

Information zum Maklerrecht:

Verbraucher-Widerrufsbelehrung – mit Muster oder mit Risiko ?

Wie schon in meinem Newsletter vom 12.10.2021 thematisiert, sind Verbraucher ggf. über ihr vertragliches Widerrufsrecht zu belehren. Hierzu hat der Gesetzgeber ein „Muster-Widerrufsformular“ vorgegeben. Bei Verwendung dieser Vorgabe fingiert das Gesetz, dass eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Belehrung erfolgte. Wird Kunden dagegen kein „Muster-Widerrufsformular“ ausgehändigt, ist eine Widerrufsbelehrung grundsätzlich nicht ordnungsgemäß mit der Folge, dass ein (Makler-) Vertrag widerrufen werden kann.

Vor diesem Hintergrund hatte der BGH gerade über ein „Muster-Widerrufsformular“ als Teil einer Widerrufsbelehrung in einem Exposé zu entscheiden, das von einer Sparkasse an Kaufinteressenten versendet wurde.

Dabei sollte die Vermittlung der entsprechenden Objekte nicht durch die Sparkasse erfolgen, sondern durch die mit dieser verbundene Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH.

Das von der Sparkasse verwendete „Muster-Widerrufsformular“ wich in zwei Punkten von der gesetzlichen Vorgabe ab:

- zunächst enthielt das Formular das Wort „Vertragsschlusses“ statt „Vertragsabschlusses“.
- Zudem waren dort zwei mögliche Empfänger für einen möglichen Widerruf angegeben. Denn es hieß dort, ein Widerruf könne an die Sparkasse „oder/ an“ die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH gesendet werden.

Vor diesem Hintergrund hat der BGH entschieden, dass Unternehmen grundsätzlich auch „eigene“ Muster-Widerrufsformulare verwenden dürfen, die von der gesetzlichen Vorgabe abweichen.

Allerdings müssten Unternehmen dann auch das Risiko akzeptieren, dass ein entsprechendes Muster-Widerrufsformular nicht als „ausreichend“ angesehen wird mit der Folge, dass

die Widerrufsbelehrung insgesamt unzureichend sei. Dies wiederum hätte zur Folge, dass Verbraucher als Vertragspartner einen entsprechenden Vertrag innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen widerrufen und eine gezahlte Maklerprovision zurückfordern können.

Im Ergebnis hat der BGH das im dortigen Verfahren streitige Muster-Widerrufsformular schon aus dem Grund als unzureichend angesehen, dass bzgl. einer Widerrufserklärung zwei mögliche Adressaten genannt worden waren. Dies sei (für Verbraucher) irreführend, da unklar sei,

- an wen ein Widerruf gerichtet werden musste bzw. ob ein solcher womöglich an beide Adressaten hätte gesendet werden müssen.
- wann die zweiwöchige Widerrufsfrist zu laufen begann: ab dem „Vertragsschluss“ mit der Sparkasse (was falsch gewesen wäre, weil mit dieser gar kein Maklervertrag zustande kommen sollte/ konnte) – oder ab dem „Vertragsschluss“ mit der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (was allein richtig gewesen wäre).

Im Ergebnis können daher sämtliche Maklerkunden, die von der fraglichen Sparkasse in der oben dargestellten Weise „belehrt“ wurden, bestehende Maklerverträge mit der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH widerrufen – oder etwaig gezahlte Courtagen zurückfordern.

Konsequenz: Unternehmen sollten peinlich darauf achten, die gesetzlichen Vorgaben

bzgl. zu erteilender Widerrufsbelehrungen einzuhalten – inklusive der entsprechenden Vorgabe in Form des Muster-Widerrufsformulars. Alles andere birgt erhebliche Risiken.

Die Entscheidung:

BGH, Urteil vom 01.12.2022 – I ZR 28/22.

19.09.2023

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.