
Die neuen Widerrufsrechte für Verbraucher und ihre Auswirkungen auf die gesamte Immobilienwirtschaft

Gliederung

1. Einführung in das Widerrufsrecht
2. Auswirkungen auf die Mietverwaltung
3. Auswirkungen auf die WEG-Verwaltung
4. Auswirkungen auf das Maklergeschäft

Grundlagen

Der Schutz des Verbrauchers durch ein Widerrufsrecht rechtfertigt sich mit seiner strukturellen Unterlegenheit gegenüber dem Unternehmer.

Verbraucherschutz durch Widerrufsrecht setzt daher stets einen **Verbrauchervertrag** voraus, der zwischen Unternehmer und Verbraucher geschlossen wird.

Nicht bei jedem Verbrauchervertrag hat der Verbraucher ein Widerrufsrecht, sondern nur bei ausgewählten Vertragstypen oder in besonderen Abschlussituationen.

Grundlagen

Es gibt:

1. Vertragstypbezogene Widerrufsrechte, etwa

- Verbraucherdarlehen
- Ratenlieferungsverträge
- Verträge über Teilzeitwohnen

2. Vertragsabschlussbezogene Widerrufsrechte

- Hier kommt es auf die Umstände („wie“) des Vertragsschlusses an
- Sie sind für die Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung und hier haben sich Änderungen ergeben (seit 13. Juni 2014).

Grundlagen

Dem Verbraucher stand bis 13.6.2014 ein vertragsschlussbezogenes Widerrufsrecht zu bei

- a) Verträgen, die ungefragt an der Haustür/im Büro/ auf der Straße oder auf Kaffeefahrten geschlossen wurden;
- b) Fernabsatzverträgen

Seit 13. Juni 2014 gilt § 312g BGB:

Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht zu bei

- **außerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmers geschlossenen Verträgen**
(„Haustürverträge“)
- **Fernabsatzverträgen**

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge, § 312b BGB

„**Haustürverträge**“ sind Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäftsraume des Unternehmers geschlossen werden

Ebenso (soll Umgehungen verhindern):

- Verbraucher gibt sein Angebot außerhalb des Geschäftsraums ab, Unternehmer nimmt es innerhalb an;
- Verbraucher wird unmittelbar vor Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit individuell angesprochen und Vertrag im Geschäftsraum geschlossen.

Hinweis: Ausnahmen bei der Vermietung, dazu später.

Fernabsatzverträge, § 312c BGB

Verträge, bei denen der Unternehmer und der Verbraucher für Verhandlungen und Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, der Vertragsschluss erfolgt nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems.

Fernkommunikationsmittel sind zB Brief, Fax, Telefonanruf, E-Mail, SMS, aber auch Annonce.

Hinweis: Spielt vor allem im Maklerrecht eine besondere Rolle, dazu später.

Grundlagen: Verbraucher

§ 13 BGB (verkürzt): *Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die nicht überwiegend ihrer gewerblichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.*

Verbraucher sind daher:

- Wohnraummietler
- Grds. Wohnungseigentümergeinschaft (streitig)
- Kauf/Mietinteressent beim Maklergeschäft, der die Wohnung nicht gewerblich nutzen will. Verbraucher ist auch, wer Wohnung/Haus im Rahmen der **privaten Vermögensanlage** kauft (Abgrenzung zum Gewerbe schwierige Einzelfallfrage).

Grundlagen: Unternehmer

§ 14 I BGB (verkürzt): Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit handelt.

Unternehmer sind daher:

- Vermieter mit Ausnahme von „Privatvermietern“. BGH: Vermietung nur eines Objekts an eine geringe Anzahl von Personen ist Privatvermietung
- Geschäfttraummieter inkl. Existenzgründern
- Makler
- Offen: Wird bei Privatvermietern durch Einschaltung einer gewerbliche Verwaltung ein Unternehmer?

Länge der Widerrufsfrist, §§ 355, 356 BGB

- Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage.
- Die Widerrufsfrist beginnt erst, wenn der Verbraucher richtig über sein Widerrufsrecht unterrichtet wurde. Ohne Belehrung erlischt das Widerrufsrecht erst 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss.

Wie belehre ich richtig?

Musterwiderrufsbelehrung aus Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 II S. 2 EGBGB (Internet) richtig ausgefüllt in Textform übermitteln, ebenso Muster-Widerrufsformular (Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 II S. 2 EGBGB) – fehlerträchtig, anwaltliche Beratung ratsam!

Rechtsfolgen des Widerrufs, § 357 BGB

- Leistungen sind zwar zurückzugewähren
- Hat der Verbraucher Dienstleistungen aber erhalten, so schuldet er Wertersatz nur, wenn er
 - a) vom Unternehmer ausdrücklich verlangt hat, dass dieser mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt;
 - b) ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht und
 - c) über die Wertersatzpflicht im Falle des Widerrufs belehrt wurde.

Konsequenz: Wird nicht belehrt, erhält nach Widerruf Mieter oder Maklerkunde oder die WEG die Leistung des Unternehmers umsonst!

Auswirkungen auf die Mietverwaltung

Vertragsabschluss und Vertragsänderungen

- Kein Widerruf **des Mietvertrags**, wenn Wohnung **vorher besichtigt** wurde, § 312 IV BGB.
- Anderenfalls – und bei Vertragsänderungen - kommt es darauf an, ob Vertrag in einer „Haustürsituation“ oder als Fernabsatzvertrag geschlossen wurde:
 - **Haustürsituation** ist Vertragsschluss unter Anwesenden außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters.
 - **Fernabsatzverträge** werden ausschließlich durch Fernkommunikation geschlossen, es sei denn kein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem.

