

Widerrufsrecht für Verbraucher

Rudolf Koch
IVD Vizepräsident

Branchentalk Immobilienwirtschaft
Wuppertal, 1. September 2014





Widerrufsrecht für Verbraucher

Agenda

- Der Makler und das neue Verbraucherrecht
 - Die EU Verbraucherrechterichtlinie
 - Wann gilt das Widerrufsrecht?
 - Maklervertrag mit Interessent/Verbraucher
 - Abschluss Maklervertrag (konkludent und außerhalb)
 - Beispiel für Information vor Verbrauchererklärung
 - Keine oder falsche Widerrufsbelehrung
 - Belehrungspflichten des Maklers und die Folgen
 - Erlöschen des Widerrufsrechts und Wertersatz
 - Die Umsetzung beim Makler
- Informationen und Hilfe



Widerrufsrecht für Verbraucher

Die EU Verbraucherrechterichtlinie

L 304/64

DE

Amtsblatt der Europäischen Union

22.11.2011

RICHTLINIEN

RICHTLINIE 2011/83/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2011

über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates

(Text von Bedeutung für den EWR)

Widerrufsrecht für Verbraucher

Die EU Verbraucherrechterichtlinie

L 304/64

22.11.2011

über
Rich
Rich

- (26) Verträge über die Übertragung von Immobilien oder von Rechten an Immobilien oder die Begründung oder den Erwerb solcher Immobilien oder Rechte, Verträge über den Bau von neuen Gebäuden oder über erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie über die Vermietung von Wohnraum sind bereits Gegenstand einer Reihe spezifischer einzelstaatlicher Rechtsvorschriften. Zu diesen Verträgen gehören beispielsweise der Verkauf noch zu bebauender Liegenschaften und der Mietkauf. Die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen eignen sich nicht für diese Verträge, welche daher vom Geltungsbereich dieser Richtlinie ausgenommen werden sollten. Erhebliche Umbaumaßnahmen sind solche, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind, beispielsweise Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt. Dienstleistungsverträge insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Anbauten an Gebäude (z. B. dem Anbau einer Garage oder eines Wintergartens) und im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Renovierung von Gebäuden, die keine erheblichen Umbauarbeiten darstellen, wie auch Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern und über die Vermietung von Räumen für andere als Wohnzwecke sollten unter diese Richtlinie fallen.

der
der
und

Widerrufsrecht für Verbraucher

Die EU Verbraucherrechterichtlinie

(26) Verträge über die Übertragung von Immobilien oder von

L 304/64

22.11.2011

Obwohl es der EU um ein in der EU gleiches Kaufrecht für alle Verbraucher ging, soll auch der Maklervertrag unter das neue Recht fallen. Seit dem

13. Juni 2014

gilt auch für Maklerverträge ein **Widerrufsrecht**, soweit sie durch **Fernabsatzmittel** oder **außerhalb der Geschäftsräume** des Maklers geschlossen werden.

Dazu gehört die Pflicht den Kunden zu einer bestimmten Zeit und in einer bestimmten Form zu informieren.

spielsweise Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt. Dienstleistungsverträge insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Anbauten an Gebäude (z. B. dem Anbau einer Garage oder eines Wintergartens) und im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Renovierung von Gebäuden, die keine erheblichen Umbauarbeiten darstellen, wie auch Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern und über die Vermietung von Räumen für andere als Wohnzwecke sollten unter diese Richtlinie fallen.



Widerrufsrecht für Verbraucher

Wann gilt das Widerrufsrecht?

- Das **Widerrufsrecht** gilt für Maklerverträge mit Verbrauchern (BGB § 13 Verbraucher).
- Der Verbraucher hat gem. § 355 BGB ein **Widerrufsrecht** bei einem „**Fernabsatzvertrag**“ (§ 312c BGB neue Fassung) oder bei einem **“Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers“** (§ 312b BGB neue Fassung).
- Ein „**Fernabsatzvertrag**“ liegt vor, wenn der Maklervertrag über Fernabsatzmittel (Internet, Email, Post, Telefon) abgeschlossen wird. Besonders problematisch ist der Maklervertrag mit Interessenten, da dieser fast immer konkludent zustande kommt (BGH 03.05.2012).
- Der **Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers** liegt z. B. bei Abschluss im Verkaufs-/Vermietungsobjekt vor, das gilt auch für Nachweisbestätigungen bei Besichtigungen.

Damit sind die meisten Maklerverträge betroffen!



Widerrufsrecht für Verbraucher Maklervertrag mit Interessent/Verbraucher

BGB § 13 Verbraucher

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

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Düsseldorf-L...

149.000 € 3 93 m²
Kaufpreis Zimmer Wohnfläche ca.

Merken Ausblenden Anbieter kontaktieren

Umzug: Transporter mieten | Baumarkt: Alles rund um Haus & Garten | HUK24 Wohngebäudeversicherung, Sparen Sie! | Diese Immobilie finanzieren

PREISE & KOSTEN

Kaufpreis	149.000,00 €
Hausgeld pro Monat	466,00 €

Finanzierungsrechner von Immonet.de

Monatliche Rate	325,50 € Info
berechnet mit 30,0 % Eigenkapital	Rate neu berechnen

ANFRAGE SENDEN

Anrede

Nachname* Telefon

E-Mail

Ich habe Ihr Angebot bei Immonet gefunden und bin an weiteren Informationen interessiert.

Datenschutz & Verbraucherhinweis wurden gelesen und akzeptiert

Informationen Besichtigung

Makler bietet Immobilie im Immobilienportal an = „Einladung Angebot abzugeben“ (invitatio ad offerendum)

Interessent/Verbraucher bittet über das Kontaktformular um Unterlagen / Besichtigungstermin (Angebot Maklervertrag)

Makler antwortet mit Termin für Interessenten und Unterlagen (Annahme Maklervertrag)

1. Information zum Widerrufsrecht

Widerrufsrecht für Verbraucher

Beispiel für Information vor Verbrauchererklärung

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Düsseldorf-L...

149.000 € Kaufpreis | 3 Zimmer | 93 m² Wohnfläche ca.

Umzug: Transporter mieten | Baums...

PREISE & KOSTEN

Kaufpreis
Hausgeld pro Monat

Finanzierungsrechner von Immo...

Monatliche Rate
berechnet mit 30,0 % Eigenkapital

Umzug
Courtage für Käufer:

GRÖSSE & ZUSTAND

Zimmer
Anzahl Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer
Anzahl Parkflächen

Wohnfläche ca.
Zustand
Baujahr
Attraktive Förderung

WIDERRUFSBELEHRUNG DES ANBIETERS

Widerrufsrecht für Verbraucher

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 (PlanetHome AG Zentrale, Apianstraße 8, 85774 München/Unterföhring, Fax: +49 89 76774-190, Tel: +49 89 76774-0, info@planethome.com) 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 beigelegte 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 spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses 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, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)
An PlanetHome AG Zentrale, Apianstraße 8, 85774 München/Unterföhring, Fax: +49 89 76774-190, info@planethome.com
Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

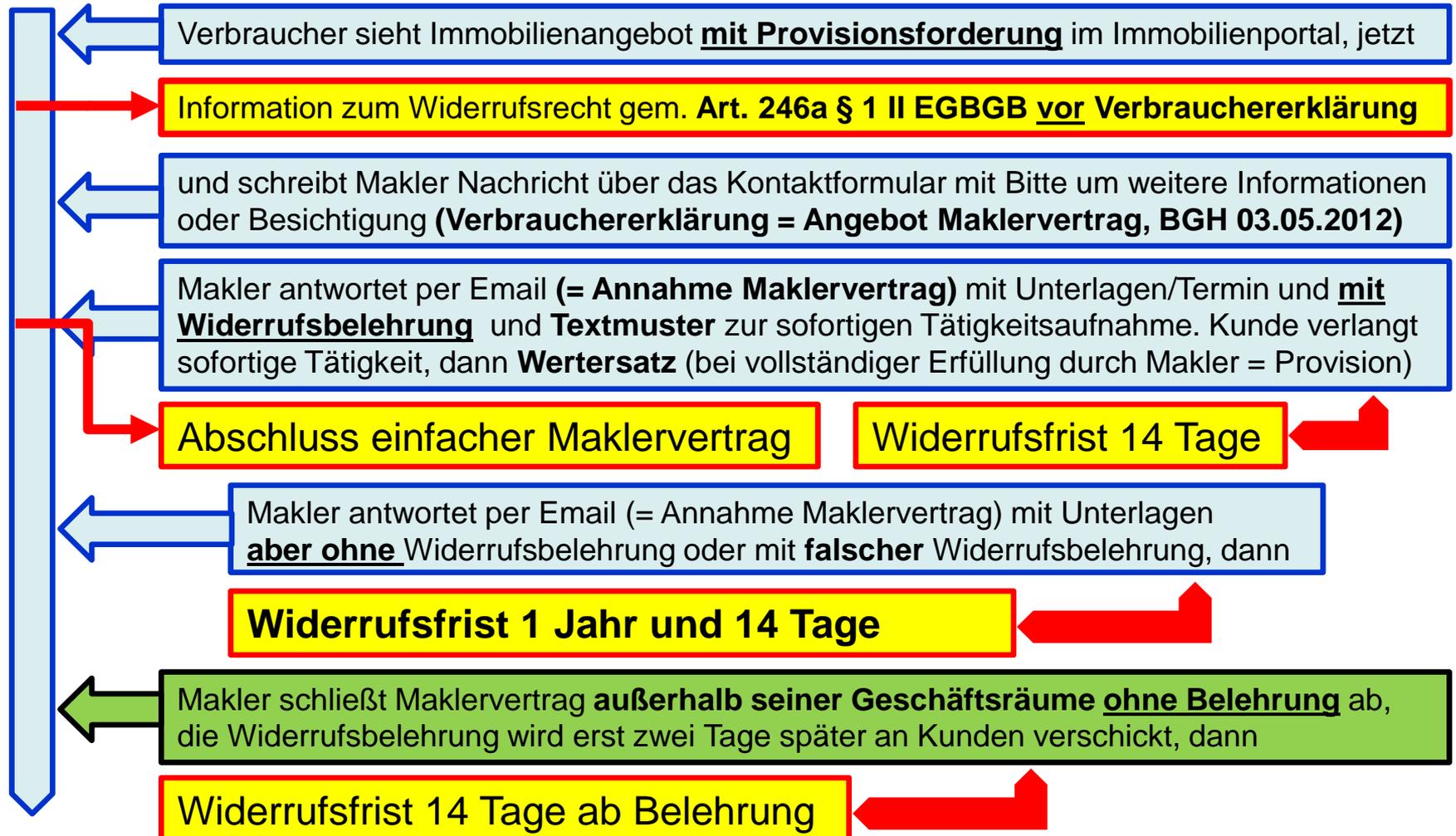
Name des/der Verbraucher(s)

Windows 8
Enjoy „mobile“ viewing
Erleben Sie den Fußball-Sommer mit den mobilen Geräten von HP.
Zur Aktion
gültig bis 31.07.2014
hp



Widerrufsrecht für Verbraucher

Abschluss Maklervertrag (konkludent oder außerhalb)





Widerrufsrecht für Verbraucher

Keine oder falsche Widerrufsbelehrung

Die Folgen wenn der Makler das neue Recht nicht oder falsch umsetzt:

1. Eine fehlende oder falsche Widerrufsbelehrung kann **abgemahnt** werden! (Abmahner Hans Hauser ist schon tätig und andere Abmahner werden folgen). Schlimmer aber:
2. Die **Widerrufsfrist verlängert sich** bei fehlender oder falscher Belehrung auf **1 Jahr und 14 Tage!**

Der Provisionsanspruch geht bei einem Widerruf des Maklervertrags innerhalb dieser Frist verloren!



Das muss der Makler beachten:

1. Vollständige Widerrufsbelehrung in **Textform** (Datei) erteilen (amtlicher Text) bei Vertragsabschluss oder unmittelbar danach, Fristbeginn bei Vertragsabschluss, bei Verträgen außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers erst nach erfolgter Belehrung (Papier)
 - Widerrufsbelehrung erforderlich (§ 355 BGB)
 - Belehrung über Wertersatz (§ 357 Abs. 8 BGB)
 - Eventuell Muster-Widerrufsformular

Widerrufsfrist beträgt 14 Tage, Fristbeginn mit Abschluss des Vertrages (und Erhalt der Widerrufsbelehrung).

Ein Widerruf ist ohne Begründung möglich.



Das muss der Makler beachten:

2. Möglichst Erklärung des Verbrauchers zur sofortigen Tätigkeitsaufnahme des Maklers einholen:
 - Ausdrückliches Verlangen zur sofortigen Tätigkeit des Maklers (§ 357 Abs. 8 BGB); schriftlich, Email oder dauerhaftem Datenträger
 - Erforderlich ist die Belehrung über das **Erlöschen** des Widerrufsrechts wenn der Makler seine Leistung vollständig erbracht hat (§ 356 Abs. 4 BGB).

Widerruft der Kunde innerhalb der 14tägigen Frist wird Wertersatz fällig, wenn der Makler seine Leistung nicht vollständig erbracht hat = **0,00 Euro!**

Bei **vollständiger Leistungserbringung** ist der Wertersatz die **Provision!**



Widerrufsrecht für Verbraucher

Erlöschen des Widerrufsrechts und Wertersatz

Das Widerrufsrecht erlischt gem. § 356 Abs. 4 nur

- wenn der Verbraucher seine ausdrückliche Zustimmung zum sofortigen Beginn der Ausführung der Dienstleistung gegeben hat und
- gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Leistungserfüllung durch den Unternehmer verliert und
- der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat.

Einwilligung/Aufforderung zur sofortigen Tätigkeit

Im Internet könnte der Erklärungstext so lauten:

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



Problem:

- Was ist vollständige Leistung? (Maklertätigkeit: Nachweis/Vermittlung)
- „Angebot“ des Maklers? (in der Werbung, im Vertrag, in den AGB)



Widerrufsrecht für Verbraucher

Wertersatz

Wertersatz bei Widerruf und nicht beendeter Maklertätigkeit

- Widerrufsrecht der Verbraucher innerhalb der 14 Tage den Vertrag bevor die Maklertätigkeit vollständig erbracht wurde, schuldet er dem Makler gemäß § 357 Abs. 8 BGB Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung.
- **Voraussetzung**
- Er muss über sein Widerrufsrecht und die Rechtsfolgen bei Widerruf ordnungsgemäß belehrt worden sein. Hierfür sollte der Makler die Muster-Widerrufsbelehrung nutzen.
- Er muss vom Makler den sofortigen Beginn der Tätigkeit ausdrücklich verlangt haben.



Widerrufsrecht für Verbraucher

Die Umsetzung beim Makler

- Die schriftlichen Maklerverträge mit Verbrauchern mit der Widerrufsbelehrung (amtliche Texte, Textformerfordernis) und Widerrufserklärung ergänzen und eine extra zu unterschreibende Einwilligung zur sofortigen Leistungserbringung (Maklertätigkeit, Nachweis) verwenden.
- Eigene Homepage und Software anpassen bzw. anpassen lassen. Bei Portalen und Softwarehäusern nach den jeweiligen Änderungen fragen.
- Immobilien nur noch in die Portale einstellen, die das neue Recht beachten, das gilt auch für die Maklersoftware.
- Soweit machbar alle Verträge (Provisionsvereinbarungen) im Büro des Maklers abschließen.
- Provisionssystem überdenken (Innenprovision, Bestellerprinzip)



Widerrufsrecht für Verbraucher Informationen und Hilfe

Hier sind gute Anleitungen zum neuen Verbraucherrecht wenn Sie nicht IVD-Mitglied sind:

[Widerrufsbelehrung für Dienstleistungen](#) und
[IHK Wuppertal](#)

und für IVD Mitglieder:

[IVD](#)

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit