

Vortrag  
Schnittstelle Baustelle 2016

Thema

Neue Regeln für das Widerrufsrecht  
beim Abschluss eines Bau- oder Architektenvertrags

Referent  
Andreas Weglage

Andreas Weglage

Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt  
für Miet- und WEG-Recht  
personenzertifizierter (international)  
DIN EN ISO/IEC 17024  
ADA InVivo BV Utrecht / Netherlands  
geprüfter  
TÜV Rheinland  
Bildung und Consulting GmbH Berlin  
Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke  
(Gast-)Mitglied im b.v.s.  
Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Honorar Dozent  
Fachautor

## Anwendung der Richtlinie Einführung

Die EU-Richtlinie 2011/83/EU des europäischen Parlament und des Rates vom 20.11.2011 über die Rechte der Verbraucher (Verbraucherrechtsrichtlinie) ist durch das Gesetz zur Umsetzung dieser Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt worden und am 13. Juni 2014 in Kraft getreten.

Zweck dieser - nun in nationales Recht umgesetzten - Verbraucherrechtsrichtlinie ist die europaweite Vollharmonisierung von Informationspflichten und Widerrufsvorschriften für den gesamten Versandhandel und den Direktvertrieb zur Erhöhung des Verbraucherschutzes (siehe im Einzelnen dazu Bittner/Clausnitzer/Föhlisch, Das neue Verbrauchervertragsrecht - Leitfaden für die Beratungspraxis, 1. Auflage 2014).

## Anwendung der Richtlinie Einführung

Auch wenn über einzelne Detailfragen - die Anwendung der neuen Richtlinie betreffend - durch den Bundesgerichtshof noch nicht entschieden wurde, findet nach bisheriger Rechtsprechung und herrschender Meinung in der Literatur das neue Widerrufsrecht auch auf den Bauvertrag und den Architektenvertrag Anwendung.

Dies gilt insbesondere immer dann, wenn der Vertrag eine Bau- oder Architektenleistung betrifft,  
die **nicht** gem. § 312 Abs.2 Nr.3 BGB den **Bau von neuen Gebäuden** oder **erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** zum Inhalt hat,

und außerhalb der Geschäftsräume des Bauunternehmers/  
Handwerkers/Architekten oder/und mittels Fernkommunikationsmittel mit dem privaten Auftraggeber - als ein sog. Verbraucher - geschlossen wird.

## Anwendung der Richtlinie Einführung

Wann betrifft ein Vertrag eine Bau- oder Architektenleistung, die gem. § 312 Abs.2 Nr.3 BGB **nicht**

**den Bau von neuen Gebäuden**

oder

**erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden**

zum Inhalt hat?

Erhebliche Umbaumaßnahmen sind solche, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind (Erwägungsgrund 26 in der Richtlinie 2011/83/EU), wie z. Bsp. beim Neubau hinter der alten Fassade. Maßgeblich sind Umfang und Komplexität des Eingriffs und das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz des Gebäudes (die Vorschrift ist insoweit eng auszulegen).

Danach ist die Errichtung von Anbauten (Garagen/Wintergarten) oder die bloße Instandsetzung oder Renovierung des Gebäudes, wie z. Bsp. der Einbau einer neuen Heizungsanlage, neuer Fenster und Türen, einer Treppenrenovierung (AG Bad Segeberg NJW-RR 15, 921) oder die Neueindeckung des Daches keine erhebliche Umbaumaßnahme und das Widerrufsrecht für Verbraucherverträge ist grundsätzlich uneingeschränkt anwendbar (Palandt - Grünberg, BGB Kommentar, 75. Auflage, §§ 312 ff. BGB).

## Anwendung der Richtlinie Teil 1: betroffener Personenkreis

**nur** Verbraucher gem. § 13 BGB

*Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.*

**keine** Unternehmer gem. § 14 BGB

(1) *Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt.*

(1) *Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen.*

## Anwendung der Richtlinie Teil 2: Anwendungsbereich

gem. § 310 BGB

(1) ...

(2) ...

(3) *Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge) ...*

gem. § 312 BGB

(1) *Die Vorschriften ... sind nur auf Verbraucherverträge ... anzuwenden, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben*

(2) ...

## Anwendung der Richtlinie Teil 2: Anwendungsbereich

gem. § 312b BGB

(1) *Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind Verträge,*

*Nr.1 die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,*

*Nr.2 für die der Verbraucher unter den in Nummer 1 genannten Umständen ein Angebot abgegeben hat,*

*Nr.3 die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei denen der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers persönlich und individuell angesprochen wurde, oder*

*Nr.4 ...*

## Anwendung der Richtlinie Teil 2: Anwendungsbereich

gem. § 312b BGB

*(2) Geschäftsräume im Sinne des Absatzes 1 sind unbewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit dauerhaft ausübt, und bewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit für gewöhnlich ausübt. ...*

### Achtung

*Dem Unternehmer stehen Personen gleich, die in seinem Namen oder in seinem Auftrag handeln.*

## Anwendung der Richtlinie Teil 2: Anwendungsbereich

gem. § 312c BGB

*(1) Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.*

*(2) Fernkommunikationsmittel im Sinne dieses Gesetzes sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung eines Vertrages eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien.*

## Anwendung der Richtlinie Teil 3: Informationspflichten

gem. § 312d BGB

*(1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 246a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu informieren. ...*

*(2) ...*

## Anwendung der Richtlinie Teil 3: Informationspflichten

gem. Art. 246a §1 EGBGB

*(1) ...*

*(2) Steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 312 g Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu, ist der Unternehmer verpflichtet den Verbraucher darüber zu informieren.*

*1. über die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie das Muster-Widerrufsformular (gem. EGBGB Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Abs.2 S.2)*

*2. ...*

## Anwendung der Richtlinie Teil 4: Widerrufsrecht

gem. § 355 BGB

*(1) Wird einem Verbraucher durch Gesetz ein Widerrufsrecht nach dieser Vorschrift eingeräumt, so sind der Verbraucher und der Unternehmer an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.*

*(2) Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit dem Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt ist.*

*(3) ...*

## Anwendung der Richtlinie Teil 4: Widerrufsrecht

gem. §356 BGB (bei außerhalb von Geschäftsraumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen)

*(1) Der Unternehmer kann dem Verbraucher die Möglichkeit einräumen, das Muster - Widerrufsformular (gem. EGBGB Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 Absatz2 Satz1 Nummer 1) oder eine andere eindeutige Widerrufserklärung auf der Webseite des Unternehmers auszufüllen und zu übermitteln. Macht der Verbraucher von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss der Unternehmer dem Verbraucher den Zugang des Widerrufs unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger bestätigen. ...*

## Anwendung der Richtlinie Teil 4: Widerrufsrecht

gem. §356 BGB (bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen)

(2) Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen des Artikels 246a §1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ... des EGBGB unterrichtet hat (siehe oben). Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem in ... § 355 Absatz 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt. ....

(3) Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen (nach europäischer Sprachregelung - englisch/ französisch - in der deutschen Sprache nach nationalem Recht sind darunter auch Werkleistungen mitefasst) dann, wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher seine ausdrückliche Zustimmung dazu gegeben hat und gleichzeitig sein Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert. ...

## Anwendung der Richtlinie Teil 5: Rechtsfolgen des Widerrufs

gem. § 357 BGB

(1) Die empfangenen Leistungen sind spätestens nach 14 Tagen zurückzugewähren.

(2) ...

(8) Widerruft der Verbraucher einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen ..., so schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung, wenn der Verbraucher von dem Unternehmer ausdrücklich verlangt hat, dass dieser mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Der Anspruch auf Satz 1 besteht nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher nach Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EGBGB ordnungsgemäß informiert hat. Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen besteht der Anspruch nach Satz 1 nur dann, wenn der Verbraucher sein Verlangen nach Satz 1 auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt hat. 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 Marktwertes der erbrachten Leistungen zu berechnen.

(9) ...

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

1. Anwendungsbereich für das neue Verbraucherrecht sind nur Verbraucherverträge, die grundsätzlich eine entgeltliche Leistung eines Unternehmers als Auftragnehmer gegenüber einem Verbraucher als Auftraggeber zum Inhalt haben.
2. Verträge die eine Bau- oder Architektenleistung betreffen, die nicht gem. § 312 Abs.2 Nr.3 BGB den Bau von neuen Gebäuden oder erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Inhalt haben, sind vom Anwendungsbereich der neuen gesetzlichen Regelungen nicht ausgeschlossen, d.h. die Regelungen zum Widerrufsrecht für Verbraucher sind uneingeschränkt von Bauunternehmern, Handwerkern und Architekten zu beachten!

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

3. Ein außerhalb von Geschäftsräumen (hier also dem Büro bzw. dem Geschäftssitz) oder/und mittels Telekommunikationsmitteln geschlossener Vertrag ist ein sog. Direktvertriebsvertrag. Das heißt, wann immer der Unternehmer sich zu einem Kundengespräch beim Kunden begibt, und sich dabei u. U. ein Vertragsabschluss über die Erstellung einer Bau-, Handwerker- oder Planungsleistung ergibt, liegt ein solcher Direktvertriebsvertrag vor.
4. Damit hat der private Auftraggeber - als sog. Verbraucher – automatisch ein Widerrufsrecht bezüglich des Vertrages mit seinem Bauunternehmer/Handwerker/Architekten.

