

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

# SACHWERT

WISSEN FÜR ANLEGER

MAGAZIN

EUR 3,90

SACHWERT  
WISSEN FÜR ANLEGER  
MAGAZIN



## DIE NEUE GROSSE DEPRESSION

**Sachwerte**  
Max Otte  
im Interview

**Immobilien**  
Widerruf eines  
Maklervertrags

**Edelmetalle**  
Kaufgelegen-  
heit bei Gold

**Börse**  
Das  
Kostolany-Ei

# Zum Widerruf eines Maklervertrages

Fachartikel zum BGH-Urteil vom 26.11.2020

**Vorbemerkung**  
Verträge zwischen einem Unternehmer, der entgeltliche Dienstleistungen gegenüber einem Verbraucher erbringt, sind Verbraucherverträge. Immobilienmakler sind stets Unternehmer. Ist ihr Vertragspartner ein Verbraucher, dann gelten die nachstehenden Ausführungen; ist er ein Unternehmer, gelten sie nicht. (Wichtig: Es geht nicht um die Parteien des Kaufvertrages, sondern um die des Maklervertrages.)

## Zum Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf das BGH-Urteil vom 26.11.2020 (AZ: I ZR 169/19). Gegenstand des Verfahrens war der Abschluss eines Maklervertrages beim Maklerkunden, also außerhalb der Geschäftsräume des Maklers. Der Maklerkunde unterzeichnete zwar die Widerrufsbelehrung und forderte den Makler auf, sofort tätig zu werden, jedoch war das Muster-Widerrufsformular den Vertragsunterlagen nicht beigelegt und jedenfalls nicht rechtzeitig ausgehändigt worden. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages und innerhalb der Widerspruchsfrist von 14 Tagen widerrief der Maklerkunde den Maklervertrag und verweigerte die Zahlung der Maklerprovision. Er begründete dies u. a. damit, dass ihm beim Abschluss des Maklervertrages die Widerrufsbelehrung nicht ausgehändigt worden wäre. Der Makler wandte ein, er habe die Widerrufsbelehrung mit seinem Handy fotografiert, ausgedruckt und dem Maklerkunden in den Briefkasten eingeworfen. Der Maklerkunde entgegnete, er hätte die Widerrufsbelehrung erst viel später, nämlich vom Rechtsanwalt des Maklers, erhalten.

**Die gerichtlichen Entscheidungsgründe**  
Sowohl das Landgericht als auch der

BGH haben die Klagen des Maklers auf Zahlung der Provision abgewiesen. Zwar sei der Maklervertrag abgeschlossen und eine Maklerleistung erbracht worden, ebenso sei der Provisionsanspruch des Maklers nicht verwirkt, jedoch habe der Maklerkunde innerhalb der noch nicht abgelaufenen Widerspruchsfrist dem Maklervertrag rechtzeitig widersprochen. Der Beginn der Widerspruchsfrist setzt voraus, dass dem Maklerkunden eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung ausgehändigt wird. Dies sei eben nicht der Fall gewesen. Hier führt der BGH (verkürzt wiedergegeben) aus:

- Der Beginn der Widerrufsfrist bei **außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen** setzt nicht nur voraus, dass der Unternehmer den Verbraucher [...] über die Bedingungen [...] des Widerrufsrechts informiert hat, sondern erfordert darüber hinaus, dass der Unternehmer dem Verbraucher diese Informationen [...] **auf Papier oder, wenn der Verbraucher zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt hat.** Zu diesen Informationen gehört auch diejenige über das Muster-Widerrufsformular.

(Wichtig: Es geht in dem Urteil nicht um den Abschluss des Maklervertrages unter Zuhilfenahme von Fernkommunikationsmitteln, sondern um den Abschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers!)

Folglich hatte der Maklerkunde das Recht, den Maklervertrag zu widerrufen. Dazu führt der BGH aus:

- § 356 Abs. 4 Satz 1 BGB fordert für den Verlust des Widerrufsrechts

eine Erklärung des Verbrauchers, dass er Kenntnis vom Verlust seines Widerrufsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer hat. Das Widerrufsrecht erlischt nicht, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Widerrufsbelehrung bei Vertragsschluss zwar erteilt, die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2 zum EGBGB jedoch nicht ausgehändigt hat.

