

Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG)

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der Nationalrat hat am 29. April 2014 das Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) beschlossen und dem Justizausschuss des Bundesrats zugewiesen. Lesen Sie hier, welche weitreichenden Änderungen dieses Gesetz im immobilienrechtlichen Bereich vor allem bei Maklerverträgen, aber auch bei manchen Mietverträgen zur Folge haben wird. Neben umfassenden Informationspflichten des Unternehmers bei Verträgen, die mit Verbrauchern im Wege des Fernabsatzes oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, steht dabei vor allem ein zwingendes Rücktrittsrecht des Verbrauchers im Mittelpunkt der Betrachtung.

1) Allgemeines

▪ Grundlage

Das VRUG dient der **Umsetzung** der Richtlinie 2011/83/EU der Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011¹ (= **Verbraucherrechte-RL**), die für Verträge gilt, die ab dem 13. Juni 2014 geschlossen werden.

Die Verbraucherrechte-RL fasst im Wesentlichen die RL 85/577 EWG betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (= **Haustürgeschäfte-RL**) und die RL 97/7 EG über den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz (= **Fernabsatz-RL**) zusammen und schafft somit in diesem Rechtsbereich einen harmonisierten Schutzmechanismus.

▪ Schwerpunkt

Schwerpunkt der Verbraucherrechte-RL ist deren Kapitel III, das **für Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge detaillierte Informationspflichten und ein Widerrufsrecht (Rücktrittsrecht)** vorsieht. Dieses RL-Kapitel wird mit einem neuen Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (**FAGG**) umgesetzt, welches gleichsam den Kern des VRUG bildet, und von welchem – aus immobilienrechtlicher Sicht – **va Maklerverträge, aber auch manche Mietverträge** maßgeblich betroffen sein werden.²

Daneben sind auch Änderungen des **ABGB**, des Verbraucherbehörden-Kooperationsgesetzes und des **KSchG** vorgesehen.³

▪ Inkrafttreten

¹ Abl Nr L 304 vom 22. November 2011, S 64.

² Siehe ausführlich Punkt 2).

³ Um den Umfang des als Erstinformation dienenden Newsletters nicht vollends zu sprengen, werden hier neben dem FAGG nur die Änderungen des KSchG dargestellt, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem FAGG stehen.

Von einer hier nicht maßgeblichen Ausnahme abgesehen wird das VRUG am **13. Juni 2014** in Kraft treten und auf alle Verträge anzuwenden sein, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden.

2) Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG)

a) Allgemeines (Anwendungsbereich, Inkrafttreten)

▪ Anwendungsbereich und Ausnahmen

Das FAGG gilt für **Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (Fern- und Auswärtsgeschäfte) zwischen Unternehmern und Verbrauchern** (im Sinne des § 1 KSchG⁴) (§ 1 Abs 1 FAGG).

Achtung! Im Gegensatz zum Haustürgeschäft nach § 3 KSchG kommt es NICHT darauf an, dass die geschäftliche Verbindung vom Unternehmer angebahnt wurde!

Das FAGG kommt im Bereich des Maklerrechts also auch dann zur Anwendung, wenn der Miet- oder Kaufinteressent aufgrund eines Inserats im Internet oder in einem Printmedium den Makler (oder bei nicht dem FAGG unterliegenden Mietverträgen) via E-Mail oder Telefon kontaktiert, oder aber der Abgeber aktiv nach Maklern sucht, die seine Immobilie vermitteln könnten, und im Rahmen dieser Suche von sich aus mit dem Makler Verbindung aufnimmt.

Ein **außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag** (= **Außer-Geschäftsraum-Vertrag** oder **AGV**) ist gemäß § 3 Z 1 FAGG ua jeder Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher,

- der **bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers** an einem Ort geschlossen wird, der **kein Geschäftsraum des Unternehmers** ist (lit a),
- für den der Verbraucher unter den eben genannten Umständen ein Angebot gemacht hat (lit b), oder
- der in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen wird, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde (lit c).

Im Bereich des Maklerrechts werden **viele mit dem Abgeber geschlossene Maklerverträge** die Qualifikation eines solchen Außer-Geschäftsraum-Vertrags erfüllen. Dies etwa immer dann, wenn nach entsprechender Kontaktaufnahme durch den Abgeber der Makler die Immobilie besichtigt, um das Objekt „aufzunehmen“ oder aber der Makler für ein Informationsgespräch den Abgeber an einem anderen Ort aufsucht

⁴ Abgestellt wird also auf den Verbraucherbegriff des KSchG und nicht auf den engeren unionsrechtlichen Verbraucherbegriff, der etwa Gründungsgeschäfte von natürlichen Personen nicht umfasst (vgl § 1 Abs 3 KSchG).

und hierbei jeweils auch gleich an Ort und Stelle seitens des Abgebers der Vermittlungsauftrag erteilt wird.

Kein Außer-Geschäftsraum-Vertrag liegt hingegen vor, wenn es aufgrund einer entsprechenden Kontaktaufnahme durch den Abgeber zwischen diesem und dem Makler zu einem persönlichen Kontakt am Ort des Vermittlungsobjekts oder an einem anderen Ort außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten kommt, dort aber nur Informationen ausgetauscht werden (der Makler also etwa nur die Daten des Vermittlungsgegenstands aufnimmt), und der Maklervertrag erst später in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder im Wege der Fernkommunikation geschlossen wird. Wesentlich ist dabei, dass im Zuge des Erstkontakts außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten noch keinerlei rechtsgeschäftliche Verpflichtung des Verbrauchers entsteht (und der Verbraucher auch nicht den Eindruck einer solchen Verpflichtung gewinnt).

