



Frühjahrsfachtagung des IVD Mitte-Ost
Rechtsupdate

Die neue Widerrufsbelehrung

Jeannette Gresch
Rechtsanwältin u. Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE

Voraussetzungen Widerrufsrechte

1. Verbraucher- und Unternehmereigenschaft

- Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.
- Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

2. Verträge außerhalb von Geschäftsräumen

- Ob und wann ein Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wird, ist in § 312b BGB geregelt.
- Entscheidungserheblich kommt es, anders als bei der früheren Regelung zu Haustürgeschäften, heute darauf an, dass der Vertragsabschluss nicht in den Geschäftsräumen des Unternehmers bzw. eines von ihnen bevollmächtigten Vertreters erfolgt. Dabei ist es unerheblich, ob bereits im Vorfeld Verhandlungen außerhalb der Geschäftsräume erfolgt sind. Geschäftsraum ist der Ort, wo die Unternehmensstätigkeit typischerweise erfolgt.
- Als Geschäftsraum wird bei Vermietung regelmäßig das Verwaltungsgebäude der Hausverwaltung, aber auch gegebenenfalls ein (mobiler) Baucontainer, bei Vermietung von Reißbrett, angesehen.
- Der Vertragsschluss ist ebenfalls außerhalb von den Geschäftsräumen des Unternehmers, wenn nur ein Teil, bei der Vermietung z.B. in der Regel der Mieter, ein Angebot zum Vertragsschluss abgibt und der Unternehmer später, in Abwesenheit des Verbrauchers, den Vertrag annimmt.



Voraussetzungen Widerrufsrecht

3. Fernabsatzgeschäft

- Ein Widerrufsrecht besteht ferner bei sogenannten Fernabsatzverträgen gemäß § 312c BGB. Ein solcher liegt dann vor, wenn für Vertragsverhandlungen und den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet wurden.
- Unter Fernkommunikationsmittel sind sämtlich Kommunikationsmittel, welche nicht an die gleichzeitige Anwesenheit der Personen in einem Raum anknüpft. Z.B. Briefe, Telefonanrufe, Faxe, E-Mails und Ähnliches.
- Weitere Voraussetzung ist, dass ein organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem unterhalten wird. Notwendig aber auch ausreichend ist, wenn z. B. der beauftragte Verwalter ein entsprechendes System vorhält. Die Anforderungen an eine entsprechende Organisation sind niedrig. Es wird als ausreichend angesehen, wenn wie hier eine Webseite im Internet unterhalten wird mit Bestellmöglichkeiten per Telefon, Fax oder E-Mail



Wo sind Widerrufsrechte zu berücksichtigen

1. Mietrecht

- Mietvertragsabschluss
 - Vorschriften zum Verbraucherwiderruf zumindest im Grundsatz auch auf die Wohnraummiete anzuwenden
 - Mieter steht bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraumverträgen ein Widerrufsrecht zu, sofern der Mieter (strittig: Stellvertretung) die Wohnung nicht zuvor besichtigt hat und der Vermieter Unternehmer ist.

- Vereinbarungen im laufenden Mietverhältnis
 - Mieter steht grundsätzlich Widerrufsrecht zu, z.B. bei Modernisierungsvereinbarung, einer Vereinbarung zur Mieterhöhung, einem Änderungsvertrag oder einem Aufhebungsvertrag unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln oder in einer Außergeschäftsraumsituation
 - Vom BGH aber verneint für den Fall, in dem der Mieter im Verfahren nach §§ 558 ff. BGB einer Mieterhöhung zustimmt



2. WEG

Der **BGH** hat zumindest für die Fälle, in denen dem Verband (zumindest) ein Verbraucher angehört, die Verbrauchereigenschaft der WEG bejaht, wenn das Rechtsgeschäft weder gewerblichen noch selbstständigen beruflichen Tätigkeiten dient.

Bei Abschluss eines Verwaltervertrages mit der WEG handelt es sich in diesen Fällen um Verbraucherverträge. Widerrufsrecht gegeben, wenn der Verwaltervertrag anlässlich der Versammlung unmittelbar zwischen der WEG einerseits und andererseits dem Unternehmer geschlossen wird und die Versammlung nicht in den Geschäftsräumen des Verwalters, sondern an einem sonstigen Ort stattfindet oder der Vertrag im Wege des Fernabsatzes abgeschlossen wird.

Widerrufsrechte der WEG aber auch zahlreichen anderen Bereichen, wie z.B. Energie- oder Wärmelieferungsverträgen zu berücksichtigen



3. Maklervertrag

Wird der Maklervertrag als

- Außergeschäftsraumvertrag,
- Teilzahlungsgeschäft oder
- Fernabsatzgeschäft abgeschlossen und
- ist der Kunde als Verbraucher einzuordnen, sind die Bestimmungen über die Widerrufsbelehrungen einzuhalten.