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

5. Nach § 355 BGB sind der Verbraucher (hier der Auftraggeber) und der Unternehmer (hier der Bauunternehmer/Handwerker/Architekt) an ihren (Werk-)Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung (sein „ja“ zum Vertragsschluss) fristgerecht widerrufen hat. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung haben und zur Wahrung der Widerrufsfrist von 14 Tagen (Beginn mit Vertragsschluss) genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

6. Der Unternehmer muss vor Vertragsschluss den Verbraucher über sein Widerrufsrecht nach bestimmten gesetzlichen Vorgaben unterrichten (sog. Widerrufsbelehrung).

7. Unterbleibt eine solche Unterrichtung erlischt dieses Widerrufsrecht erst 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss gem. § 356 Abs.3 BGB.

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

8. Für das Widerrufsrecht sollte eine vorgefertigte Widerrufsbelehrung genutzt werden.

9. Das Widerrufsrecht erlischt wiederum, wenn der Unternehmer seine Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung seiner Leistung erst begonnen hat, nachdem sein Auftraggeber dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert gem. § 356 Abs. 4 S.1 BGB.

## 10 „Key-Facts“ für den Abschluss eines Verbrauchervertrags

10. Daher sollte der Unternehmer/Handwerker/Architekt beim bzw. vor dem Vertragsschluss zukünftig stets beachten:

- Wenn möglich sollte der Vertrag über eine Gutachtenerstellung in den eigenen Büroräumen bei gleichzeitiger Anwesenheit des Auftragnehmers und des Auftraggebers schriftlich geschlossen werden, denn dann gilt das 14-tägige Widerrufsrecht überhaupt nicht.
- Wird der Auftragnehmer bei einem Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume seines Büros und/oder mit Hilfe eines Telekommunikationsmittels vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig, und widerruft der Auftraggeber innerhalb seiner gesetzlichen Widerrufsfrist, verliert der Auftragnehmer seinen vollständigen Honoraranspruch (auch den anteiligen Anspruch für bis dahin geleistete Dienste) (Bittner/Clausnitzer/Föhlisch, Rdn. 261).

Muster-Widerrufsbelehrung  
und  
Muster-Widerrufsformular  
und  
Artikel „Ihr gutes Recht“

als Anlage zum diesem Vortrag Schnittstelle Baustelle 2016 anbei  
(von RA Weglage u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift *mikado* 10/2015, Seite 43)

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Rechtsanwaltskanzlei Weglage  
Ladbergener Str.3  
48346 Ostbevern-Brock  
0 25 32 - 95 60 30  
[www.r-weglage.de](http://www.r-weglage.de)

## Muster Widerrufsbelehrung<sup>1</sup>

(bei von Bauunternehmern, Handwerkern oder Architekten mit Verbrauchern außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen)

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (*Name/Anschrift und soweit verfügbar Telefon- und Telefaxnummer sowie E-Mail Adresse des **Bauunternehmers, Handwerkers oder Architekten***) 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf Ihres 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 die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zudem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### Erklärungen des Verbrauchers:

Ich bestätige, dass ich folgende Dokumente erhalten habe:

- Vertrag und AGB
- Widerrufsbelehrung

---

<sup>1</sup> EGBGB Anlage 1 (zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2)

- Widerrufsformular
- Einwilligungserklärung zum sofortigen Tätigwerden

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere. (§ 356 Abs. 4 BGB).

- Ja                       Nein

.....  
Datum und Unterschrift

### Muster-Widerrufsformular<sup>2</sup>

#### Widerrufsformular

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

An

*(Hier ist der Name, die Anschrift und ggf. Faxnummer und E-Mail-Adresse des Bauunternehmers, Handwerkers oder Architekten einzufügen)*

-Hiermit widerrufe(n) ich / wir (\*) den von mir / uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (hier ist der konkrete Auftrag einzufügen):

- Bestellt am(\*) / erhalten am (\*)
- Name des / der Verbraucher(s)
- Anschrift des / der Verbraucher(s)
- Unterschrift des / der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....  
(\* ) Unzutreffendes streichen.

<sup>2</sup> EGBGB Anlage 2 (zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und § 2 Absatz 2 Nummer 2)