

Hinweise zum Abschluss von Verträgen mit Verbrauchern

Inhalt	Seite
I.	
Informationspflichten aus dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie (VerbraucherrechteRL - VRRL)	2
A) Widerrufsrecht bei Architektenverträgen mit Verbrauchern	2
1. Wer ist Verbraucher, wer ist Unternehmer?	3
2. Was ist ein Geschäftsraum?	3
3. Wann ist der Vertragsschluss erfolgt?	3
4. Wer muss beweisen, ob die Voraussetzungen für ein Widerrufsrecht vorliegen?	3
5. Wie belehrt man richtig über das Widerrufsrecht? Welche formellen Vorgaben sind zu beachten?	3
6. In welchen Fallkonstellationen besteht in der Regel ein Widerrufsrecht?	4
7. Kann die Widerrufsbelehrung nachgeholt werden?	4
8. In welchen Fällen besteht kein Widerrufsrecht?	4
9. Muss der Architekt den Ablauf der Widerrufsfrist abwarten, bevor er mit seinen Leistungen beginnt?	5
10. Wie kann sich ein Architekt verhalten, wenn sich der Verbraucher z. B. Monate nach Vertragsschluss darauf beruft, nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht aufgeklärt worden zu sein und den Widerruf erklärt?	5
Anlage A1) Widerrufsbelehrung	6
Anlage A2) Muster-Widerrufsformular	7
B) Informationspflichten	8
Anlage B1) Vertragsabschluss innerhalb der eigenen Geschäftsräume	9
Anlage B2) Vertragsabschluss innerhalb der eigenen Geschäftsräume	10
Widerrufsbelehrung	11
Muster Widerrufsformular	12
II.	
Hinweispflicht bei HOAI-Verträgen aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021)	13
A) Begründung der Regelung	13
B) FAQ Verbraucherhinweis nach HOAI 2021	14
C) Muster	14



I. Informationspflichten aus dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie (VerbraucherrechteRL - VRRRL)

Unternehmer unterliegen seit dem 13. Juni 2014 europarechtlich vorgegebenen Pflichten, wenn sie Verträge mit Verbrauchern abschließen. Zu den Unternehmern nach § 14 BGB zählen auch selbstständige Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplaner. Sie sind gesetzlich verpflichtet, die Verbraucher vorab umfassend insbesondere über ihr Büro, die von ihnen angebotenen Dienstleistungen und die Art der Preisberechnung zu informieren. Eine Auflistung aller Umstände, über die informiert werden muss, findet sich in Artikel 246 und Art. 246a § 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB). Wichtig sind insbesondere die Informationspflichten zum Widerrufsrecht bei Abschluss von Verbraucherverträgen außerhalb der eigenen Geschäftsräume.

Zu den Unternehmern zählen nicht nur Bauunternehmer, sondern auch selbstständige Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplaner. Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Besondere Risiken ergeben sich für Architekten insbesondere dann, wenn Architektenverträge mit Verbrauchern außerhalb der eigenen Geschäftsräume abgeschlossen werden, weil Verbrauchern dann ein **Widerrufsrecht** zusteht. Im Falle eines Widerrufs durch den Verbraucher besteht für Architekten die Gefahr, für erbrachte Leistungen nicht honoriert zu werden (**siehe unten A**).

Architekten sind zudem gesetzlich verpflichtet, Verbraucher vor Abschluss eines Vertrages umfassend insbesondere über ihr Büro, die von ihnen angebotenen Dienstleistungen und die Art der Preisberechnung zu **informieren** (**siehe unten B**).

Praxistipp: Schließen Sie Verträge möglichst in Ihrem Büro!

A) Widerrufsrecht bei Architektenverträgen mit Verbrauchern

Architekten, die außerhalb ihrer Geschäftsräume mit Verbrauchern Architektenverträge (z. B. schriftlich oder formlos) abschließen, haben spezielle Hinweis- und Informationspflichten u.a. über das gesetzliche Widerrufsrecht eines Verbrauchers zu beachten.