Ein **Fernabsatzvertrag (= FAV)** ist gemäß **§ 3 Z 2 FAGG** jeder Vertrag, der zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher **ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen** wird, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Bei der Auslegung dieser Definition darf aber das Merkmal der ausschließlichen Verwendung von Fernkommunikationsmitteln nicht überstrapaziert werden. Diese Ausschließlichkeit bezieht sich auf alle (Verhandlungs-)Schritte auf dem Weg zum Vertragsabschluss, nicht aber auf vorherige Kontakte zwischen Unternehmer und Verbraucher, die aber nicht noch gar nicht auf den Vertragsabschluss gerichtet waren, sondern bloß der Einholung bzw Erteilung von Informationen (etwa über die Dienstleistungen des Unternehmers) gedient haben. Der Qualifikation eines Vertrags als Fernabsatzvertrag steht also nicht entgegen, wenn es zunächst zu einem – wenngleich bloß informativen – Kontakt zwischen Unternehmer und Verbraucher kommt, die gesamte Aushandlung des Vertrags und seiner Bedingungen aber abschließend im Wege der Fernkommunikation erfolgt. Ein Beispiel dafür ist ein Verbraucher, der den Makler aufsucht, um sich über sein Immobilienangebot zu erkundigen, und der nach einem Gespräch mit ein paar Projektfoldern und dem Hinweis „alles weitere finden Sie auf unserer Homepage“ wieder nach Hause geschickt wird: Wenn der Verbraucher dann aufgrund einer konkreten Immobilie (die er in einem der überreichten Folder oder im Internet gefunden hat) im Wege der Fernkommunikation wiederum mit dem Makler Kontakt aufnimmt und es auf diesem Wege zum Abschluss eines Maklervertrags kommt, liegt ein Fernabsatzvertrag vor. Wird in den Geschäftsräumen des Maklers hingegen schon ein konkreter Vermittlungsauftrag verhandelt, der dann letztlich aber erst über ein Fernkommunikationsmittel geschlossen wird, so liegt kein Fernabsatzvertrag (und übrigens auch kein Außer-Geschäftsraum-Vertrag) vor.⁵

§ 1 Abs 2 FAGG sieht eine Reihe von **Ausnahmen** vom Anwendungsbereich des FAGG vor. Soweit es für das Immobilienrecht von Interesse ist, handelt es sich dabei um Verträge,

⁵ Vgl RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 25.

- die **außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen** werden und bei denen **das vom Verbraucher zu zahlende Entgelt** den Betrag von **50 Euro nicht überschreitet** (Z 1)⁶,
- über die **Begründung**, den **Erwerb** oder die **Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen** (Z 6),
- über den **Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** oder die **Vermietung von Wohnraum** (Z 7),
- die in den Geltungsbereich der Richtlinie 2008/122/EG über den Schutz der Verbraucher im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Teilnutzungsverträgen, Verträgen über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederkaufs- und Tauschverträgen (= **Teilnutzungs-RL**) fallen (und mit dem Teilnutzungsgesetz 2011 = **TNG 2011** umgesetzt wurden) (Z 9).

Achtung! Nur Mietverträge zu Wohnzwecken stellen eine Ausnahme vom FAGG dar. Mietverträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern über Geschäftsräume (vgl hierzu das Unternehmergründerprivileg des § 1 Abs 3 KSchG) oder neutrale Objekte (wie etwa Garagen oder Hobbyräume) fallen sehr wohl unter das FAGG, wenn es sich hierbei um Fernabsatzverträge (wohl selten) oder aber Außer-Geschäftsraum-Verträge (diese Fallgestaltung ist durchaus vorstellbar) handelt!

- **Einseitig zwingende Wirkung**

Naturgemäß stellen die Bestimmungen des FAGG – seinem Charakter als Schutzgesetz Rechnung tragend – **einseitig zwingendes Recht zugunsten der Verbraucher** dar (§ 2 FAGG).

b) Vorvertragliche Informationspflichten des Unternehmers

- **Gegenstand der vorvertraglichen Informationspflichten**

Ein erster wesentlicher Regelungsinhalt des FAGG besteht in Gestalt **vorvertraglicher Informationspflichten**, die den Unternehmer gegenüber Verbrauchern im Fall von Fernabsatzverträgen und Außer-Geschäftsraum-Verträgen treffen.

Soweit es im hier vorliegenden immobilienrechtlichen Zusammenhang von besonderem Interesse ist, **hat der Unternehmer den Verbraucher**, bevor dieser durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist (sohin **bereits vor Abschluss des Vertrags**), in klarer und verständlicher Weise ua **über Folgendes zu informieren (§ 4 Abs 1 FAGG)**:

- die wesentlichen **Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang (Z 1),
- den **Namen oder die Firma** des Unternehmers sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung (Z 2), gegebenenfalls die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann (Z 3 lit a),

⁶ Ist der Vertrag überhaupt unentgeltlich, dann liegt wohl auch bei Fernabsatzgeschäften keine Anwendung des FAGG vor, denn aus der RL erhellt, dass das ihr Regime nur für entgeltliche Verträge gilt; vgl RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 23.

