

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestr. 8 10115 Berlin

Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb und sämtlichen Baumaßnahmen, etwa auch der Renovierung und Modernisierung, sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

I. Verbraucher-Informationspflicht § 7 Abs. 2 HOAI-E: spätester Zeitpunkt

Der Entwurf sieht in § 7 Abs. 2 HOAI-E eine spezielle Informationspflicht des Architekten (oder sonstigen Auftragnehmers, im weiteren nur noch: Architekt) vor, wenn sein Auftraggeber ein Verbraucher ist. Damit soll sichergestellt werden, dass der Verbraucher, bevor er rechtlich bindende Aussagen zu einer

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsit-
zender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen, Dipl.-Ing. Sandra Queißer,
Berlin; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln;
Hauptgeschäftsführerin: Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Bankverbindung
Postbank Hamburg
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03
BIC PBNKDEFF

Honorarvereinbarung macht, erfährt, dass die Honorare der HOAI über- und unterschritten werden können, dass also das Honorar frei vereinbar ist, die aus der HOAI folgende Honorarhöhe aber eine Angemessenheitsvermutung für sich hat.

Der Zeitpunkt, an dem der Architekt seiner Informationspflicht spätestens nachkommen muss, wird im § 7 Abs. 2 HOAI-E mit "spätestens mit der Abgabe eines Angebotes" aber problematisch umschrieben. Denn wenn das Angebot zum Abschluss einer Honorarvereinbarung vom Architekten ausgeht, ist dieser Zeitpunkt bereits erreicht. Sofern der Architekt nicht mit dem Angebot oder bereits vorher schon seiner Informationspflicht nachgekommen ist (zB per E-Mail in der Akquisephase, in der auch darüber kommuniziert wurde, dass noch über eine Honorarvereinbarung zu reden sei), hat er dann keine Chance mehr, seiner Informationspflicht rechtzeitig nachzukommen, obwohl der Verbraucher selbst noch gar nicht rechtlich bindend reagiert hat. So scharf stellt es auch die Begründung zu § 7 Abs. 2 HOAI-E auf Seite 22 oben.

Der Gesetzgeber hat bei der vorvertraglichen Übergabepflicht der Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag in Art. 249 § 1 EGBGB eine Formulierung gewählt, die aus Sicht des VPB diese Problematik löst. Dort heißt es "... dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen."

Dass es sich bei den entsprechenden Willenserklärungen immer um diejenigen zur Honorarvereinbarung handelt und nicht etwa die zum Architektenvertrag selbst, ergibt sich schon aus der Grenze der Ermächtigungsgrundlage, der amtlichen Überschrift des § 7 HOAI-E "Honorarvereinbarung" sowie aus dem Zweck des § 7 Abs. 2 HOAI-E.

II. Verbraucher-Informationspflicht § 7 Abs. 2 HOAI-E: Rechtsfolge bei Verletzung

In der Begründung zum Entwurf werden zudem Ausführungen gemacht, die sich mit Sanktionen für den Fall der Verletzung dieser Informationspflicht befassen. Pflichtverletzungen können darin bestehen, dass der Verbraucher gar nicht, zu spät oder nicht formgerecht informiert worden ist. In allen Fällen besteht die Gefahr, dass der Verbraucher eine Honorarvereinbarung abschließt, die unangemessen hohe Honorare vorsieht.

Der Entwurf meint in der Begründung auf S. 22 oben, die Informationspflicht sei eine Nebenpflicht des "zwischen den Parteien bestehenden Vertragsverhältnisses". Eine solche Nebenpflichtverletzung löst bei vermuteter Schuldhaftigkeit Schadensersatzansprüche des Verbrauchers gegenüber dem Architekten aus. Dafür müsste der Verbraucher aber darlegen und beweisen, dass er bei rechtzeitiger ordnungsgemäßer Information keinen Architektenvertrag geschlossen oder eine Honorarvereinbarung mit angemessener Honorarhöhe geschlossen hätte. Vor allem letzteres wird ihm extrem schwer fallen und ist aus Sicht des VPB keine effektive Sanktionierung zum Zwecke des Verbraucherschutzes.

Nur wenn der Verbraucher die Pflichtverletzung bereits in der Anfangsphase der Abwicklung des Architektenvertrages entdeckt, kann dem Verbraucher auf diese Weise eine Vertragsaufhebung gelingen. Der Schadensersatzanspruch besteht dann darin, so gestellt zu werden, als ob der Vertrag nicht geschlossen worden wäre. Sind aber schon Leistungen erbracht und gar verwendet worden, gestaltet sich das ganze Prozedere aber viel komplizierter. Ganz abgesehen davon ist es aber gar nicht Sinn der HOAI, auf die Wirksamkeit des zugrunde liegenden Architektenvertrages durchzuschlagen. Vielleicht ist der Hinweis auf § 125 BGB aus S. 22 oben in der Begründung so zu verstehen. Es geht der HOAI nur um die Schaffung von Regelungen, die - bei vorrangig freier Honorarvereinbarung -

Honorarhöhen angeben, denen die Vermutung innewohnt, angemessen für beide Vertragsparteien zu sein.

Der VPB regt daher an, als Rechtsfolge für eine nach § 7 Abs. 2 HOAI gar nicht, zu spät und/oder formunwirksam erteilte Information des Verbrauchers dieselbe vorzusehen, die in § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI geregelt ist. Demnach würde widerleglich vermutet, dass nur die Basishonorarsätze vereinbart sind, nicht das überzogene Honorar.

Für den umgekehrten Fall, dass der Architekt die Informationspflichten verletzt und eine unangemessen niedrige Honorierung vereinbart, dürfte dem Verbraucher die Widerlegung dieser Vermutung schon mit Hinweis auf § 242 BGB gelingen. Wer unter Lockangeboten zu Dumpingpreisen bei gleichzeitiger Verletzung seiner Informationspflichten Verbraucher zum Vertragsschluss verlockt, um später sich die Differenz zu den Basishonorarsätzen notfalls klageweise zu holen, ist eindeutig erkennbar nicht schützenswert.

III. Auswirkungen unveränderter gesetzlicher Verweise: § 650q Abs. 2 Satz 1 BGB

Eine weitere Frage ist, ob die Regelung des § 650q Abs. 2 Satz 1 BGB noch gewollt ist. Zweck dieser Norm war, die Verbindlichkeit der HOAI zu gewährleisten, wenn der Auftraggeber einseitige Änderungsanordnungen nach § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB erteilt. Mit dem durch die Änderung der HOAI nun angestrebten Vorrang freier Honorarvereinbarungen konfligiert die Norm dann: sie ordnet in ihrem Anwendungsbereich noch immer die Verbindlichkeit der HOAI an.

Dabei verfolgt der Gesetzgeber des BGB bei den einseitigen Änderungsanordnungen grundsätzlich selbst den Vorrang freier Vereinbarungen über deren monetäre Folgen, wie sich schon aus § 650b Abs. 1 und 2 BGB ergibt. Systemkonform wäre daher eine entsprechende Änderung des BGB, die neben der HOAI-Änderung in anstehenden Reformvorhaben zum Bauträgervertragsrecht gleich mit auf den Weg gebracht werden kann.

Berlin, 24. 08. 2020

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie veröffentlicht werden.