Obwohl der Maklervertrag zustande kam und der Makler erfolgreich den Kaufvertrag vermittelte, hat er infolge des Widerrufs des Maklervertrages weder einen Anspruch auf Provision noch einen auf Wertersatz. Dazu sagt der BGH:

- **Hat der Unternehmer dem Verbraucher die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2 zum EGBGB nicht ausgehändigt**, steht ihm **kein Anspruch** gemäß § 357 Abs. 8 BGB **auf Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung zu.

## Was sind „außerhalb von Geschäftsräumen“ abgeschlossene Verträge?

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind u. a. Verträge,

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





### »Die neuen Provisions-Regelungen für Immobilienmakler« von Helge Norbert Ziegler

192 Seiten  
39,95 €

ISBN 978-3-98190-466-6  
ImmobilienFachVerlag

- des Unternehmers persönlich und individuell angesprochen wurde, oder
- die auf einem **Ausflug** geschlossen werden, der von dem Unternehmer oder mit seiner Hilfe organisiert wurde, um beim Verbraucher für den Verkauf von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen.

#### Das BGH-Urteil sorgte bei Maklern für Unsicherheit

Warum? Der BGH begründet sein Urteil u. a. damit, dass ein Unternehmer einem Verbraucher die Belehrung über das Widerrufsrecht und das Muster-Widerrufsformular auf Papier oder, wenn der Verbraucher zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen hat.

Die Aufregung ist unbegründet. Diese Bedingungen gelten nämlich nur dann, wenn der Maklervertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers abgeschlossen wird.

Dies ist z. B. der Fall, wenn

- der Maklervertrag beim Kunden abgeschlossen wird oder
- der Makler und der Kunde sich im Objekt treffen und dort den Maklervertrag abschließen.

In diesen Fällen begegnen sich Makler und Maklerkunde persönlich, aber eben außerhalb der Geschäftsräume des Maklers. **Für diese Fälle gilt das BGH-Urteil!**

Dies umzusetzen stellt kein Problem für den Makler dar. Er trifft seinen Kunden, kann mit ihm den Maklervertrag abschließen, ihm die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular auf Papier aushändigen und sich auffordern lassen, sofort tätig zu werden! Zuvor eine Einwilligung einzuholen, dass er die Daten auf einem dauerhaften Datenträger übermitteln kann, ist in diesem Fall nicht erforderlich!

**ACHTUNG:** Etwas anderes gilt, wenn es sich um einen Fernabsatzvertrag handelt!

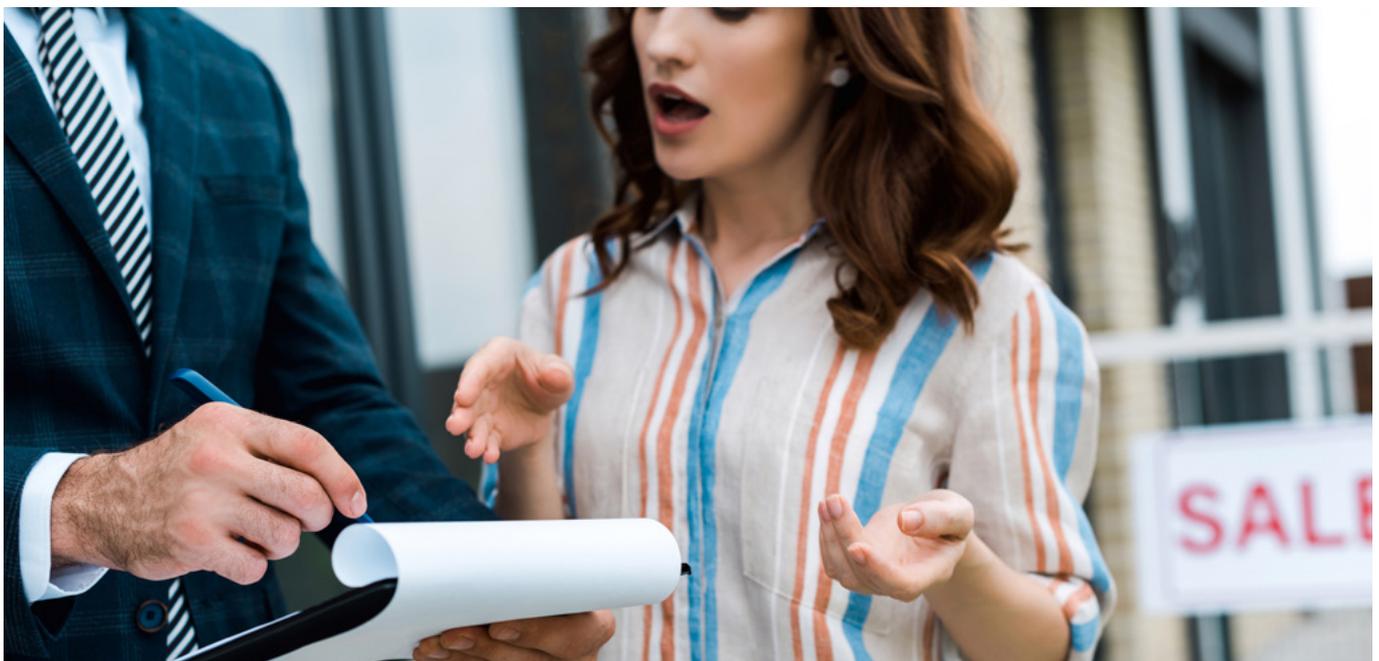
#### Was sind Fernabsatzverträge?