Änderungen zum Widerrufsrecht

Am 28.5.2022 ist das Umsetzungsgesetz zur europäischen Modernisierungsrichtlinie in Kraft getreten.

Danach sieht der Gestaltungshinweis 2 vor, dass **in jedem Fall** eine Telefonnummer anzugeben ist und nicht nur „soweit verfügbar“. Damit handelt es sich bei der Telefonnummer nunmehr um eine Pflichtangabe.

Zudem wurde **die Möglichkeit gestrichen, die Widerrufserklärung mittels Fax abzugeben**. Die Folge ist, dass Sie auf jeden Fall Ihre Widerrufsbelehrung anpassen müssen.



Musterformulierung

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

„Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag *(bei Maklervertrag auch so bezeichnen, damit Unterscheidung zum Hauptvertrag klar wird)* zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns *(fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer und Ihre Email-Adresse hier ein)* mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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, 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.“

Ergänzung beim Maklervertrag:

„Hat der Verkäufer verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat er dem Makler einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Verkäufer den Makler von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.⁴²

(Unterschriften der Beteiligten mit Ortsangabe)

Belehrung gem. § 356 Abs. 4 BGB

Hiermit bestätigt der Verkäufer, davon Kenntnis genommen zu haben, dass sein oben genanntes Widerrufsrecht für den oben abgeschlossenen Maklervertrag erlischt, wenn der Makler ihm die vollständigen Unterlagen übergeben hat und eine Besichtigung stattfand, und der Verkäufer sich nur noch zu entscheiden hat, ob er den nachgewiesenen/vermittelten Hauptvertrag abschließt, ohne dass es weiterer Tätigkeiten des Maklers bedarf. Auf § 356 Abs. 4 BGB wurde der Verkäufer hingewiesen.

(Unterschriften der Beteiligten mit Ortsangabe)“

Ergänzung beim Verwaltervertrag

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, 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.

Bestätigung des Erhalts der Widerrufsbelehrung gem. Art. 246a EGBGB

Wir haben am _____ persönlich/per Brief/Telefax/E-Mail die Widerrufsbelehrung der
(Firma), _____ (Straße), _____ (PLZ), _____ (Ort), erhalten.

Ort, Datum

Unterschrift

Zustimmung zur sofortigen Ausführung der Leistung

Wir stimmen ausdrücklich zu, dass die _____ (Firma) vor Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist mit der beauftragten Dienstleistung beginnt. Uns ist bekannt, dass die WEG zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistung verpflichtet ist (§ 357a Abs. 2 BGB), da wir ausdrücklich verlangt haben, dass die _____ (Firma) mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

Ort, Datum

Unterschrift

Muster Widerrufserklärung

Absender: *(Name und Anschrift des Verbrauchers)*

An: *(Name und Adresse Ihres Unternehmens einfügen)*

Ort, Datum

Widerruf meines Vertrages

Betreff *(Kundennummer/Vertragsnummer)*

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns (*) am _____
abgeschlossenen Vertrag über _____ *(Fügen Sie eine möglichst genaue
Beschreibung der Dienstleistung ein)*. Ich bitte um die umgehende Bestätigung
meines Widerrufs.

Unterschrift des Verbrauchers *(nur bei Mitteilung auf Papier)*

() unzutreffendes streichen*

Rechtsfolge unterlassener oder nicht ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung

Unterbleibt die Information über das Widerrufsrecht oder wird nicht ordnungsgemäß hierüber informiert, kann der Verbraucher eine nachfolgende, auf den Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung binnen 14 Tagen widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer entsprechend den gesetzlichen Anforderungen unterrichtet hat, erlischt aber spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Vertragsschluss.

Gemäß § 312 Abs. 4 S. 2 BGB besteht für den Mieter kein Widerrufsrecht, wenn vor Abschluss des neuen Wohnraummietvertrages die Wohnung durch **alle** Mietvertragsparteien besichtigt wurde.

Rechtsfolgen den Widerrufs

Neureglung in § 357a BGB

- Beiderseitiges Entfallen der Bindung (z.B. mit Widerruf Aufhebungsvereinbarung lebt Mietvertrag wieder auf)
- Beiderseitige Rückgewährpflichten
- Wertersatzanspruch
 - Wertersatz vom Maklerkunden für die erbrachte Maklerleistung aber nur zu leisten, wenn er vor Abgabe seiner Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und er ausdrücklich zugestimmt hat, dass der Makler bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Dienstleistung beginnt
 - In Rechtsprechung und Literatur ist Wertersatzpflicht des Mieters (i.d.R. in Höhe der vereinbarten Miete) strittig





Gresch, Schaar, Zabel
Fachanwälte PartGmbH
Marktplatz 18
06108 Halle

Tel.: 0345-27983830

Fax: 0345-2091113

E-Mail: sekretariat-gresch@bsk-halle.de

Internet: www.bsk-halle.de



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE