Verbraucher*innen auf diese Rechtsfolge in Textform (z. B. per Brief) hingewiesen haben (§ 640 Abs. 2 Satz 2 BGB). Verbraucher*innen sollten und können sich letztendlich dem Wunsch auf Abnahme nicht entziehen.

Mit der Abnahme verlieren Verbraucher*innen auch nicht alle Rechte, vielmehr beginnt mit der Abnahme die Gewährleistungszeit von fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), in der immer noch Mängel vorgebracht werden können. Allerdings dreht sich mit der Abnahme die Beweislast um. Bis zur Abnahme müssen die Planenden im Streitfall beweisen, dass sie mangelfrei geleistet haben, danach

²⁰ KG, Beschluss vom 28.04.2016 - 21 U 172/14.

²¹ BGH, Urteil vom 26.09.2013 - VII ZR 220/12.

müssen Verbraucher*innen beweisen, dass ein Mangel vorliegt. Deshalb sollte die Abnahme sorgfältig erfolgen, im Zweifel sollten sich Verbraucher*innen sachverständig unterstützen lassen²².

War die Zusammenarbeit harmonisch und erfolgreich und haben die Planenden die vereinbarten Leistungen erbracht, dann werden Planende so abrechnen, wie sie angeboten haben. 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 nachzuvollziehen. Hier sollten Verbraucher*innen die Planenden bitten, die Abrechnung umfassend zu erläutern. Bleiben Zweifel, können Verbraucher*innen Hilfestellung bei öffentlich bestellten und vereidigten Honorarsachverständigen erhalten²³.

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 Verbraucher*innen individuell und konkret im Vertragsverhältnis schützen, soll das „Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)²⁴“ eher generalpräventiv wirken. Meist sind es Verbraucherorganisationen, wie Verbraucherzentralen²⁵, Verband privater Bauherren²⁶ oder die Wettbewerbszentrale²⁷, welche sogenannte Verbandsklagen nach § 8 UWG führen und den Planenden damit veranlassen, unlautere Verhaltensweisen zu unterlassen.

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

²² In der Regel wird es um baufachliche 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.

²³ Die er auch unter v. g. Sachverständigenverzeichnis erhält.

²⁴ 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.

²⁵ Internetseite: www.verbraucherzentrale.de.

²⁶ Verband der privaten Bauherren e. V. unter der Internetseite: www.vpb.de.

²⁷ Zentrale zur Bekämpfung des unlauteren Wettbewerbs Frankfurt am Main e. V. unter der Internetseite: www.wettbewerbszentrale.de.

- die unwahre Angabe, zu den Unterzeichnenden 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 Verbraucher*innen zu einer sofortigen geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, ohne dass diese Zeit und Gelegenheit haben, 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 oder die Unternehmerin niedergelassen ist; dies gilt nicht, soweit Verbraucher*innen 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 der Verbraucher*innen oder ihren Familien für den Fall, dass die angebotene Dienstleistung nicht in Anspruch genommen wird;
- die unwahre Angabe, der Planer oder die Planerin werde demnächst das Geschäft aufgeben oder die Geschäftsräume verlegen;
- eine unwahre Angabe über die Marktbedingungen, um Verbraucher*innen 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 Planende sei Verbraucher*in oder nicht für Zwecke eines Geschäfts, Gewerbes oder Berufs tätig;

- das Erwecken des Eindrucks, der Verbraucher oder die Verbraucherin 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 gefährdet sei, wenn Verbraucher*innen die Planungsleistung nicht abnehmen.

In allen diesen Fällen können sich Verbraucher*innen 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 Planenden allerdings selten.

8. Zusammenfassung

Verbraucher*innen genießen einen besonderen gesetzlichen Schutz. Vor der Zusammenarbeit mit Planenden werden diesen durch die §§ 312 ff. BGB umfangreiche Informationspflichten auferlegt und Verbraucher*innen ein zeitlich begrenztes Rücktrittsrecht eingeräumt. Das soll Verbraucher*innen vor einem voreiligen Vertragsschluss schützen. Bei Vertragsschluss sollten Verbraucher*innen 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 erhalten Verbraucher*innen lt. § 650p Abs. 2 BGB zunächst eine Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung und ein Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB. Die HOAI als gesetzliche Gebührenordnung gibt Verbraucher*innen eine Orientierung über angemessene Vergütung von Planungsleistungen. Mit dem UWG werden Verbraucher*innen vor unlauterem Wettbewerb der Planer geschützt. Unlautere Verhaltensweisen können Verbraucher*innen Verbänden und Kammern melden.

Kommt es während oder nach der Zusammenarbeit mit Planenden zu Streitigkeiten über deren Leistung und Vergütung, können sich Verbraucher*innen an eine Verbraucherschlichtungsstelle, z. B. die GHV, wenden.

Dennoch sollten sich der Verbraucher*innen vor, während und nach der Zusammenarbeit mit Planenden selbst umfassend informieren, auch über dieses Merkblatt hinaus.

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

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