Das 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.

#### Was sind Fernkommunikationsmittel?

Fernkommunikationsmittel sind alle Kommunikationsmittel, die zur **Anbahnung** oder zum **Abschluss** eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind. Das sind z.B. Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien.

Hinweis: Es wird zuweilen die Auffassung vertreten, dass es sich bei Maklerverträgen, die in den Geschäftsräumen des Maklers abgeschlossen werden, nicht um Fernabsatzverträge handeln würde. Wir schließen uns dieser Meinung nicht an! In § 312c Abs. 2 BGB wird ausdrücklich



auch von der **Anbahnung** von Vertragsabschlüssen mittels Fernkommunikationsmittel gesprochen. Die allermeisten Verträge werden unter Zuhilfenahme dieser Kommunikationsmittel angebahnt, wie z. B. über die Webseite des Maklers oder die Internetportale. Selbst wenn der Maklerkunde ins Büro des Maklers kommt und dort den Maklervertrag abschließt, erfolgte doch in den allermeisten Fällen die Anbahnung des Vertrages zuvor mittels Fernkommunikationsmittel! Daraus folgt für uns, dass auch für den im Büro des Maklers abgeschlossene Maklervertrag das Widerrufsrecht gilt.

**Wie kommen beim Immobilienmakler Fernabsatzverträge zustande?**

Vielfach werden die zu vermittelnden Objekte im Internet beworben, sei es auf der eigenen Webseite oder in den gängigen Internetportalen. Im Zuge dessen kommen vielfach Maklerverträge unter Einsatz dieser modernen Kommunikationsmittel zustande, durch Anklicken, mit E-Mails, per PDF usw.

In Artikel 246a des Einführungsgesetzes zum BGB ist in § 4a Abs. 3 ausgeführt:

- Bei einem Fernabsatzvertrag muss der Unternehmer dem Verbraucher die Informationen in einer den benutzten Fernkommunikationsmitteln angepassten Weise zur Verfügung stellen. [...]

Wendet sich der Maklerkunde per E-Mail, per PDF oder mittels des Kontaktformulars auf der Webseite an den Makler, dann kann dieser auch diese Kommunikationswege beim Zusenden der Widerrufsbelehrung und des Muster-Widerrufsformulars verwenden, ohne beim Maklerkunden zuvor die Zustimmung zur Übermittlung auf einem dauerhaften Datenträger eingeholt zu haben!

**Rechtlicher Hinweis**

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



**Helge Norbert Ziegler** ist Wirtschaftsjurist, Präsident des BVFI – „Bundesverband für die Immobilien-Wirtschaft und Inhaber des ImmobilienFachVerlag