- den **Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung** einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die **Art der Preisberechnung** (Z 4),
- die **Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen**, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird (Z 7),
- bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter **Zurverfügungstellung eines normierten Muster-Widerrufformulars** (siehe Anhang) (Z 8),
- gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag **gemäß § 16 FAGG** treffende Pflicht zur **Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen** (siehe unten 2c) (Z 10),
- gegebenenfalls über das **Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts** nach § 18 FAGG (siehe unten 2c) oder über die **Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert** (siehe unten 2c) (Z 11),
- gegebenenfalls bestehende einschlägige **Verhaltenskodizes** und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann (Z 13),
- gegebenenfalls die **Laufzeit des Vertrags** oder die **Bedingungen für die Kündigung** unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge (Z 14),
- gegebenenfalls die **Mindestdauer der Verpflichtungen**, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht (Z 15),
- gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer **Kaution** oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen sowie deren Bedingungen (Z 16),
- gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem **außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang (Z 19).

Die Informationen im Zusammenhang mit dem Rücktrittsrecht des Verbrauchers können mittels einer normierten **Muster-Widerrufsbelehrung** (siehe Anhang) erteilt werden. **Im Gegensatz zum Muster-Widerrufsformular** nach § 4 Abs 1 Z 8 FAGG ist **die Verwendung der Muster-Widerrufsbelehrung nicht verpflichtend**, doch gelten mit dieser formularmäßigen Informationserteilung die genannten Informationspflichten der Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat (**§ 4 Abs 3 FAGG**).

▪ **Vorvertragliche Informationserteilung und Vertragsbestätigung bei Außer-Geschäftsraum-Verträgen**

Bei **Außer-Geschäftsraum-Verträgen** sind die oben auszugsweise erwähnten **Informationen** nach § 4 Abs 1 FAGG dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** (USB-Stick, CD-ROM, DVD, Speicherkarte, Festplatte, E-Mail) **bereitzustellen**. Die Informationen müssen lesbar, klar und verständlich sein (**§ 5 Abs 1 FAGG**).

Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine **Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder,**

sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger (USB-Stick, CD-ROM, DVD, Speicherkarte, Festplatte, E-Mail) bereitzustellen (§ 5 Abs 2 FAGG).

Die RL und folglich auch das FAGG nennen für die vertragliche Nebenpflicht der Erteilung einer Vertragsbestätigung keine Frist. Die Materialien⁷ gehen davon aus, dass der Unternehmer dem Verbraucher das Vertragsdokument oder die Vertragsbestätigung **bald nach dem Vertragsabschluss, also in dessen zeitlicher Nähe**, zur Verfügung zu stellen hat.

▪ **Vorvertragliche Informationserteilung und Vertragsbestätigung bei Fernabsatzverträgen**

Bei **Fernabsatzverträgen** sind die oben auszugsweise erwähnten **Informationen** nach § 4 Abs 1 FAGG dem Verbraucher klar und verständlich **in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise** bereitzustellen (**§ 7 Abs 1 FAGG**).

Für die Form der vorvertraglichen Informationen ist also den Besonderheiten der verwendeten Fernkommunikationsmittel Rechnung zu tragen. Die Materialien⁸ erwähnen beispielhaft, dass etwa bei telefonisch geschlossenen Verträgen die Informationserteilung auch mündlich geschehen kann.

Steht beim verwendeten Fernkommunikationsmittel für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung, so muss der Unternehmer dem Verbraucher **über dieses Fernkommunikationsmittel nur bestimmte Kerninformationen** (und zwar von den oben genannten jene nach § 4 Abs 1 Z 1, 2, 4, 8 und 14 FAGG) über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge erteilen. Die **anderen Informationen** sind dem Verbraucher **auf geeignete Weise zu erteilen (§ 7 Abs 2 FAGG)**.

Insbesondere kann der Unternehmer bezüglich der anderen Informationen auf eine andere Informationsquelle (wie etwa eine Telefonnummer oder ein Internetportal) verweisen.

Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, **spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung**, eine **Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger** (insbesondere per Fax oder E-Mail) zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs 1 FAGG genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat (**§ 7 Abs 3 FAGG**).

Die Regelung berücksichtigt, dass der Unternehmer im Rahmen der Erfüllung der ihn treffenden vorvertraglichen Informationspflichten von der Erleichterungsregelung des § 7 Abs 1 FAGG Gebrauch gemacht haben könnte. In einem solchen Fall muss er dann

⁷ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 28.

⁸ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 29.

eben die Informationen nach § 4 Abs 1 FAGG im Rahmen der Vertragsbestätigung auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellen.

Zu beachten bleibt, dass im Gegensatz zu den Außer-Geschäft-Verträgen bei den Fernabsatzverträgen eine genaue Frist für die Vertragsbestätigung angeordnet ist: Die Bestätigung ist spätestens mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen

▪ **Elektronisch geschlossene Verträge („Button-Lösung“)**

Wenn ein **elektronisch**, jedoch **nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels** geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die oben in § 4 Abs 1 Z 1, 4, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen (**§ 8 Abs 1 FAGG**).

Von dieser Bestimmung erfasst sind ausschließlich solche **Fernabsatzverträge, die über Websites** (= Bestellmaske, die nicht auf individuelle Kommunikation ausgerichtet ist) **abgeschlossen werden**, nicht hingegen auf individuellem (wenngleich elektronischem) Kommunikationsweg ausgehandelte Vertragsabschlüsse. Der bloße Austausch von E-Mails oder SMS führt also noch nicht zur Anwendung dieser Bestimmung.⁹

Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der **Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist**. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer diesen Pflichten nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden (**§ 8 Abs 2 FAGG**).

