

## ALLGEMEINE RECHTSFRAGEN - R14

Stand: Juli 2019

Ihr Ansprechpartner  
Ass. iur. Heike Cloß

E-Mail  
heike.closs@saarland.ihk.de

Tel.  
(0681) 9520-600

Fax  
(0681) 9520-690

### Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

#### Was ist ein „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ (AGV)?

Ein AGV (früher: „Haustürgeschäfts“) liegt vor, **wenn bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit** des Verbrauchers und des Unternehmers der **Vertrag an einem Ort geschlossen wird, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist**. Das heißt im Klartext: Wird der Vertrag an **jedem Ort** geschlossen, der nicht der Geschäftsraum des Unternehmers ist, liegt ein AGV vor. Damit fallen **Verträge**, die am **Arbeitsplatz** des Verbrauchers oder im Bereich einer **Privatwohnung** geschlossen werden, unter die gesetzliche Regelung. Zusätzlich fallen die Informationspflichten auch an, wenn ein Immobilienmakler eine Wohnung zum Zweck der Vermietung zusammen mit seinem Kunden besichtigt und dort vor Ort den Mietvertrag schließt.

Neben dem Grundfall, dass der Vertrag an einem Ort geschlossen wird, der nicht ein Geschäftsraum des Unternehmens ist, gelten noch folgende Fälle als AGV-Fälle:

- Der Vertrag wird bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragsparteien geschlossen, wobei nur der **Verbraucher** seine **bindende Vertragserklärung außerhalb** der **Geschäftsräume** des Unternehmers abgegeben hat.
- Der Vertragsschluss findet in den Räumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel (Fax, Mail, Brief usw.) statt. Der **Verbraucher** ist jedoch **unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume** des Unternehmers bei gleichzeitiger Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers **persönlich und individuell angesprochen** worden.
- Der Vertrag wird während eines **Ausflugs** geschlossen, der **vom Unternehmer** oder mit seiner Hilfe **organisiert** wurde, um beim Verbraucher für den Verkauf von Waren oder Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen („**Kaffeefahrten**“).

**ACHTUNG:** Durch die Erweiterung fallen nun unter anderem auch der Abschluss von **Vermittlerverträgen von Immobilienmaklern** (s.u.) **oder** die Durchführung von **Verkaufspartys** im Sinne eines Direktvertriebes darunter.

## Informationspflichten vor Vertragsschluss

Die Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind identisch mit denjenigen bei Fernabsatzverträgen.

→ **R77** „Informationspflichten im Online-Handel“, **Kennzahl 44**

Der Unternehmer muss über das **Widerrufsrecht** informieren. Der Unternehmer kann diese Informationspflicht erfüllen, indem er dem Verbraucher die **Widerrufsbelehrung in Papierform** außerhalb seiner Geschäftsräume überreicht **oder in Textform**, beispielsweise per E-Mail im Vorfeld übermittelt. Eine individuelle, mündliche Belehrung über das dem Verbraucher zustehende Widerrufsrecht empfiehlt sich nicht. Im Zweifelsfall muss nämlich der Unternehmer auch bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen beweisen, dass er den Verbraucher über sein Widerrufsrecht informiert hat. Ansonsten gilt die Regelung, dass das Widerrufsrecht des Verbrauchers erst 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss erlischt.

## Informationen nach Vertragsschluss

Der Unternehmer muss bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen seinem Kunden (= Verbraucher) nach Vertragsschluss eine **Abschrift des Vertrages oder eine Bestätigung des Vertragsinhaltes** „alsbald“ auf Papier zukommen lassen. Die Bestätigung oder Abschrift kann durch einen **dauerhaften Datenträger** ersetzt werden, wenn der Verbraucher dem zustimmt. Unter „dauerhafter Datenträger“ fallen alle Medien, die es dem Empfänger ermöglichen eine an ihn gerichtete Erklärung aufbewahren und speichern zu können und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben wie z.B. **Papier, E-Mail, USB-Stick, CD, DVD**.

## Achtung: Neuregelungen für Immobilienmakler

Maklerverträge werden häufig nicht im Maklerbüro selbst geschlossen, sondern in den zu besichtigenden Wohnungen oder Objekten. Damit unterfallen Maklerverträge dem Rechtsbegriff der „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen“ und es gelten die Verbraucherrechtsvorschriften.

Oft werden die Verträge auch online abgeschlossen und stellen damit Fernabsatzverträge dar (BGH, Urteil vom 07.07.2016, Az.: I ZR 30/15 und I ZR 68/15). Dies hat folgende Konsequenzen:

- Für Maklerverträge mit Verbrauchern besteht ein **Widerrufsrecht**, wenn diese Verträge im Wege des Fernabsatzes (z. B. über E-Mail, Telefon oder Internet) oder außerhalb der Geschäftsräume des Maklers geschlossen werden.

- Es gelten alle **vor- und nachvertraglichen Informationspflichten**, insbesondere auch bezüglich des Widerrufsrechts. Das heißt, der Makler muss den Verbraucher vor Vertragsschluss auf sein Widerrufsrecht hinweisen, also bereits mit der Bewerbung der Immobilie im Kurzexposé im Internet.
- Falsche oder fehlende Widerrufsbelehrungen sind abmahnfähig.
- Die Widerspruchsfrist beträgt bei Abschluss des Maklervertrages **14 Tage ab Erhalt der ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung**.
- Wird der Vertrag widerrufen, geht der **Provisionsanspruch** gegenüber dem Verbraucher **verloren**, wenn er vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig wird.
- Wird der Kunde nicht über sein Widerrufsrecht belehrt, verlängert sich die Widerrufsfrist auf 12 Monate und 14 Tage. Ein Anspruch auf Maklerprovision und Wertersatz besteht nicht.

Um die bestehende **Rechtsunsicherheit** sowohl für die Immobilienmakler wie auch ihre Kunden zu **klären**, kann **folgende Einwilligungserklärung** bereits bei Abschluss des Maklervertrages (= Vermittlervertrages) eingeholt werden. Dies kann folgendermaßen aussehen:

*„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 verliere“.*

Diese Formulierung kann ins **Internet** eingestellt werden in Form einer **anzukreuzenden Checkbox**. Dabei bietet es sich an, die Widerrufsbelehrung, das Widerrufsformular und die optionale Erklärung zum vorzeitigen Tätigwerden in das Kontaktformular zu integrieren. Der Kunde muss seine Kenntnis von der Zustimmung ausdrücklich bestätigen. Die Zustimmung des Verbrauchers muss auf einen dauerhaften Datenträger übermittelt werden. Die Erklärung kann auch bei der Besichtigung von Objekten vorgelegt werden oder auch bei Abschluss des Maklervertrages in den Räumen des Immobilienmaklers.

Hat der **Kunde ausdrücklich seine Zustimmung erklärt** und wurde **die Dienstleistung des Maklers = die Vermittlung vollständig erbracht**, **erlischt das 14-tägige Widerrufsrecht**.

**Achtung:** Der Kunde muss auch über ein Widerrufsrecht aufgeklärt werden, wenn die Vertragsunterlagen im Maklerbüro ausgehändigt, der Vertrag jedoch erst in der Wohnung des Kunden geschlossen wurde (LG Tübingen Urteil vom 19.05.2016, Az.: 7 O 20/16).

*Dieses Merkblatt soll - als Service Ihrer IHK - nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*