Für jeden Architektenvertrag, den der Architekt mit einem Verbraucher außerhalb seiner Geschäftsräume abschließt, besteht ein Widerrufsrecht. Der Verbraucher kann in diesen Fällen innerhalb von 14 Tagen den Architektenvertrag widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt in der Regel mit Vertragsschluss (§ 355 Abs. 2 BGB). Über das Widerrufsrecht muss der Architekt den Verbraucher in Textform informieren und ihm ein Muster-Widerrufsformular übermitteln (**siehe Anlage A1 und A2**). Nur dann beginnt die 14-tägige Widerrufsfrist zu laufen. Erfolgt die Widerrufsbelehrung gegenüber dem Verbraucher nicht oder fehlerhaft, hat dieser sogar ein Widerrufsrecht von 12 Monaten und 14 Tagen.

Im Falle eines Widerrufs besteht die Gefahr, dass bereits erbrachte Leistungen nicht honoriert werden und schon erhaltene Honorare zurückzuerstatten sind.

In einem Verfahren des OLG Stuttgart (Urteil vom 17.07.2018 - 10 U 143/17) hatte der Architekt einen Verbraucher nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht aufgeklärt. Die Folge war, dass der Verbraucher den Architektenvertrag auch noch Monate später widerrufen konnte und deshalb bereits erbrachte Architektenleistungen nicht honoriert werden mussten. Es ging um einen Honoraranspruch von über 55.000 Euro, der dem Architekten nicht zugesprochen wurde. Ein vergleichbarer Fall wurde zu Lasten des Architekten vom OLG Köln entschieden (Beschluss vom 23.03.2017 - 16 U 153/16).



1. Wer ist Verbraucher, wer ist Unternehmer?

Ein Architekt ist „Unternehmer“ im Sinne des § 14 Abs. 1 BGB, wenn er als natürliche Person oder im Rahmen einer rechtsfähigen Personengesellschaft (zum Beispiel GbR und PartGmbH) oder als juristische Person (zum Beispiel GmbH) in Ausübung seiner gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Ein „Verbraucher“ ist jede natürliche Person, die einen Vertrag zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Auch eine WEG kann ein Verbraucher sein, schon dann, wenn nur ein Mitglied ein Verbraucher ist (BGH Urteil vom 25.03.2015 -VIII ZR 243/13). Erbgemeinschaften oder Bauherrengemeinschaften können ebenfalls Verbraucher sein. Unternehmen oder öffentliche Auftraggeber zählen hingegen nicht zu den Verbrauchern.

2. Was ist ein Geschäftsraum?

Ein Geschäftsraum ist der Raum, in dem ein Architekt seine freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit dauerhaft ausübt, also in der Regel das Architekturbüro. Geschäftsräume können aber auch bewegliche Räume sein, in denen ein Architekt seine Tätigkeit für gewöhnlich ausübt, z. B. ein Messestand oder ein Baustellenbüro. Hierbei kommt es darauf an, ob ein Verbraucher, der einen solchen Geschäftsraum aufsucht, damit rechnen konnte, dass er zu kommerziellen Zwecken angesprochen wird (EuGH Urteil vom 07.08.2018 - C 485/17). Wenn das zu bejahen ist, handelt es sich um einen Geschäftsraum.



3. Wann ist der Vertragsschluss erfolgt?

Wenn es um die Frage geht, ob ein Widerrufsrecht besteht, ist zu klären, wann und wo genau der Vertragsschluss erfolgt ist. Es kommt hierbei nicht darauf an, in welcher Form der Vertrag abgeschlossen wurde. Ein Vertragsschluss (Angebot und Annahme) kann mündlich, in Textform (per E-Mail), schriftlich oder durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. Es ist bei allen Verträgen, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden, über das Widerrufsrecht zu belehren. Dies gilt somit auch für mündliche Vertragsvereinbarungen, die die Vertragsparteien z. B. auf der Baustelle treffen, indem sie sich dort über die wesentlichen Vertragsbestandteile geeinigt haben. Auch in diesem Fall besteht ein Widerrufsrecht, selbst wenn erst zu einem späteren Zeitpunkt im Büro des Architekten die Schriftform des mündlich geschlossenen Vertrages nachgeholt wird.

4. Wer muss beweisen, ob die Voraussetzungen für ein Widerrufsrecht vorliegen?

Die Beweislast, ob z. B. der Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume des Architekten erfolgte, hat im Bestreitensfalle der Auftraggeber, also der Verbraucher.

