

Immobilienscout24 – Foren 2014

Widerruf von Maklerverträgen - Probleme und Lösungen
Die Rechtslage seit dem 13.06.2014

Dr. Oliver Buss LL.M.

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

DRES RUGE | PURRUCKER | MAKOWSKI
PARTNERSCHAFT RECHTSANWÄLTE NOTARE



Was bisher geschah:

- Ausgangslage
- Rechtsprechungsänderung
- Rechtsänderung
 - Stichwort:
**Verbraucherrechterichtlinie-
Umsetzungsgesetz**
 - Stichtag:
13.06.2014

Worum geht's?

Wenn die Voraussetzungen vorliegen, steht dem Maklerkunden das Recht zu, seine zum Abschluss des Maklervertrages führende Willenserklärung zu widerrufen mit der Folge, dass der Maklervertrag als Anspruchsgrundlage für die Provisionsforderung nicht mehr zur Verfügung steht.

Maklervertrag als Verbrauchervertrag

- Vor dem 13.06.2014:
 - Fernabsatzverträge
 - Haustürverträge
- Seit dem 13.06.2014:
 - Fernabsatzverträge
 - Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (AGV)

Definitionen

- Fernabsatzvertrag
 - Unternehmer/Verbraucher
 - Entgeltliche Leistung
 - Fernkommunikation
- AGV
 - Unternehmer/Verbraucher
 - Entgeltliche Leistung
 - Außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers
- Besonderheiten/Maklervertrag
 - Mit dem Verkäufer
 - Mit dem Käufer

Widerrufsrecht

- Das Widerrufsrecht ist unabdingbar!!!
- Nur die Dauer kann beeinflusst werden:
 - Ohne bzw. ohne wirksame Widerrufsbelehrung:
1 Jahr und 14 Tage
 - Bei ordentlicher Belehrung: 14 Tage
 - Auf besonderen Wunsch des Kunden und nach besonderer Belehrung:
Bis zur Vollständigen Vertragserfüllung des Maklers

Fristbeginn

- Ohne oder ohne wirksame Belehrung:
Abschluss des Maklervertrages
- Nach wirksamer Belehrung:
Nach Belehrung und Erteilung der
Verbraucherinformationen, nicht aber vor
Abschluss des Maklervertrages

Widerrufsbelehrung (passiv)

- Muster („Bausatz“) in Anlage 1 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 2 EGBGB
Formulierungsbeispiel (unverbindlich):

„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 (Name, Anschrift, Kontaktdaten des Maklers) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. (Fakultativ: 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 innerhalb von vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen entspricht.“

Verlangen des vorzeitigen Beginns (aktiv)

- Voraussetzung für die potenzielle Verkürzung des Widerrufsrechts auf <14 Tage und für eventuellen Wertersatz bei rechtzeitigem Widerruf nach mindestens partieller Maklertätigkeit ist eine ausdrückliche Erklärung des Maklerkunden, z.B.:

„Ich verlange, dass der Makler sogleich und vor Ablauf der Widerrufsfrist mit seiner Dienstleistung beginnt. Ich weiß, dass mein Widerrufsrecht in diesem Fall nach vollständiger Erbringung der Dienstleistung erlischt.“ - Unterschrift

Besondere Informationspflichten

- Art der Dienstleistung
- Identität, Anschrift, Kontaktinformationen
- Entgelt/Fälligkeit
- Ggf. Vertragslaufzeit
- Ggf. Unterwerfung unter Landesregeln
- AGB
- Widerrufsbelehrung (ggf. mit Zusatzerklärung)

Formale Anforderungen

- Bei AGV: auf Papier
- Bei Fernabsatzverträgen:
 - In der Regel auf dauerhaftem Datenträger
 - Sonst in einer dem Fernkommunikationsmittel angepassten Weise

Vertriebswege

- Internetportal
- Eigener Internetauftritt
- Schaufenster
- Suchkunden
- Empfehlung
- U.a.m.

Danke für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit.

Dr. Oliver Buss LL.M.

RPM Rechtsanwälte Notare

[dr.buss@dres-ruge.de]