Fälle zur Mietverwaltung

Fall 1: V inseriert eine Wohnung. Es meldet sich Interessent M, der die Wohnung besichtigt und direkt vor Ort den Mietvertrag unterschreibt
– **kein Widerrufsrecht** wegen Besichtigung.

Fall 2: V und M unterschreiben in der Wohnung des M ein Rückgabeprotokoll mit Renovierungsverpflichtung des M
– **Widerrufsrecht** weil „Haustürsituation“!

Fall 3: V und M unterschreiben auf einer Mieterversammlung in einem Tagungsraum eine Modernisierungsvereinbarung
– **Widerrufsrecht** weil „Haustürsituation“!

Fälle zur Mietverwaltung

Fall 4: V inseriert die Wohnung bei ImmoScout im Internet. Es meldet sich per E-Mail Interessent M. Der Vertrag wird ohne Besichtigung „postalisch“ geschlossen.

Fall 5: V schickt M eine Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB. M akzeptiert schriftlich.

Frage: Widerrufsrecht, weil „Fernabsatzsystem“ des V?
BGH NJW 2004, 3699 (nicht zur Miete): „Systematische Nutzung der Fernkommunikation nebst Betriebsablauf, um den Abschluss des Vertrags regelmäßig durch Kommunikationsmittel zu vollziehen.“

Aber: Schutzzweck Fernabsatz passt nicht auf Dauerschuldverhältnis Miete!

Auswirkungen auf die WEG-Verwaltung

Abschluss Verwaltervertrag

Fall 1: Die Eigentümerversammlung findet im Tagungsraum einer Gaststätte statt. V wird zum Verwalter bestellt, der Verwaltervertrag wird vor Ort unterschrieben.

- **Widerrufsrecht**, weil „Haustürsituation“! Denn der Verwalter ist Unternehmer und die WEG hier nach hM Verbraucherin (OLG München NJW 2008, 3574).

Praxishinweis: Kein Widerrufsrecht, wenn Vertrag im Verwalterbüro geschlossen wird.

Abschluss von Versorgungsverträgen für WEG

Fall 2: Die WEG beschließt, den Stromversorger zu wechseln. Der Verwalter schließt im Namen der WEG den neuen Vertrag ab.

- Nach herrschender Meinung ist die WEG hier Verbraucher, der Stromversorger ist Unternehmer
- Also besteht ein Widerrufsrecht für die WEG, falls der Vertrag in einer „Haustürsituation“ oder als Fernabsatzgeschäft geschlossen wurde.
- Anders, wenn man WEG nicht als Verbraucher einstuft, weil sie sich von einem gewerblichen Verwalter vertreten lässt.

Auswirkungen auf das Maklergeschäft

Vertragsschluss im Internet/per Telefon

Fall 1: Makler M inseriert eine Wohnung in der Zeitung/Internet unter Hinweis auf die Provisionspflicht des Käufers. Es meldet sich K telefonisch/per E-Mail mit der Bitte um einen Besichtigungstermin. M zeigt die Wohnung und nennt vor Ort Name und Anschrift des Verkäufers.

1. Der Maklervertrag wird durch Anruf des K geschlossen.
2. **Bis 13.6.2014** war umstritten, ob Makler „Dienstleistung“ iSd § 312b BGB a.F. erbringt und daher unter Fernabsatz fällt. Streit zum neuen Recht erledigt, Makler erbringt „entgeltliche Leistung“ iSd § 312 I BGB.
3. Auch (Zeitungs)Annoncen sind Fernkommunikationsmittel – **Widerrufsrecht besteht.**

Vertragsschluss im Maklerbüro

Fall 2: Makler M inseriert eine Wohnung in der Zeitung unter Hinweis auf die Provisionspflicht des Käufers. Es meldet sich K telefonisch. M bittet K in sein Büro, erst dort wird der Maklervertrag geschlossen.

- **kein Widerrufsrecht**: Keine „Haustürsituation“, kein Fernabsatzvertrag.
- Setzt aber voraus, dass Maklervertrag tatsächlich erst im Büro (und nicht schon vorher am Telefon) geschlossen wurde.

Handlungsmöglichkeiten des Maklers

- **Widerrufsbelehrung** und Leistung erst nach Ablauf von 14 Tagen erbringen.
- Widerrufsbelehrung und Anweisung des Kunden nach Belehrung (Folie 11), Leistung sofort zu erbringen.

Spätere „**Bestätigungen**“ des Maklervertrags oder Verzichtserklärungen zum Widerrufsrecht dürften nicht zum Erfolg führen, § 312k BGB: *Die Vorschriften über das Widerrufsrecht finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.*

Hierunter fallen wohl auch „Maklerklauseln“ im Notarvertrag.

Sonstige Neuerungen im Verbraucherschutzrecht

1. Bei Anrufen muss Geschäftszweck offen gelegt werden, § 312a I BGB
2. „Zusatzentgelt“ nur bei ausdrücklicher Vereinbarung, § 312a III BGB
3. Entgelt für Nutzung von Zahlungsmittel nur eingeschränkt möglich, § 312a IV BGB

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.