5. Wie belehrt man richtig über das Widerrufsrecht? Welche formellen Vorgaben sind zu beachten?

Ein Architekt muss den Verbraucher-Auftraggeber (am besten belegbar!) über sein Widerrufsrecht informieren, sofern ihm ein solches zusteht, Art. 246 a § 1 Abs. 2 EGBGB. Diese Informationspflicht wird erfüllt, indem die Widerrufsbelehrung dem Verbraucher in Textform (also per E-Mail, Post, Überreichen, Fax) übermittelt wird. Zudem muss ein Architekt dem Verbraucher das gesetzliche Muster-Widerrufsformular zur Verfügung stellen (siehe **Anlage A1 und A2**).

Praxistipp: Sofern ein Widerrufsrecht besteht, verwenden Sie die Vorlage zur Belehrung über das Widerrufsrecht und lassen Sie sich die Übergabe der Belehrung vom Verbraucher mit Unterschrift bestätigen! Übergeben Sie ihm das gesetzliche Muster-Widerrufsformular! Beides finden Sie als Anlage zu diesem Merkblatt. Bitte beachten Sie, dass dieser Vorgang im Streitfall durch ein Zweitexemplar oder eine Kopie beweisbar sein muss.

Sollte der Verbraucher widerrufen, muss der Architekt ihm den Zugang des Widerrufs unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger bestätigen, z. B. in Papierform oder per Mail.

6. In welchen Fallkonstellationen besteht in der Regel ein Widerrufsrecht?

- a) Beide Vertragsparteien befinden sich bei Vertragsschluss gleichzeitig außerhalb der Geschäftsräume des Architekten. Angebot und Annahme erfolgen beide außerhalb, z. B. in der Wohnung des Verbrauchers oder auf der Baustelle oder in einem Lokal (§ 312 b Abs. 1 Nr. 1 BGB).
- b) Beide Parteien befinden sich gleichzeitig außerhalb der Geschäftsräume und in dieser Situation gibt der Verbraucher als Auftraggeber ein rechtsverbindliches Angebot ab. Dieses Angebot nimmt der Architekt z. B. mit in seine Geschäftsräume und erklärt von dort aus die Annahme (§ 312 b Abs. 1 Nr. 2 BGB).
- c) Der Architekt spricht den Verbraucher werbemäßig außerhalb der Geschäftsräume an und der Vertragsschluss erfolgt unmittelbar danach z.B. in den Geschäftsräumen des Architekten oder durch Fernkommunikationsmittel wie z.B. per Mail (§ 312 b Abs. 1 Nr. 3 BGB).
- d) Beide Vertragserklärungen (Angebot und Annahme) werden z. B. per Mail oder telefonisch abgegeben und der Vertragsschluss erfolgt im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems und die Vertragsverhandlungen haben ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln stattgefunden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass der Betrieb des Architekten so organisiert ist, dass Verträge regelmäßig im Fernabsatz geschlossen und abgewickelt werden (z. B. der typische Versandhandel mit Bestellmöglichkeit im Internet). Architekten, die ihre Verträge nur gelegentlich telefonisch oder per Mail abschließen, fallen nicht darunter (§ 312 c BGB).



7. Kann die Widerrufsbelehrung nachgeholt werden?

Ja. Architekten, die Verträge außerhalb ihrer Geschäftsräume mit Verbrauchern abgeschlossen und nicht über das Widerrufsrecht belehrt haben, haben die Möglichkeit, die Belehrung nachzuholen. Allerdings beginnt erst mit der Nachholung die Widerrufsfrist zu laufen und der Verbraucher kann innerhalb von 14 Tagen den Vertrag widerrufen.

Nach 12 Monaten und 14 Tagen nach Vertragsschluss kann sich der Verbraucher nicht mehr auf die fehlende oder fehlerhafte Widerrufsbelehrung berufen. Insofern muss im Einzelfall abgewogen werden, ob die Widerrufsbelehrung tatsächlich nachgeholt werden soll, da ein Verbraucher dadurch (evtl. kurz vor Ablauf dieser Frist) erst auf die Möglichkeit eines Widerrufsrechts aufmerksam gemacht werden könnte.