Die „Nichtbindung“ des Verbrauchers bedeutet, dass ein Verstoß des Unternehmers gegen die besondere Hinweispflicht nach § 8 Abs 2 FAGG nicht etwa die Nichtigkeit des Vertrags zur Folge hat, sondern die **schwebende Unwirksamkeit** des Vertrags. Es steht nämlich diesfalls im Belieben des Verbrauchers, ob er am Vertrag festhält und vom Unternehmer Erfüllung verlangt oder ob er das Zustandekommen des Vertrags ablehnt.¹⁰

Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs ua klar und deutlich anzugeben, **welche Zahlungsmittel akzeptiert werden** (**§ 8 Abs 3 FAGG**).

▪ **Telefonisch geschlossene Verträge**

⁹ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 30f.

¹⁰ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 31.

Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, **hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma**, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, **sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen (§ 9 Abs 1 FAGG)**.

Bei einem Fernabsatzvertrag über eine **Dienstleistung**, der **während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde**, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine **Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger** (insbesondere per E-Mail oder Fax) zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine **schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger** (insbesondere E-Mail oder Fax) übermittelt (**§ 9 Abs 2 FAGG**).

Die Bestimmung ist auf **telefonische Geschäftsanbahnungen durch den Unternehmer** beschränkt. Unterschriftlichkeit wird für die Annahme des Verbrauchers nicht gefordert, ein einfaches E-Mail reicht für die wirksame Annahme des Anbots aus. Auch hier bedeutet fehlende Bindung des Verbrauchers nicht Nichtigkeit, sondern schwebende Unwirksamkeit des Geschäfts.

c) **Rücktrittsrecht des Verbrauchers**

▪ **Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist**

Zweites Kernelement des FAGG ist neben den vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers ist ein zwingendes Rücktrittsrecht des Verbrauchers:

Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem Außer-Geschäftsraum-Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten (§ 11 Abs 1 FAGG).

Der Verbraucher kann den Rücktritt auch bereits zu einem Zeitpunkt erklären, in dem der Unternehmer das Vertragsanbot des Verbrauchers noch gar nicht angenommen hat, der Vertrag somit noch gar nicht zustande gekommen ist. Der Verbraucher muss also nicht etwa zuwarten, bis durch die Vertragserklärung des Unternehmers der Vertragsabschluss perfekt ist, um erst danach den Rücktritt zu erklären; vielmehr steht dem Verbraucher die Rücktrittsmöglichkeit bereits ab Abgabe seiner eigenen Vertragserklärung offen.¹¹

Das Rücktrittsrecht ist nicht auf den erstmaligen Vertragsabschluss zwischen Unternehmer und Verbraucher beschränkt. Auch die Verlängerung eines bestehenden, aber befristeten Vertragsverhältnisses oder die inhaltliche Änderung eines bestehenden Vertragsverhältnisses können, wenn sie im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen vereinbart werden, dem FAGG unterliegen und damit zu einem Rücktrittsrecht des Verbrauchers hinsichtlich der vereinbarten Vertragsverlängerung oder Vertragsänderung führen.¹² Dies wird insbesondere auch für jene Mietverträge, die dem FAGG nicht unterliegen, beachtlich sein.

¹¹ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 34.

¹² RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 34.

Die **Problematik für den Makler** ist anhand des folgenden typischen Beispiels absehbar: Ein suchender Kunde kontaktiert den Makler, um möglichst rasch an die begehrte Objektinformation zu gelangen. Dieser Erwartungshaltung des Verbrauchers kann der Makler aber bei einem dem FAGG unterliegenden Geschäft nicht entsprechen, was wohl unausweichlich auf Unverständnis des Verbrauchers stoßen wird. Zunächst muss die Hürde der vorvertraglichen Informationspflichten genommen werden. Zudem läuft der Makler Gefahr, mit einer Bekanntgabe der Geschäftsgelegenheit vor Ablauf der Rücktrittsfrist trotz einer einwandfrei erbrachten verdienstlichen Tätigkeit im Wege eines Vertragsrücktritts durch den Verbraucher binnen der 14-tägigen Rücktrittsfrist wegen des damit verbundenen Entfalls des Maklervertrags als unabdingbare Provisionsgrundlage um die Früchte seiner Arbeit gebracht zu werden. Die Objektinformation wird der Makler – will er seinen Kunden nicht verlieren – aber kaum 14 Tage vorenthalten können. Als einzig gangbarer Weg bietet sich an, aufgrund eines vom Verbraucher einzuholenden Verlangens nach § 10 FAGG (siehe unten) schon vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung (also der verdienstlichen Tätigkeit im Wege der Namhaftmachung) zu beginnen, was bei entsprechender Belehrung des Verbrauchers nach § 18 Abs 1 Z 1 FAGG und hierauf erfolgter Bestätigung des Verbrauchers über diese Belehrung (siehe unten) zu einem Verlust des Rücktrittsrechts führt, sobald der Makler seine Dienstleistung vollständig erbracht hat. Dies freilich setzt einen zusätzlichen – über die Erfüllung der vorvertraglichen Informationspflichten hinausgehenden – Bearbeitungsschritt des Maklers voraus.

Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bei Kaufverträgen und sonstigen auf den entgeltlichen Erwerb einer Ware gerichteten Verträgen mit dem Tag, an dem der Verbraucher oder ein vom Verbraucher benannter, nicht als Beförderer tätiger Dritter den Besitz an der Ware erlangt (§ 11 Abs 2 Z 1 und Z 2 lit a FAGG).

Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht über das Rücktrittsrecht nach § 4 Abs 1 Z 8 FAGG (siehe oben 2b) unter Verwendung des Muster-Widerrufformulars (auf dauerhaftem Datenträger bestätigt, siehe sogleich) nicht nachgekommen, so verlängert sich die Rücktrittsfrist um zwölf Monate (§ 12 Abs 1 FAGG).

Nur eine Verletzung der Informationspflicht hinsichtlich des Rücktrittsrechts führt zur Verlängerung der Rücktrittsfrist. Andere Informationspflichtverletzungen haben keine fristverlängernde Wirkung.¹³

Die Materialien¹⁴ betonen, dass die Verlängerung der Rücktrittsfrist nur durch eine Belehrung ausgeschlossen wird, die mit der **Zurverfügungstellung des normierten Muster-Widerrufformulars** einhergeht, und lassen Sympathien für den Meinungsansatz erkennen, dass die Belehrung im Wege eines dauerhaften Datenträgers bestätigt sein muss, weshalb bei Fernabsatzverträgen eine „Hyperlinklösung“ nicht ausreichend sein dürfte, sondern vielmehr der Bestätigungsform des § 7 Abs 3 FAGG (siehe oben 2b) entsprechen werden muss.

Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält (§ 12 Abs 2 FAGG).

¹³ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 35.

¹⁴ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 35.

- **Ausübung des Rücktrittsrechts und Rechtsfolge des Rücktritts**

Die **Erklärung des Rücktritts** ist an **keine bestimmte Form** gebunden (§ 13 Abs 1 Satz 1 FAGG).

So ist etwa auch eine Rücktrittserklärung via SMS wirksam. Sie kann auch mündlich geschehen, auch durch einen Telefonanruf. Die Materialien¹⁵ weisen darauf hin, dass aus Sicht des Verbrauchers eine bloß mündliche Erklärung freilich problematisch sein kann, weil ihn für die Ausübung des Rücktrittsrechts die Beweislast trifft. Der Verbraucher kann dafür – selbstverständlich – das normierte Muster-Widerrufsformular (siehe Anhang) verwenden (§ 13 Abs 1 Satz 2 FAGG).

Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 13 Abs 1 Satz 3 FAGG).

Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das normierte Muster-Widerrufsformular (siehe Anhang) oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln (§ 13 Abs 2 FAGG).

Der Vertragsrücktritt führt zu einer **rückwirkenden (= ex tunc) Auflösung des Vertrags**.

Die Pflichten der Vertragsparteien zur Erfüllung des Fernabsatz- oder Außer-Geschäftsraum-Vertrags (bzw – bei Rücktritt noch im Angebotsstadium – zum Abschluss eines solchen Vertrags) enden. Beim Maklervertrag bedeutet dies, dass nachträglich die Grundlage für einen allenfalls erworbenen Provisionsanspruch wegen Wegfalls des einen solchen Provisionsanspruch stützenden Vermittlungsauftrags (vgl § 1 und § 6 Abs 1 MaklerG) vernichtet wird.

Tritt der Verbraucher vom Vertrag zurück, so hat der Unternehmer **alle vom Verbraucher geleisteten Zahlungen unverzüglich**, spätestens jedoch binnen 14 Tagen ab Zugang der Rücktrittserklärung **zu erstatten**. Er hat für die Rückzahlung dasselbe Zahlungsmittel zu verwenden, dessen sich der Verbraucher für die Abwicklung seiner Zahlung bedient hat; die Verwendung eines anderen Zahlungsmittels ist aber dann zulässig, wenn dies mit dem Verbraucher ausdrücklich vereinbart wurde und dem Verbraucher dadurch keine Kosten anfallen (§ 14 Abs 1 FAGG).

Bei Kaufverträgen und sonstigen auf den entgeltlichen Erwerb einer Ware gerichteten Verträgen **kann der Unternehmer die Rückzahlung verweigern, bis er entweder die Ware wieder zurückerhalten oder ihm der Verbraucher einen Nachweis über die Rücksendung der Ware erbracht hat** (§ 14 Abs 3 FAGG).

Bei Mietverträgen zu anderen als Wohnzwecken, für die im Falle eines Unternehmer-Verbrauchervertrags als Fernabsatzvertrag oder Außer-Geschäftsraum-Vertrag die

¹⁵ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 35.

Bestimmungen des FAGG gelten, wird die Rückgabe des Mietgegenstandes der Rücksendung der Ware entsprechen.

Der Verbraucher hat dem Unternehmer nur dann eine Entschädigung für eine Minderung des Verkehrswerts der Ware zu zahlen, wenn dieser Wertverlust auf einen zur Prüfung der Beschaffenheit, der Eigenschaften und der Funktionsweise der Ware nicht notwendigen Umgang mit derselben zurückzuführen ist. Der Verbraucher haftet in keinem Fall für einen Wertverlust der Ware, wenn er vom Unternehmer nicht gemäß § 4 Abs 1 Z 8 FAGG (siehe oben 2b) über sein Rücktrittsrecht belehrt wurde (**§ 15 Abs 4 FAGG**). Aus dem Rücktritt dürfen dem Verbraucher keine sonstigen Lasten auferlegt werden (**§ 15 Abs 5 FAGG**), der Unternehmer kann also insbesondere auch kein Benützungsentgelt für den Gebrauch der Sache fordern!

▪ **Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist, Rechtsfolgen**

Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein Außer-Geschäftsraum-Vertrag eine Dienstleistung zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein **ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen** – im Fall eines Außer-Geschäftsraum-Vertrags **auf einem dauerhaften Datenträger** (insbesondere per schriftlicher Erklärung auf Papier) – **zu erklären (§ 10 FAGG)**.

Der Verbraucher hat **kein Rücktrittsrecht** bei Fernabsatz- oder Außer-Geschäftsraum-Verträgen über Dienstleistungen, **wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 FAGG sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung** (auf einem dauerhaften Datenträger) – **noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde (§ 18 Abs 1 Z 1 FAGG)**.

Wird also der Makler aufgrund eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers bereits vor Ablauf der Rücktrittsfrist tätig, und erbringt er seine Leistung in Gestalt des Nachweises der Geschäftsgelegenheit (= Namhaftmachung) vollständig, so steht dem Verbraucher ab diesem Zeitpunkt kein Rücktrittsrecht mehr zu, wenn der Verbraucher seine Kenntnis über den diesfalls eintretenden Verlust des Rücktrittsrechts nachweislich (= auf einem dauerhaften Datenträger) bestätigt hat.

Für eine entsprechende **Absicherung des Maklers** bedarf es also zweier Maßnahmen: Erstens muss der Makler bei Fernabsatz- und Außer-Geschäftsraum-Verträgen seinen **vorvertraglichen Informationspflichten in der gehörigen Form** (siehe oben 2b) nachkommen, und sollten zum sicheren Nachweis, dass gemäß § 11 Abs 1 FAGG eine lediglich 14-tägige Rücktrittsfrist zu laufen beginnt (und nicht etwa aufgrund mangelhafter Erfüllung der vorvertraglichen Informationspflichten eine gemäß § 12 Abs 1 FAGG um ein Jahr verlängerte Rücktrittsfrist) die **erteilten Informationen nach § 4 Abs 1 Z 8 (und 10) FAGG vom Verbraucher** (auf einem dauerhaften Datenträger) **bestätigt** werden. **Darüber hinaus** bedarf es einer **Belehrung des Verbrauchers über den Verlust seines Rücktrittsrechts für den Fall des § 18 Abs 1 Z 1 FAGG** und einer darauf fußenden **Aufforderung des Verbrauchers an den Makler, mit der Dienstleistung bereits vor Ablauf der Rückfrist tätig zu werden, in deren Rahmen der Verbraucher auch seine**

Kenntnis über den Verlust des Rücktrittsrechts ab dem Zeitpunkt der vollständigen Leistungserbringung (auf einem dauerhaften Datenträger) bestätigt.

Dem Verbraucher steht auch kein Rücktrittsrecht bei Verträgen zu, die auf einer öffentlichen Versteigerung geschlossen werden (§ 18 Abs 3 FAGG, vgl hierzu etwa die Bestimmungen des FRÄG).

Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs 1 FAGG von einem Vertrag über Dienstleistungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 FAGG erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht (§ 16 Abs 1 FAGG).

Diese anteilige Zahlungspflicht besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs 1 Z 8 und 10 FAGG (siehe oben 2b) nicht nachgekommen ist (§ 16 Abs 2 FAGG). Gleiches gilt naturgemäß dann, wenn die vorzeitige Vertragserfüllung nicht auf einem ausdrücklichen Verlangen des Verbrauchers nach § 10 FAGG fußt.

Ohne auf die Besonderheiten des Maklervertrags im Detail einzugehen, ist festzustellen, dass auf der Grundlage des Erfolgshonoranspruchs des Maklers von einer entsprechenden Unteilbarkeit der Leistung des Maklers auszugehen ist, sodass die Bestimmung über die anteilige Kostenersatzpflicht auf Maklerverträge nicht angewandt werden kann. Entweder hat der Makler zum Zeitpunkt des Rücktritts seine Leistung – insbesondere im Wege des Nachweises der Geschäftsgelegenheit (= „Namhaftmachung“) – bereits vollständig erbracht und steht ihm im Falle des Zustandekommens des vermittelten Geschäfts solcherart der volle Provisionsanspruch zu (§ 18 Abs 1 Z 1 FAGG), oder aber der Makler ist noch nicht in diesem Sinne „verdienstlich“ geworden, was einen (Erfolgs-)Provisionsanspruch wegen der rückwirkenden Auflösung des Maklervertrags vor vollständiger Leistungserbringung des Maklers zur Gänze ausschließt.

