

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Ziegler, Wirtschaftsjurist und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

## Die neuen Regelungen des Fernabsatzgesetzes und des Widerrufsrechts

### 26 Fragen und Antworten aus Sicht des Immobilienmaklers

#### Vorbemerkung:

Am 13.06.2014 sind das neue Fernabsatzgesetz und die neuen Regelungen des Widerrufsrechts mit gravierenden Auswirkungen für Immobilienmakler in Kraft getreten. Für Makler ist wichtig zu beachten, dass es hier um den möglichen Widerruf des Maklervertrages geht, nicht um den Widerruf des Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag).

#### **1. Was hat sich seit dem 13.06.2014 geändert?**

- Dem Kunden muss, sofern er Verbraucher ist, ein Widerrufsrecht eingeräumt werden.
- Nicht nur typische Fernabsatzverträge, sondern auch außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossene Verträge fallen unter das Widerrufsrecht.

#### **2. Wo stehen die gesetzlichen Regelungen?**

Die Regelungen über das Fernabsatzgesetz stehen in den §§ 312 bis 312g BGB, über das Widerrufsrecht in den §§ 346 bis 361 BGB.

#### **3. Welche Verträge sind sogenannte „Fernabsatzverträge“?**

Fernabsatzverträge sind Verträge, die mit Hilfe von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden. Fernkommunikationsmittel sind alle Kommunikationsmittel, die einen Vertragsabschluss unter körperlich Abwesenden ermöglichen. Das sind z.B. Verträge per

- Brief
- Katalog
- Telefon
- E-Mail
- Fax usw.

Achtung: Verträge, die innerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens abgeschlossen werden, bei denen der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers individuell angesprochen wurde, fallen auch unter das Fernabsatzgesetz.

#### **4. Was versteht man unter „außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen“?**

Dabei handelt es sich um Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers geschlossen werden.

#### **5. Hat der Kunde auch dann ein Widerrufsrecht, wenn er den Maklervertrag in den Geschäftsräumen des Maklers unterschreibt?**

Das Gesetz hebt nicht nur darauf, wie und auf welchen Wegen ein Vertrag geschlossen wurde, sondern auch darauf, wie der Vertrag angebaut wurde. Da wohl in den meisten Fällen der Vertragsabschluss über das Internet oder Printmedien angebaut wird, würde in diesen Fällen trotz des Vertragsabschlusses im Büro ein Widerrufsrecht bestehen. Empfehlung: Informieren Sie immer über das Widerrufsrecht.

#### **6. Gilt das Widerrufsrecht auch im Ausland?**

Sofern es sich um ein zur EU gehörendes Land handelt ja, sofern dieses Land das Gesetz schon umgesetzt hat.

#### **7. Für welche Verträge gilt das Widerrufsrecht?**

- Für den Vertrag des Maklers mit dem Verkäufer,
- für den Vertrag des Maklers mit dem Kaufinteressenten,
- für den Vertrag des Maklers mit dem Vermieter,
- für den Vertrag des Maklers mit dem Mietinteressenten und
- für den Vertrag des Vermieters mit dem Vermieter (lesen Sie hierzu bitte den Fachartikel „Das Widerrufsrecht nach dem Fernabsatzgesetz bei Abschluss von Wohnraum-Mietverträgen“)

*Hinweis: Das Widerrufsrecht gilt auch für eine Vielzahl anderer Verträge. Hier wurden nur die vermutlich relevanten aus Sicht des Maklers aufgeführt.*

#### **8. Wann beginnt der Maklervertrag?**

- Zunächst: Ein Maklervertrag muss nicht schriftlich, sondern kann auch mündlich durch schlüssiges Handeln geschlossen werden. Letzteres kann nicht immer zweifelsfrei nachgewiesen werden, weshalb sich der schriftliche Vertrag empfiehlt.
- Am einfachsten wird Zustandekommens des Vertrages mit einem Verkäufer/Vermieter nachzuweisen sein, da der Auftrag in aller Regel schriftlich erteilt wird.
- Bei Kauf- oder Mietinteressenten kommen Maklerverträge nicht immer schriftlich zustande, sondern zuweilen auch durch Angebot und Annahme. Veröffentlicht z.B. ein Makler ein Inserat, z.B. in der Zeitung oder im Internet oder macht er mittels eines Aushangs das zu vermittelnde Objekt bekannt und bringt darin zum Ausdruck, dass er im Erfolgsfall vom Interessenten eine Provision haben möchte, dann stellt diese Bekanntgabe noch kein Angebot des Maklers dar. Tritt der Interessent an den Makler heran und fordert ihn zum Tätigwerden auf, dann ist dies das Angebot des Interessenten auf Abschluss des Maklervertrages. Erst wenn der Makler das Angebot durch Tätigwerden annimmt, z.B. durch Zusendung von Unterlagen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins usw. kommt der Maklervertrag zustande. Auf jeden Fall ist dem Makler bei seiner ersten Reaktion zu empfehlen, dem Interessenten nochmals

darauf hinzuweisen, dass er Makler ist und im Erfolgsfalle Provision begehrt (so der BGH am 03.05.2012), also ein Maklervertrag zustande gekommen ist.