8. In welchen Fällen besteht kein Widerrufsrecht?

Nicht in allen Fällen besteht ein Widerrufsrecht, wenn ein Architekt einen Vertrag mit einem Verbraucher abschließt. Bei den nachfolgenden Beispielen besteht **kein** Widerrufsrecht:

- a) Der Vertragsschluss (Angebot und Annahme) erfolgt im Geschäftsraum des Architekten.
- b) Der Architekt unterbreitet dem Verbraucher außerhalb seiner Geschäftsräume ein Angebot. Der Verbraucher nimmt das Angebot erst später an, ohne dass der Architekt zugegen ist. Das kann beispielsweise in folgenden Konstellationen der Fall sein: Ein schon vom Architekten unterschriebener schriftlicher Vertrag (Angebot) wird z. B. in der Wohnung des Verbrauchers und damit außerhalb der Geschäftsräume des Architekten überreicht. Der Verbraucher sendet den Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt gegengezeichnet (Angebotsannahme) an den Architekten zurück. Ebenso ist zu bewerten, wenn ein Blankovertrag ohne Unterschriften zur Durchsicht z. B. in der Wohnung des Verbrauchers liegen gelassen wird und der Verbraucher später unterschreibt und den Vertrag an den Architekten sendet (Angebot durch den Verbraucher, nachdem der Architekt gegangen ist).

Achtung: Ein Widerrufsrecht besteht jedoch dann, wenn in dieser Situation der Verbraucher noch in Anwesenheit des Architekten ein rechtsverbindliches Angebot abgibt und z. B. den Vertrag unterschreibt (siehe oben Ziffer 6. a und b).

- c) Der Vertragsschluss erfolgt nur per Mailkorrespondenz („Hin- und Hersenden“ von Angebot und Annahmeerklärung).
- d) Der Vertragsschluss erfolgt nur per Fax oder postalisch durch „Hin- und Hersenden“ von Angebot und Annahme.

9. Muss der Architekt den Ablauf der Widerrufsfrist abwarten, bevor er mit seinen Leistungen beginnt?

Nein. Allerdings besteht kein Honoraranspruch, wenn der Verbraucher widerruft. Etwas anderes gilt in zwei Fällen:

- a) Der Verbraucher verlangt in Kenntnis der Widerrufsbelehrung ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. In diesem Fall kann der Verbraucher weiterhin widerrufen, muss aber für die bis dahin erbrachten Leistungen bezahlen (§ 357 Abs. 8 BGB).
- b) Der Architekt hat den Vertrag bereits während der Widerrufsfrist vollständig erfüllt und der Verbraucher hatte ihn zuvor in Kenntnis der Widerrufsbelehrung ausdrücklich aufgefordert, schon mit der vereinbarten Leistung zu beginnen. In so einem Fall ist das Widerrufsrecht erloschen (§ 356 Abs. 4 BGB).



Praxistipp: Wenn Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der vertraglich vereinbarten Leistung beginnen, lassen Sie sich vom Verbraucher ausdrücklich und belegbar dazu auffordern! Eine Vorlage hierfür finden Sie in der Widerrufsbelehrung in der Anlage A1 zu diesem Merkblatt.

10. Wie kann sich ein Architekt verhalten, wenn sich der Verbraucher z. B. Monate nach Vertragsschluss darauf beruft, nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht aufgeklärt worden zu sein und den Widerruf erklärt?

Möglicherweise kann dem Verbraucher die Verwirkung seines Widerrufsrechtes, das Verbot widersprüchlichen Verhaltens und/oder ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vorgehalten werden, z. B., wenn ein Verbraucher mehrfach nachdrücklich nach Vertragsschluss die vereinbarten Architektenleistungen verlangt, diese womöglich annimmt und verwertet und dann plötzlich und unerwartet bei Rechnungsstellung den Widerruf erklärt. Der Bundesgerichtshof führte hierzu im Fall eines Widerrufsrechts bei Verbraucherdarlehensverträgen aus: Auch wenn keine Verwirkung vorliegt, kann die Ausübung eines Verbraucherrücktrittsrechts im Einzelfall eine unzulässige Rechtsausübung aus sonstigen Gründen darstellen und in Widerspruch zu § 242 BGB stehen. Auf die Nichterteilung einer Nachbelehrung kann dabei nicht abgestellt werden (BGH, Urteil vom 16.10.2018 – XI ZR 69/18).

Praxistipp: Lassen Sie sich im Falle eines Widerrufes rechtsanwaltlich beraten. Möglicherweise stehen dem Widerrufsrecht im Einzelfall rechtliche Gründe entgegen.

