

## **New Deal for Consumers der Europäischen Kommission hier: Richtlinienvorschlag zur besseren Durchsetzung und Modernisierung der EU-Verbraucherschutzvorschriften COM(2018) 185 final**

### **Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer (BAK), Juli 2018**

---

*Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland, die als zuständige Behörden für den Berufsstand zuständig sind. Sie vertritt die Interessen von über 134.000 Architekten, Landschaftsarchitekten, Innenarchitekten und Stadtplanern gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene.*

---

#### **Ausschluss der Architektenverträge aus dem Geltungsbereich der EU- Richtlinie 2011/83/EU**

Ausnahmengergänzung zu Art. 3 Abs. 3 lit. f EU-Richtlinie 2011/83/EU

#### **A. Ausgangslage**

Ziel der EU-Richtlinie 2011/83/EU ist es, dass bei bestimmten Verträgen zwischen Verbrauchern und Unternehmern ein hohes Verbraucherschutzniveau erreicht wird. Bei Verträgen, die unter diese EU-Richtlinie fallen, besteht für die betroffenen Unternehmer, die Verträge außerhalb von Geschäftsräumen schließen, eine besondere Informations- und Hinweispflicht. Der Verbraucher ist dabei u.a. über sein vierzehntägiges Widerrufsrecht zu informieren. Klärt der Unternehmer den Verbraucher nicht ausreichend auf, verlängert sich das Widerrufsrecht um 12 Monate. Mit Ausübung des Widerrufsrechts hat der Unternehmer alle Zahlungen zurückzuzahlen; der Verbraucher sendet die erhaltenen Waren zurück.

In der EU-Richtlinie 2011/83/EU heißt es unter Erwägungsgrund 26, dass Verträge über die Übertragung von Immobilien oder von Rechten an Immobilien oder die Begründung oder den Erwerb solcher Immobilien oder Rechte, Verträge über den Bau von neuen Gebäuden oder über erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie über die Vermietung von Wohnraum bereits Gegenstand einer Reihe spezifischer einzelstaatlicher Rechtsvorschriften sind. Für diese Verträge würden sich die in der EU-Richtlinie enthaltenen Bestimmungen nicht eignen, weshalb sie vom Geltungsbereich ausgenommen werden sollten. Entsprechend heißt es in Art. 3 Abs. 3 lit. f EU-Richtlinie 2011/83/EU, dass diese Richtlinie nicht für Verträge über den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum gilt. Nicht von der Ausnahme umfasst sind hingegen Verträge über die Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen für ein neues Gebäude oder dessen Umbau, also Architektenverträge.

Fallen nun Architektenverträge unter den Anwendungsbereich der EU-Richtlinie, kann der Bauherr den Architektenvertrag widerrufen. Unterließ es der Architekt, den Verbraucher darüber aufzuklären, kann dieser ein Jahr lang vom Widerrufsrecht Gebrauch machen, ohne dass der Architekt einen Anspruch auf Honorierung für die Leistungen hat, die er während des Jahres erbrachte.

#### **B. Problem**

Der Architektenvertrag eignet sich in mehrfacher Hinsicht nicht für die Anwendung dieser Richtlinie.



1. Der Sinn und Zweck der Einführung eines Widerrufsrechts für Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, wird unter Erwägungsgrund 21 EU-Richtlinie 2011/83/EU wie folgt dargelegt: „Außerhalb von Geschäftsräumen steht der Verbraucher möglicherweise psychisch unter Druck oder ist einem Überraschungsmoment ausgesetzt, wobei es keine Rolle spielt, ob der Verbraucher den Besuch des Unternehmers herbeigeführt hat oder nicht.“

Ein Architektenvertrag wird nicht überhastet oder leichtfertig abgeschlossen. Weder gibt es psychischen Druck, noch einen Überraschungsmoment, da der Inhalt der Verträge im Vorfeld besprochen wird und der Verbraucher es sich in der Regel gut überlegt haben wird, ob er ein Bauvorhaben in die Tat umsetzen will. Die Beauftragung eines Architekten wird für ihn meist ein singuläres Vorhaben sein und erst auf mehrere Vorabsprachen folgen. Allerdings wird der Architektenvertrag auch außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen – und zwar am Ort der Belegenheit des Vorhabens, sodass trotz der fehlenden Regelungsnotwendigkeit der Vertrag oft unter die Richtlinie fällt.

2. Der Bauvertrag ist aus der Richtlinie herausgenommen, da es genügend nationale Schutzvorschriften gibt. Der Architektenvertrag ist dem Bauvertrag ähnlich, da durch ihn die parallele Begleitung der Bauleistungen geregelt wird. Eine inhaltliche Unterscheidung der beiden Verträge beim Sinn und Zweck der Richtlinie – Verbraucherschutz vor übereilem Handeln – ergibt keinen Sinn und ist widersprüchlich, da der Verbraucher beide Verträge unter der gleichen Sorgfalt abschließen wird. Dass bei Architektenverträgen ein Widerrufsrecht besteht und bei Bauverträgen nicht, ist dem Verbraucher schwer zu vermitteln. Er dürfte insbesondere dann schlecht dastehen, wenn er bei dem Versuch, sich von beiden Verträgen, die auf ein und dasselbe Vorhaben gerichtet sind, zu lösen, dem Handwerker zur Zahlung verpflichtet bleibt, während der Architekt zum einen nicht mehr zur Leistung verpflichtet ist. Im schlimmsten Falle fehlt dem Verbraucher dann der Architekt als Sachwalter seiner Interessen, und er steht dem Bauunternehmer als Laie allein gegenüber. Einer Anwendung der Regelungen zum Bauvertrag auch auf den Architektenvertrag haben die nationalen Gerichte eine Absage erteilt, weil Art. 4 der Richtlinie eine Vollharmonisierung statuiert und die nationale Ausnahme-Norm für Bauverträge deswegen eng auszulegen sei (OLG Köln Beschluss vom 23.03.2017 AZ.: 16 U 153/16).

3. Die Einführung eines neuen Architekten- und Ingenieurvertragsrechts (AIVR) zum Januar 2018 in das BGB erfordert eine Neubewertung der Widerrufsregelungen beim Architektenvertrag. Denn damit erhalten alle Bauherren, die zu einem frühen Zeitpunkt einen Architektenvertrag schließen, gem. § 650r BGB ein zweiwöchiges Sonderkündigungsrecht, auf das der Verbraucher ausdrücklich hingewiesen werden muss, egal, wo der Vertrag geschlossen wurde. Ohne diesen Hinweis besteht das Sonderkündigungsrecht fort. Mit dem Sonderkündigungsrecht im neuen AIVR besteht auch für Verbraucher nun also eine weitere frühe Möglichkeit, sich von einem Architektenvertrag zu lösen und eine eventuell übereilte Entscheidung zu revidieren. Laut Gesetzesbegründung soll diese Regelung insbesondere Verbraucher vor den Rechtsfolgen eines übereilt abgeschlossenen Architektenvertrags schützen und verfolgt somit denselben Zweck wie das Widerrufsrecht. In der Praxis kann eine dadurch „doppelte“ Belehrung dazu führen, dass ein Bauherr den Eindruck erhält, der Architekt habe seinerseits gar kein Interesse an dem Vertrag, wenn er gleich zu Beginn über zweierlei Lösungsmöglichkeiten informiert. Zudem zeigt sich schon jetzt in der Vermittlung des neuen Rechts an den Berufsstand der Architekten, dass die beiden Möglichkeiten, sich vom Vertrag zu lösen, durcheinandergebracht bzw. als „das gleiche“ angesehen werden. Der Verbraucher „blickt nicht mehr durch“. Für einen Verbraucher, dem auch ein Widerrufsrecht zusteht, wird es nicht ersichtlich sein, ob er besser von seinem Sonderkündigungs- oder seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen

soll oder vorsichtshalber gar beides parallel machen sollte. Neben der freien Kündigung, der Kündigung aus besonderem Grund und dem neuen Sonderkündigungsrecht dürfte in der Praxis noch weniger Bedarf für ein Widerrufsrecht bestehen.

4. Der Architektenvertrag besitzt für die Planung und Zeichnung eine starke individuelle, geistig-schöpferische Ausprägung. Wenn sich der Verbraucher nach einem Jahr entscheidet von seinem Widerrufsrecht Gebrauch zu machen, hat der Architekt vollständig kostenlos gearbeitet. Eine Rücksendung der Waren ist bei einer geistig-schöpferischen Leistung nicht möglich. Aus diesem Grund führt die Rechtsfolge zu unbilligen Ergebnissen, da sie den Architekten unverhältnismäßig benachteiligt.

### **C. Lösung**

Der Architektenvertrag sollte unter die Ausnahmevorschrift der Richtlinie fallen. Es wird vorgeschlagen, dass in Art. 3 Abs. 3 lit. f der EU-Richtlinie eine entsprechende Ergänzung des Architektenvertrages vorgenommen wird.

Bundesarchitektenkammer, Berlin/Brüssel, den 4.7.2018

Ansprechpartner: Brigitta Bartsch,  
Leiterin EU-Verbindungsbüro  
Brüssel Telefon: +32 2 219 77 30  
[Email: info@bruessel.bak.de](mailto:info@bruessel.bak.de)