Außer der in § 16 Abs 1 FAGG angeführten anteiligen Zahlungspflicht dürfen dem Verbraucher wegen seines Rücktritts keine sonstigen Lasten auferlegt werden (§ 16 Abs 4 FAGG).

d) Verwaltungsstrafbestimmungen

Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung bildet oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, begeht ein Unternehmer eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer **Geldstrafe bis zu 1 450 Euro** zu bestrafen, wenn er (§ 19 FAGG)

- in die gemäß § 4 Abs 1 FAGG gebotenen vorvertraglichen Informationen (siehe 2b) falsche Angaben aufnimmt oder die Informationspflichten gemäß § 4 Abs 1 FAGG nicht oder nicht vollständig erfüllt (Z 1),
- gegen eine der in § 5 Abs 1 (...) und § 7 Abs. 1 und 2 FAGG getroffenen Anordnungen über die Art der Informationsverteilung verstößt (Z 2),
- dem Verbraucher entgegen § 5 Abs 2 FAGG oder § 7 Abs 3 FAGG (siehe oben 2b) keine Vertragsausfertigung oder -bestätigung zur Verfügung stellt (Z 3),

- seine besonderen vorvertraglichen Informationspflichten bei elektronisch geschlossenen Verträgen gemäß § 8 Abs 1 und 3 FAGG (siehe oben 2b) nicht oder nicht vollständig erfüllt,
- ein Ferngespräch beginnt, ohne zu Beginn des Gesprächs den Namen (die Firma) des Unternehmers, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs gemäß § 9 Abs 1 FAGG (siehe oben 2b) offenzulegen (Z 5),
- es unterlässt, dem Verbraucher gemäß § 13 Abs 2 FAGG (siehe oben 2c) eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln (Z 6),
- gegen seine Erstattungspflicht nach § 14 Abs 1 FAGG (siehe oben 2c) verstößt (Z 7).

3) Weitere gesetzliche Änderungen im Zusammenhang mit dem FAGG

a) Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG

Das Rücktrittsrecht vom Haustürgeschäft bei von Unternehmern gegenüber Verbrauchern angebotenen Rechtsgeschäften nach § 3 KSchG bleibt grundsätzlich bestehen, wird aber mit den Bestimmungen des FAGG harmonisiert: Zunächst werden die **Ausnahmen vom Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG** auf jene **Verträge** ausgedehnt, **die dem FAGG unterliegen** (§ 3 Abs 3 Z 4 KSchG). Somit kommen die Bestimmungen des § 3 KSchG und des FAGG nur alternativ, niemals aber kumulativ zur Anwendung.

Die Mindestbeträge in der schon bisher geltenden Ausnahmeregelung in § 3 Abs 3 Z 3 KSchG werden auf 25 und 50 Euro (bisher 15 und 45 Euro) erhöht.

Außerdem wird mit einer neuen Ausnahme in § 3 Abs 3 Z 5 KSchG (für den Fall der Abgabe der Vertragserklärung des Verbrauchers in Abwesenheit des Unternehmers) für das Rücktrittsrecht nach dem KSchG eine Abgrenzung getroffen, die der (umgekehrten) Definition des Außer-Geschäftsraum-Vertrags (§ 3 Z 1 FAGG) entspricht; dort wird nämlich auf die gleichzeitige körperliche Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers abgestellt. Mit der Gegen Ausnahme (der Verbraucher wird vom Unternehmer zur Abgabe der Vertragserklärung gedrängt) wird der derzeitige Schutzbestand aufrecht erhalten; es soll also – trotz fehlender gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit – ein Rücktritt möglich sein, wenn eine Überrumpelungs- oder sonstige Drucksituation gegeben ist.¹⁶

Der Rücktritt vom Haustürgeschäft kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt (**§ 3 Abs 1 Satz 2 und 3 KSchG**).

¹⁶ RV FAGG, 89 dB XXV. GP, 14.

Die Rücktrittsfrist nach § 3 KSchG wird entsprechend der Rücktrittsfrist des § 11 Abs 1 FAGG auf 14 Tage verlängert. Wie bisher wird der Beginn des Laufs der Rücktrittsfrist an die Ausfolgung einer Informationsurkunde mit Rücktrittsbelehrung geknüpft. Wie bisher beginnt für gewöhnlich die Rücktrittsfrist frühestens mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen, bei Kaufverträgen wird nun aber vorgesehen, dass der Fristenlauf frühestens mit dem Tag in Gang gesetzt wird, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt.

Ist die **Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben**, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine **Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen** ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Bei Versicherungsverträgen endet die Rücktrittsfrist spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags (**§ 3 Abs 1 Satz 4 und 5 KSchG**).

Eine Verspätung mit der Ausfolgung der Informationsurkunde verzögert wie bisher den Beginn des 14-tägigen Fristenlaufs entsprechend. Ansonsten aber wird eine dem § 12 FAGG entsprechende zeitliche Höchstgrenze für die Ausübung des Rücktrittsrechts eingezogen: Nach Ablauf von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss bzw Warenerhalt kann der Verbraucher nicht mehr zurücktreten. Eine Ausnahme gilt für Versicherungsverträge; bei ihnen endet die Rücktrittsfrist – wie bisher – einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

Die **Erklärung des Rücktritts** ist an **keine bestimmte Form** gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (**§ 3 Abs 4 KSchG**).

Der Verbraucher kann also den Rücktritt formfrei erklären; in Übereinstimmung mit den Rücktrittsbestimmungen des FAGG entfällt das bisherige Schriftformgebot.

b) Allgemeine Informationspflichten

In **§ 5a KSchG** werden allgemeine Informationspflichten der Unternehmer im Unternehmer-Verbrauchergeschäft geschaffen (siehe näher § 5a Abs 1 KSchG). Davon bestehen aber zahlreiche Ausnahmen, etwa für Geschäfte, die dem FAGG unterliegen, für Geschäfte über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen oder für Geschäfte über den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (siehe näher § 5a Abs 2 KSchG).

c) Überwiegende Beseitigung der bisher im KSchG normierten Fernabsatzregelungen

Im Hinblick auf das neue FAGG werden die im KSchG normierten Regelungen über Vertragsabschlüsse im Fernabsatz (bisher §§ 5a ff KSchG) überwiegend aufgehoben.

d) Rücktrittsrecht vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG: keine Änderung

§ 30a KSchG über den Rücktritt vom Wohnimmobiliengeschäft zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses bei einer Vertragserklärung des Verbrauchers am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjekts bleibt unverändert.

Dieses Rücktrittsrecht kann also durchaus auch neben einem Rücktrittsrecht nach dem FAGG bestehen (das Immobiliengeschäft im Sinne des § 30a KSchG unterliegt zwar selbst in keiner praktisch denkbaren Ausprägung dem FAGG, doch führt eine an einen eingeschrittenen Makler gerichtete Rücktrittserklärung nach § 30a KSchG gemäß dessen Abs 2 auch zum Rücktritt von einem allenfalls im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag, der als Außer-Geschäftsraum-Vertrag sehr wohl dem FAGG unterliegen könnte). Zur Klarstellung über diese mögliche Parallelität wird dem § 30a Abs 3 KSchG ein Hinweis angefügt, nach welchem Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach dem FAGG – zustehen, unberührt bleiben.

ANHANG I

Informationen zur Ausübung des Widerrufsrechts

A. Muster-Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag ¹.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (²) 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 beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. ³

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. ⁴

⁵

⁶

Gestaltungshinweise:

¹ Fügen Sie einen der folgenden in Anführungszeichen gesetzten Textbausteine ein:

- a) im Falle eines Dienstleistungsvertrags oder eines Vertrags über die Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, wenn sie nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, von Fernwärme oder von digitalen Inhalten, die nicht auf einem körperlichen Datenträger geliefert werden: „des Vertragsabschlusses.“;
- b) im Falle eines Kaufvertrags: „, , an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die Waren in Besitz genommen haben bzw. hat.“;
- c) im Falle eines Vertrags über mehrere Waren, die der Verbraucher im Rahmen einer einheitlichen Bestellung bestellt hat und die getrennt geliefert werden: „, , an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die letzte Ware in Besitz genommen haben bzw. hat.“;
- d) im Falle eines Vertrags über die Lieferung einer Ware in mehreren Teilsendungen oder Stücken: „, , an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die letzte Teilsendung oder das letzte Stück in Besitz genommen haben bzw. hat.“;

- e) im Falle eines Vertrags zur regelmäßigen Lieferung von Waren über einen festgelegten Zeitraum hinweg: „ , an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die erste Ware in Besitz genommen haben bzw. hat.“

2. Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar, Ihre Telefonnummer, Faxnummer und E-Mail-Adresse ein.

3. Wenn Sie dem Verbraucher die Wahl einräumen, die Information über seinen Widerruf des Vertrags auf Ihrer Webseite elektronisch auszufüllen und zu übermitteln, fügen Sie Folgendes ein: „Sie können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite [Internet-Adresse einfügen] elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.“

4. Im Falle von Kaufverträgen, in denen Sie nicht angeboten haben, im Fall des Widerrufs die Waren selbst abzuholen, fügen Sie Folgendes ein: „Wir können die Rückzahlung verweigern, bis wir die Waren wieder zurückerhalten haben oder bis Sie den Nachweis erbracht haben, dass Sie die Waren zurückgesandt haben, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist.“

5. Wenn der Verbraucher Waren im Zusammenhang mit dem Vertrag erhalten hat:

a) Fügen Sie ein:

— „Wir holen die Waren ab.“ oder

— „Sie haben die Waren unverzüglich und in jedem Fall spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag, an dem Sie uns über den Widerruf dieses Vertrags unterrichten, an ... uns oder an [hier sind gegebenenfalls der Name und die Anschrift der von Ihnen zur Entgegennahme der Waren ermächtigten Person einzufügen] zurückzusenden oder zu übergeben. Die Frist ist gewahrt, wenn Sie die Waren vor Ablauf der Frist von vierzehn Tagen absenden.“

b) Fügen Sie ein:

— „Wir tragen die Kosten der Rücksendung der Waren.“;

— „Sie tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren.“;

— Wenn Sie bei einem Fernabsatzvertrag nicht anbieten, die Kosten der Rücksendung der Waren zu tragen, und die Waren aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht normal mit der Post zurückgesandt werden können: „Sie tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren in Höhe von ... EUR [Betrag einfügen].“, oder wenn die Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können: „Sie tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren. Die Kosten werden auf höchstens etwa ... EUR [Betrag einfügen] geschätzt.“ oder

— wenn die Waren bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht normal mit der Post zurückgesandt werden können und zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zur Wohnung des Verbrauchers geliefert worden sind: „Wir holen die Waren auf unsere Kosten ab.“ und

c) Fügen Sie ein: „Sie müssen für einen etwaigen Wertverlust der Waren nur aufkommen, wenn dieser Wertverlust auf einen zur Prüfung der Beschaffenheit, Eigenschaften und Funktionsweise der Waren nicht notwendigen Umgang mit ihnen zurückzuführen ist.“

6. Im Falle eines Vertrags zur Erbringung von Dienstleistungen oder der Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, wenn sie nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, oder von Fernwärme fügen Sie Folgendes ein: „Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen oder Lieferung von Wasser/Gas/Strom/Fernwärme [Unzutreffendes streichen] 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.“

B. Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

- An [hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen]:
- 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)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.