Anlagen:

- A1) Widerrufsbelehrung
- A2) Muster-Widerrufsformular

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

(hier ist der Name, die Anschrift und soweit verfügbar die Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse einzutragen)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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, 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.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

Muster-Widerrufsformular*

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

- An das Architekturbüro Max Mustermann GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl. Ing. Max Mustermann,
Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.: ..., Fax: ..., E-Mail: ...

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden
Dienstleistung [bzw. Architektenleistungen]

.....
.....
.....
.....

- Bestellt am (*)/erhalten am (*) [bzw. beauftragt am]

.....
.....
.....
.....

- Name des/der Verbraucher(s)

.....
.....
.....
.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....
.....
.....
.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

- Datum

.....

(*) Unzutreffendes streichen.

* Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 2 zu Art. 246 a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EG-BGB.

B) Informationspflichten

Neben den Anwendungsfällen des Widerrufsrechtes (siehe oben A) bestehen **bei allen Verbraucherverträgen** vorvertragliche Informationspflichten (§ 312 a Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246 EGBGB).

Zu informieren ist grundsätzlich über Folgendes:

- die **Identität des Unternehmers**, also den Namen des Architekten bzw. den Büronamen mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer und bei Verträgen, die außerhalb der Geschäftsräume des Architekten geschlossen werden, ggf. Faxnummer und E-Mail-Adresse)
 - bei Gesellschaften: Angabe der Rechtsform;
 - bei Niederlassungen: ggf. von dem Firmenhauptsitz abweichende Anschrift
- die **wesentlichen Eigenschaften der Dienstleistung**, also die vom Büro im konkreten Fall angebotenen Leistungen
- den Gesamtpreis oder die **Art der Preisberechnung**, also z. B. die Honorarberechnung nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) für das konkrete Bauvorhaben, sofern die HOAI Anwendung findet, mitsamt **Nebenkosten**
- ggf. die **Zahlungs- und Leistungsbedingungen** sowie **Termine**.



Bei Verträgen, die außerhalb der Geschäftsräume des Architekten geschlossen werden, unterliegen Architekten gem. § 312 d Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 246 a § 1 EGBGB zusätzlich erweiterten Informationspflichten über:

- die Tatsache, dass der Unternehmer vom Verbraucher die **Leistung einer finanziellen Sicherheit** verlangen kann, also die Möglichkeit, dass der Architekt seine Honorarforderung gegen den Verbraucher als Auftraggeber absichern kann (z. B. durch die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Verbrauchers oder eine Bauhandwerkersicherung, vgl. § 650 q Abs. 1 i. V. m. § 650 e ff BGB)
- die Möglichkeit, dass und wie der Verbraucher ein **außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren** nutzen kann (z. B. Schlichtungsverfahren)
- das **Widerrufsrecht** (siehe hierzu auch oben A).

Praxistipp: Orientieren Sie sich zur Erfüllung Ihrer Informationspflichten an den Vorlagen, die Sie als Anlagen B1 und B2 zu diesem Merkblatt finden. Achtung: Je nachdem, ob Sie den Vertrag innerhalb oder außerhalb Ihrer Geschäftsräume schließen, gilt eine unterschiedliche Vorlage.

Folgen fehlender Informationen

Der Architekt muss beweisen können, dass er den Verbraucher umfassend informiert hat. Deswegen empfiehlt es sich, sich den Erhalt dieser Informationen durch den Verbraucher mit Unterschrift bestätigen zu lassen (siehe Anlagen B1 und B2). **Bei allen Verbraucherverträgen** kann dem Verbraucher bei Verletzung der Informationspflichten unter Umständen ein Schadensersatzanspruch zustehen. Überdies kann es zu wettbewerbsrechtlichen Abmahnungen kommen. Zudem kann der Architekt bei außerhalb seiner Geschäftsräume geschlossenen Verträgen die Nebenkosten gem. § 312 e BGB womöglich nur verlangen, soweit er den Verbraucher über diese Kosten vor Vertragsschluss informiert hat.

Anlagen:

Muster zur Erfüllung der Informationspflichten: je nachdem, ob ein Vertrag mit einem Verbraucher innerhalb oder außerhalb der Geschäftsräume des Architekten geschlossen wird.