#### **9. Welche Informationspflichten hat der Makler gegenüber dem Verbraucher zu erfüllen?**

Der Maklervertrag unterliegt keiner gesetzlichen Norm. Mindestens diese Punkte sollten geregelt sein:

- Name des Maklerunternehmens,
- den geschäftlichen Zweck seiner Tätigkeit,
- den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
- die Höhe seiner Provision,
- von wem er im Erfolgsfalle Provision begehrt,
- die genauen Bezeichnungen der Vertragspartner
- die genaue Bezeichnung des Objektes, das Gegenstand des Maklervertrages ist,
- die Beschreibung seiner Dienstleistung
- die Laufzeit des Maklervertrages
- das Widerrufsrecht

#### **10. Wer ist über sein Widerrufsrecht zu belehren?**

Jeder, der Vertragspartner des Maklers wird, also von jedem, der provisionspflichtig sein kann. Dies können auch mehrere oder gar zahlreiche Personen sein, wie z.B. bei einer Erbengemeinschaft.

#### **11. Gilt das Widerrufsrecht auch bei Gewerbekunden?**

Nein, das Widerrufsrecht gilt nur für Verbraucher. Aber: Im Zweifelsfall lieber belehren!

#### **12. Muss bei jedem neuen Objekt mit demselben Interessenten über das Widerrufsrecht belehrt werden?**

Ja, denn für jedes Objekt entsteht ein neuer Maklervertrag.

#### **13. Immobilienportale versenden doch schon die Widerrufsbelehrung**

Wir haben schon immer empfohlen, eigene Widerrufsbelehrungen zu verwenden. Wie richtig diese Empfehlung war, erweist sich jetzt nach dem Urteil des 7. Senat des OLG Naumburg (Urteil vom 01.06.2018, AZ.: 7 U 13/18).

Das Gericht urteilte, dass die in der von ImmobilienScout24 verwendeten Bestätigungsemail enthaltene Widerrufsbelehrung ungenügend und damit unwirksam ist. In der E-Mail sei nirgendwo kundgetan, dass die Belehrung durch oder für den Makler abgegeben wurde, sondern vielmehr bestehe der Eindruck, dass alle darin enthaltenen Angaben und Erklärungen vom Absender, also der Immobilienscout GmbH selbst stammen, zumal die Grußformel „Ihr Immobilienscout24-Team“ und die Angabe des Impressums unmittelbar vor der danach folgenden Widerrufsbelehrung stehen. Für einen normal Informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Verbraucher sei es nicht hinreichend transparent, dass es sich dabei gerade um eine Widerrufsbelehrung zum noch abzuschließenden Maklervertrag handeln solle, sondern aus dessen Sicht kann es sich genauso um eine Widerrufsbelehrung zu etwaigen anderen Verträgen handeln. Damit seien die formalen Anforderungen des Art 246 a § 4 (3) Satz 2 EGBGB für die Erfüllung der Informationspflichten nicht erfüllt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass damit für tausende Maklerverträge und die damit verbundene Provisionsregelung die gesetzliche Widerrufsfrist von 12 Monaten und 14 Tagen weiterhin gilt.

#### **14. Wie ist die Situation bei einem Suchauftrag?**

Mit jeder neuerlichen Information über ein passendes Objekt entsteht ein neuer Maklervertrag. Daher ist jedes Mal über das Widerrufsrecht zu informieren.

#### **15. Wann beginnt die Widerrufsfrist für den Kunden?**

Die Frist beginnt frühestens mit Abschluss des Maklervertrages, wenn der Kunde zuvor über sein Widerrufsrecht belehrt wurde. Wird er nach Abschluss des Maklervertrages über das Widerrufsrecht informiert, beginnt die Frist erst zu diesem Zeitpunkt. Das Widerrufsrecht beginnt mit jeder Belehrung neu.

#### **16. Wann endet die Widerrufsfrist?**

Sie endet erst nach Ablauf von 12 Monaten und 14 Tagen, wenn der Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht belehrt wurde. Wurde er belehrt, dann verkürzt sie sich auf 14 Tage.

#### **17. Wann endet die Widerrufsfrist für Altverträge?**

Der Gesetzgeber hat mit Einführung der neuen Widerrufsbelehrung in Art. 229 § 32 EGBGB eine Übergangsfrist zur Erklärung des Widerrufs bei sog. Altverträgen eingeräumt. Diese endet am 27.06.2015.

#### **18. Wie kann der Verbraucher den Maklervertrag widerrufen?**

Es reicht eine eindeutige Erklärung des Verbrauchers. Die Schriftform ist nicht erforderlich. In der Rechtsprechung ist umstritten, ob die Erklärung auch telefonisch erfolgen kann oder zumindest die Textform erfüllt sein muss. Dem Verbraucher ist der Zugang des Widerrufs unverzüglich zu bestätigen.

#### **19. Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts (sogenannte „Verzichtserklärung“)**

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn

- a) der Kunde über sein Widerrufsrecht belehrt wurde,
- b) der Makler erst mit seiner Dienstleistung begonnen hat, wenn der Verbraucher dies ausdrücklich verlangt und seine Zustimmung dazu erteilt hat,
- c) der Verbraucher gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler sein Widerrufsrecht verliert und
- d) der Makler seine Dienstleistung (Vermittlung des Hauptvertrages) vollständig erbracht hat.

Der Makler muss nachweisen können, dass der Kunde auf sein Widerrufsrecht verzichtet hat. Optimal wäre eine unterschriebene Erklärung, das Verlangen per eMail könnte ausreichend sein.

#### **20. So könnte eine „Verzichtserklärung“ formuliert sein**

*Ich (Name, Anschrift) erteile meine ausdrückliche Zustimmung, dass die Firma (Name, Anschrift) mit sofortiger Wirkung mit ihrer im Maklervertrag vom .... vereinbarten Dienstleistung beginnt und beauftrage sie, bereits vor Ablauf der Widerspruchsfrist für mich tätig zu werden. Ich wurde darüber informiert, dass ich damit im Falle der vollständigen Vertragserfüllung vorzeitig auf mein*

*im Fernabsatzgesetz verankertes gesetzliches Widerrufsrecht bezogen auf den zwischen mir und der o.g. Firma Maklervertrag verliere.*

Ort, Datum .....

Unterschrift

**21. Reicht es, auf der Webseite die Widerrufsbelehrung bei jedem Objekt anzuzeigen oder sie in die AGB mit aufzunehmen?**

Nein. Dem Kunden ist die Widerrufsbelehrung auszuhändigen.

**22. Muss die Widerrufsbelehrung unterschrieben sein?**

Grundsätzlich nein. Doch Sie müssen die Aushändigung nachweisen können. Leicht nachweisbar ist die Übermittlung der Widerrufsbelehrung per E-Mail. Etwas anders ist es, wenn Sie den Interessenten erst anlässlich der Besichtigung die Widerrufsbelehrung aushändigen können. In diesem Falle wäre die Übergabe schwer nachweisbar. Hier empfiehlt sich, sich den Empfang bestätigen zu lassen.

**23. Was ist, wenn ich den Kunden belehre und z.B. den Mietvertrag 14 Tage liegen lasse?**

Grundsätzlich ist das möglich. Allerdings: Der Mietvertrag kommt mit der zweiten Unterschrift zustande und nicht mit der Aushändigung des Mietvertrages. Demnach müsste die zweite Unterschrift erst nach Ablauf der 14 Tage erfolgen.

**24. Kann ich 14 Tagen nach Aushändigung der Widerrufsbelehrung beginnen?**

Grundsätzlich ja. Es ist zu empfehlen, noch 2 Tage zuzuwarten, da für die Wahrung der Widerrufsfrist auf die Absendung durch den Verbraucher ankommt. Daher sollten Sie noch 2 Werktage Postweg berücksichtigen. Etwas anderes gilt, wenn der Interessent den Makler auffordert, sofort mit seiner Dienstleistung zu beginnen (siehe oben).

**25. Besteht für den Verkäufer ein Widerrufsrecht, wenn nur der Käufer eine Provision bezahlt?**

Ja, denn es kommt auch mit dem Verkäufer ein Maklervertrag zustande, auch wenn die Maklerleistung für den Verkäufer provisionsfrei sein sollte.

**26. Was ist unter „dauerhafter Datenträger“ zu verstehen?**

Dem Kunden muss die Widerrufsbelehrung für eine dauerhafte Verwahrung ausgehändigt bekommen. Das kann per Papier oder elektronisch sein. Eine am E-Mail angehängte PDF erfüllt diese Voraussetzungen, ein Downloadlink hingegen nicht.

Helge Ziegler  
Wirtschaftsjurist  
Präsident BVFI

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.