



NEUE VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE BEI DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Schon viele Jahre gibt es mit dem Schlichtungsausschuss bei der Architektenkammer Niedersachsen eine niedrighschwellige Alternative zu einem ordentlichen Gerichtsverfahren. In der Schlichtung werden Streitfälle zwischen Kammermitgliedern und Auftraggebern oder von Kammermitgliedern untereinander schnell, fachkundig, unabhängig und kostengünstig beigelegt.

Verbraucherschlichtungsausschuss

Durch das neue Architektengesetz vom 29.09.2017 wurde der Kammer das Recht eingeräumt, in Ergänzung zur bestehenden Schlichtungsstelle eine spezielle Verbraucherschlichtungsstelle nach den Vorgaben des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) vom 1. April 2016 einzurichten. Die Architektenkammer hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Schlichtungsordnung neu gefasst und mit Wirkung zum 1. Januar 2018 einen zweiten Ausschuss als speziellen Verbraucherschlichtungsausschuss ins Leben gerufen.

Durch die spezielle Verbraucherschlichtungsstelle soll bei Verbrauchern das Vertrauen in die Schlichtung gestärkt und die Zahl der jährlichen Schlichtungsverfahren gesteigert werden. Des Weiteren soll ein Abwandern von Schlichtungsverfahren zu nicht für das Architektenvertragsverhältnis spezialisierten Auffangschlichtungsstellen verhindert werden. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt ist dabei, dass allein die Möglichkeit zur Durchführung eines Schlichtungsverfahrens und insbesondere die Bereitschaft der Mitglieder zur Teilnahme an einem solchen Verfahren das Vertrauen in den Berufsstand und in die Geschäftsbeziehung zwischen Architekten und Auftraggebern stärkt, da Konflikte durch die Schlichtung schnell, fachkundig und kostengünstig befriedet werden können. Wir empfehlen daher grds. allen Mitgliedern die Teilnahme an den Schlichtungsverfahren der Architektenkammer und haben vor diesem Hintergrund in unseren Orientierungshilfen eine Schlichtungsklausel aufgenommen, über die sich die Parteien zur Teilnahme an der Schlichtung bereit erklären.

Informationspflichten nach dem VSBG

Bereits seit dem 1. Februar 2017 müssen selbstständige Architekten nach den Vorgaben des VSBG unter bestimmten Voraussetzungen neue Informationspflichten gegenüber Bauherren, die als **Verbraucher** gelten, beachten. Verbraucher ist, wer den Vertrag zu einem Zweck abschließt, der weder seiner gewerblichen noch seiner selbstständigen beruflichen Tätigkeit zuzurechnen ist.

Zu unterscheiden sind dabei die allgemeine Informationspflicht (A), von der nur Büros ab einer bestimmten Größe betroffen sind, und die Informationspflicht im Falle einer konkreten Streitigkeit mit einem Bauherren, der als Verbraucher gilt (B).

A. Allgemeine Informationspflicht

Diese Pflicht **trifft ausschließlich Büros, die zum 31. Dezember des jeweiligen Vorjahres mehr als zehn Personen beschäftigt** haben. Bei der Bestimmung der Anzahl der Beschäftigten kommt es nicht auf deren fachliche Qualifikation an. Außerdem ist allein die Kopfzahl der beschäftigten Personen ausschlaggebend.



Ob die genannte Beschäftigtenzahl erreicht wurde und damit eine Hinweispflicht besteht, sollte zukünftig jährlich geprüft werden.

Unterhält ein Büro von entsprechender Größe eine Homepage oder verwendet es Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), so muss auf der Homepage bzw. in den AGB angegeben werden, ob die Bereitschaft besteht, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Es besteht jedoch keine gesetzliche Verpflichtung, sich einem derartigen Verfahren zu unterwerfen. Darüber hinaus muss auch dann, wenn keine Bereitschaft zur Teilnahme besteht, auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle mit Anschrift und Webseite hingewiesen werden.

Architekturbüros haben ab sofort die Möglichkeit, auf die neue **Verbraucherschlichtungsstelle der Architektenkammer Niedersachsen** hinzuweisen. Zur Vermeidung von Abmahnungen sollte der gesamte Hinweis leicht zugänglich auf der Homepage, etwa im Bereich der sonstigen Informationsangabe (z.B. im Impressum), platziert und ggf. auch in die AGBs aufgenommen werden. Die Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Wir sind stets bestrebt, etwaige Meinungsverschiedenheiten mit unseren Bauherren einvernehmlich beizulegen. Hierzu nehmen wir vorbehaltlich der ggf. notwendigen Zustimmung unseres Haftpflichtversicherers auch an einem Schlichtungsverfahren vor dem sachkundig besetzten Verbraucherschlichtungsausschuss der Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover, www.aknds.de, teil.“

Büros, die zum Stichtag zehn oder weniger Personen beschäftigen, sind von den vorstehend beschriebenen Informationspflichten befreit. Haben sich diese Büros aber zur Teilnahme an einem Verbraucherschlichtungsverfahren freiwillig bereit erklärt (z.B. durch die Verwendung der Orientierungshilfen der Architektenkammer) trifft auch sie die Pflicht, auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen. Es sollte dann ein dauerhafter Hinweis auf der Webseite bzw. in den AGB aufgenommen werden.

B. Informationspflicht im Streitfall

Wer eine konkrete Streitigkeit mit einem Verbraucher **endgültig nicht beilegen** konnte, muss diesem zukünftig in Textform (schriftlich oder per E-Mail) auf eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen und angeben, ob er bereit ist, sich an einem Verfahren vor dieser Stelle zu beteiligen. Diese Hinweispflicht gilt **unabhängig von der Bürogröße**.

Ein solcher Hinweis könnte unter Beachtung der unter Punkt A. genannten Erwägungen etwa lauten:

„Wir sind daran interessiert, die entstandene Meinungsverschiedenheit einvernehmlich beizulegen. Hierzu sind wir bereit, vorbehaltlich der ggf. notwendigen Zustimmung unseres Haftpflichtversicherers an einem Schlichtungsverfahren vor dem sachkundig besetzten Verbraucherschlichtungsausschuss der Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover, www.aknds.de, teilzunehmen.“

Kommt ein Unternehmer den Informationspflichten nach dem VSBG nicht nach, kann er nach dem Unterlassungsklagegesetz in Anspruch genommen werden. Zudem sind wettbewerbsrechtliche Abmahnungen möglich. Auch soll der Verbraucher den Unternehmer wegen (vor-)vertraglicher Pflichtverletzungen in Anspruch nehmen können. Dies scheint aber lediglich eine theoretische Option zu sein. Um diesen Problemen aus dem Weg zu gehen, sollten die Informationspflichten beachtet werden.