B1) Innerhalb von Geschäftsräumen

B2) Außerhalb von Geschäftsräumen

Anlage B1: Vertragsabschluss innerhalb der eigenen Geschäftsräume

Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Angaben zum Auftragnehmer

.....
.....
.....

Wesentliche Eigenschaften der Leistung

Vertragsgegenstand:

(z.B.: Planungs- und Überwachungsleistungen für folgendes Bauvorhaben:)

.....
.....
.....
.....

Honorierung und Nebenkosten

Die Honorierung der Leistungen einschließlich der Nebenkosten erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung und/oder nach der von den Parteien getroffenen Honorarvereinbarung.

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich berechnet.

Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Die Fälligkeit des Honorars einschließlich Abschlagszahlungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 640, 632 a BGB, § 15 HOAI), soweit vertraglich nichts anderes vereinbart wird.

.....

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

Anlage B2: Vertragsabschluss außerhalb der eigenen Geschäftsräume

Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Angaben zum Auftragnehmer

.....
.....
.....

Wesentliche Eigenschaften der Leistung

Vertragsgegenstand:

(z.B.: Planungs- und Überwachungsleistungen für folgendes Bauvorhaben:)

.....
.....
.....
.....

Honorierung und Nebenkosten

Die Honorierung der Leistungen einschließlich der Nebenkosten erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung und/oder nach der von den Parteien getroffenen Honorarvereinbarung.

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich berechnet.

Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Die Fälligkeit des Honorars einschließlich Abschlagszahlungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 640, 632 a BGB, § 15 HOAI), soweit vertraglich nichts anderes vereinbart wird.

.....

Sicherheitsleistungen

Der Auftragnehmer kann für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Auftraggebers verlangen (Sicherungshypothek nach § 650 q Abs. 1 i.V.m. § 650 e BGB). Er kann von ihm zudem Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen (Bauhandwerkersicherung nach § 650 q Abs. 1 i.V.m. § 650 f BGB).

Außergerichtliches Beschwerdeverfahren

Es besteht die Möglichkeit, Verstöße des Auftragnehmers gegen Berufspflichten bei der Architektenkammer Baden-Württemberg anzuzeigen sowie bei Streitigkeiten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Baden-Württemberg anzurufen.

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

(hier ist der Name, die Anschrift und soweit verfügbar die Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse einzutragen)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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, 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.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

Muster-Widerrufsformular*

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

- An das Architekturbüro Max Mustermann GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl. Ing. Max Mustermann,
Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.: ..., Fax: ..., E-Mail: ...

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden
Dienstleistung [bzw. Architektenleistungen]

.....
.....
.....
.....

- Bestellt am (*)/erhalten am (*) [bzw. beauftragt am]

.....
.....
.....
.....

- Name des/der Verbraucher(s)

.....
.....
.....
.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....
.....
.....
.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

- Datum

.....

(*) Unzutreffendes streichen.

* Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 2 zu Art. 246 a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EG-BGB.

II.

Hinweispflicht bei HOAI-Verträgen aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021)

Am 1. Januar 2021 trat die neue HOAI in Kraft, die zu einigen Änderungen führte. Eine der wesentlichen Änderungen ist in Folge der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) im Urteil vom 4. Juli 2019 (C-377/17), dass die HOAI kein verbindliches Preisrecht mehr enthält, somit Honorarvereinbarungen auch unterhalb des Basishonorarsatzes (ehemals: Mindestsatzes) und oberhalb des Höchstsatzes zulässig sind und vereinbart werden können.

Der Gesetzgeber hat damit eine Hinweispflicht des Architekten verbunden, seine Bauherren, sofern diese Verbraucher sind, über die fehlende Verbindlichkeit der HOAI in Textform aufzuklären. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, kann für Grundleistungen allenfalls der Basishonorarsatz berechnet werden, auch wenn vertraglich ein höheres Honorar vereinbart wurde.

Der genaue Gesetzestext lautet:

§ 7 Abs. 2 HOAI

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber, sofern dieser Verbraucher ist, **vor Abgabe** von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung **in Textform** darauf hinzuweisen, dass ein **höheres oder niedrigeres** Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

Erfolgt der Hinweis nach Satz 1 **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.

A) Begründung der Regelung (vereinfacht und zusammengefasst aus BT-Drs. 539/20, S. 20):

Um sicherzustellen, dass der Orientierungscharakter der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte allen Vertragsparteien bekannt ist, sieht § 7 Abs. 2 HOAI eine neu eingeführte Hinweispflicht des Architekten vor. Dieser hat seinen Bauherren in Textform darauf hinzuweisen, dass auch ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Die Hinweispflicht nach § 7 Abs. 2 HOAI gilt aber nur in den Vertragsverhältnissen, in denen der Bauherr Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist. In allen anderen Fällen, beispielsweise auch bei Vertragsverhältnissen, die nach Durchführung eines Vergabeverfahrens zustande gekommen sind, besteht kein entsprechendes Schutzbedürfnis des Bauherrn.

Da sich die Hinweispflicht maßgeblich auf die Höhe des Honorars bezieht, muss ihr der Auftragnehmer nachgekommen sein, **bevor** der Auftraggeber seine rechtlich verbindliche Erklärung zu der Honorarvereinbarung abgegeben hat. Der Auftraggeber soll Gelegenheit haben, von der Information Kenntnis zu erhalten, bevor eine bindende Honorarvereinbarung geschlossen wird.

Dabei muss dieser Hinweis in Textform erfolgen. An den Inhalt des Hinweises sind keine hohen Anforderungen zu stellen als nicht erforderlich ist, dass der Auftragnehmer die im Einzelfall gültigen Honorarwerte identifizieren muss. Es soll der allgemeine Hinweis ausreichen, dass es sich bei den vereinbarten Leistungen um solche handelt, für die es in der HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte gibt und dass für die Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können. Es muss also insbesondere auf die Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI sowie den Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte hingewiesen werden. Erfolgt der Hinweis nach § 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI nicht, hat dies zur Folge, dass für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars der Basishonorarsatz als vereinbart gilt.

B) FAQ Verbraucherhinweis nach HOAI 2021

1. Wer ist Verbraucher, wer ist Unternehmer?

Ein Architekt ist „Unternehmer“ im Sinne des § 14 Abs. 1 BGB, wenn er als natürliche Person oder im Rahmen einer rechtsfähigen Personengesellschaft (zum Beispiel GbR und PartGmbH) oder als juristische Person (zum Beispiel GmbH) in Ausübung seiner gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Ein „Verbraucher“ ist jede natürliche Person, die einen Vertrag zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Auch eine WEG kann ein Verbraucher sein, schon dann, wenn nur ein Mitglied ein Verbraucher ist (BGH-Urteil vom 25.03.2015 - VIII ZR 243/13). Erbengemeinschaften oder Bauherrngemeinschaften können ebenfalls Verbraucher sein. Unternehmen oder öffentliche Auftraggeber zählen hingegen nicht zu den Verbrauchern.

2. Was bedeutet Textform?

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss gemäß § 126b BGB eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und 2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Da bei der Textform erforderlich ist, dass die Erklärung schriftlich oder lesbar auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird, genügt es auch, wenn sie in dieser Weise empfangen wird. Daher erfüllt der Zugang einer Erklärung als (Computer-)Fax, Kopie oder E-Mail neben der Schriftform die Voraussetzungen des Zugangs in Textform (MüKoBGB/Einsele, 8. Aufl. 2018, BGB § 126b Rn. 11).

3. Was ist der Basishonorarsatz?

Nach § 2a Abs. 2 HOAI ist der Basishonorarsatz der jeweils untere in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltene Honorarsatz. In der bisherigen HOAI war dies der Mindestsatz.

C) Muster

HINWEIS FÜR VERBRAUCHER

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beinhaltet Regelungen zur Abrechnung von Planungsleistungen. Die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Honorarspannen stellen auch im Interesse des Verbraucherschutzes sowie zur Gewährleistung der Planungsqualität Orientierungswerte für eine angemessene Honorierung dar.

Auftraggeber und Auftragnehmer sind jedoch nicht verpflichtet, die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage zu vereinbaren. Es kann auch ein Honorar oberhalb oder unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden.

Ich bestätige, dass ich diesen Hinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen habe.

Datum, Unterschrift des Auftraggebers (Bauherrn)

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt. Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt ersetzen.

2. Auflage

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart

Telefon: 0711 21 96 -0
Telefax: 0751 21 96 -121
E-Mail: recht@akbw.de