AUSGABE 04/2023

# rightmart Update

rightmart.
Die einfachste Kanzlei der Welt

## TOP ARTIKEL

VERBRAUCHERRECHT von Jan Frederik Strasmann

### Abhilfeklage: Bundesregierung stärkt Verbraucherrechte

IMMOBILIENRECHT von Sükrü Sekeryemez

### Maklerkosten: Erstattungs-ansprüche bei Provisionen und Gebühren

VERBRAUCHERRECHT

# Abhilfeklage: Bundesregierung stärkt Verbraucherrechte

**Jan Frederik Strasmann, LL.M.**
Managing Partner & Rechtsanwalt

**Die Stärkung von Verbraucherrechten bei weniger Individualklagen zur Entlastung der offenkundig überlasteten Justizorgane – das ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung, für dessen Erreichung sie bis vor kurzem noch an der Umsetzung eines Verbraucherrechtedurchsetzungsgesetzes (VDuG) gefeilt hat. Zugegebenermaßen: ein sperriger Begriff, dem wir in seinen Einzelheiten aber Beachtung schenken müssen – Auswirkungen auf den Rechtsmarkt sind unmittelbar nach Inkrafttreten im Juni dieses Jahres zu erwarten.**

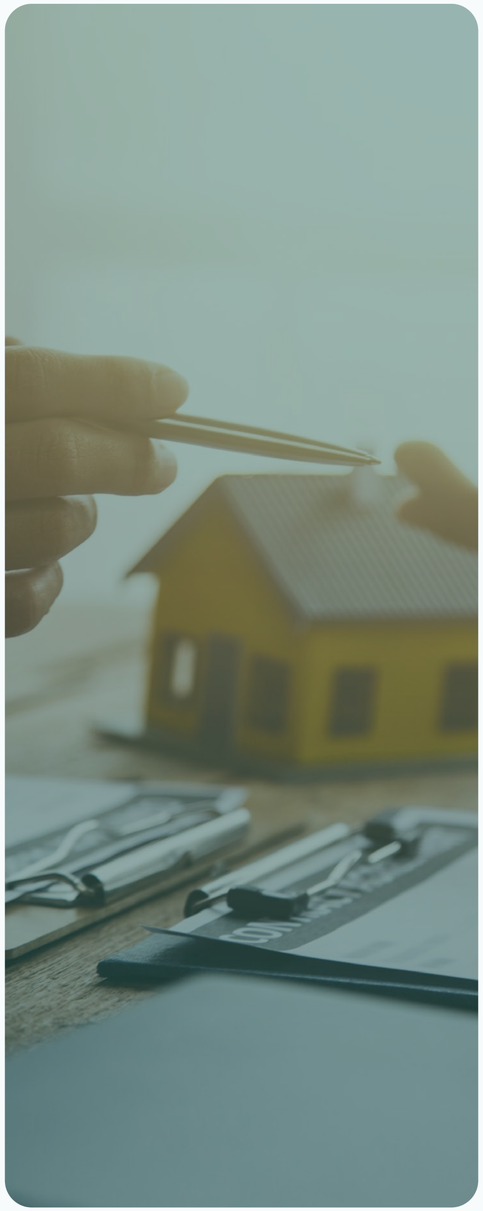
Mit einer Verspätung von etwa drei Monaten hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf des VDuG am 17. April (ursprünglich war Dezember 2022 angepeilt) beschlossen. An seiner planmäßigen Umsetzung zum 25. Juni wird festgehalten – bei einem zügigen parlamentarischen Verfahren erscheint das auch realistisch. Geprellten Verbraucher:innen wird mit der neuen Gesetzgebung vor allem die Möglichkeit eingeräumt, Ansprüche mittels Abhilfeklagen geltend zu machen – eine weiterentwickelte Form der Musterfeststellungsklage (MFK).

Klagebefugt sind in erster Linie Verbraucherverbände. Mindeststandards, wie bspw. ein Minimum von 50 Kläger:innen, müssen erfüllt werden. Doch auch Kleinunternehmen mit weniger als 50 Mitarbeitenden und einem Jahresumsatz unter zehn Millionen Euro können sich die Abhilfeklage zunutze machen. Die Bundesregierung erwartet eine enorme Entlastung der Justiz: Anstelle von 22.500 Individualklagen wird künftig mit 15 Abhilfeklagen gerechnet. Auch wird mit zehn MFK kalkuliert – durchschnittlich zwei weniger als bisher.

Ob diese Erwartungen der Realität entsprechen, wird sich zeigen. Spannend wird sein, ob sich die Abhilfeklage auch für rechtsschutzversicherte Mandant:innen als valide Alternative darstellt, da oft der Eindruck entsteht, dass ein individuelles Vorgehen erfolgversprechender ist.

Auf der anderen Seite wird aus Sicht einer Rechtsschutzversicherung die Abhilfeklage eine interessante Handlungsempfehlung sein, um kostengünstig sein Recht zu verfolgen – doch kann diese Betrachtungsweise auch schnell zum Bumerang werden, da RSV-Kunden und Kundinnen die Notwendigkeit einer Rechtsschutzversicherung hinterfragen könnten.

Unabhängig davon, wie praxisrelevant die Abhilfeklage am Ende sein wird, ist die grundsätzliche Intention der EU-Vorgabe hier zu begrüßen, die das Vorhandensein von regelmäßigen Massenverfahren voraussetzt und dabei den Verbraucher:innen weitere Handlungsalternativen anbietet. Schließlich stellt die Abhilfeklage ein effektiveres Gegengewicht für oft übermächtig erscheinende Unternehmen dar.



IMMOBILIENRECHT

# Maklerkosten: Erstattungsansprüche bei Provisionen und Gebühren

**Sükrü Sekeryemez**
Rechtsanwalt

**Der BGH rückt Immobilienmaklern derzeit gehörig auf die Pelle: So greifen die Karlsruher Richter:innen das Geschäftsgebaren gleich zweifach an – und räumen Käufer:innen und Kaufwilligen Ansprüche ein. Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen und unrechtmäßig erhobene Reservierungsgebühren lassen Verbraucher:innen aktuell hellhörig werden. Werfen also auch wir einen Blick darauf.**

Widersprüchlich, unklar und damit eindeutig fehlerhaft – so bewertet der BGH die Widerrufsbelehrung im Maklervertrag einer Tochtergesellschaft der bayerischen Sparkassen. Denn darin finden sich zweierlei Adressaten im Falle eines Widerrufes: die Sparkasse selbst und die Tochtergesellschaft. Das stifte Verwirrung. Immerhin könnten Käufer:innen bei Widerruf nicht erkennen, wie vorzugehen sei und wann die Widerrufsfrist beginne.

Für die Richter:innen ist deshalb klar: Enthält ein Maklervertrag eine derart lautende Widerrufsbelehrung, verlängert sich die Widerrufsfrist von 14 Tagen auf zwölf Monate und 14 Tage. In der Folge können Kunden und Kundinnen vom Maklervertrag zurücktreten – selbst, wenn es bereits zum Kaufabschluss und damit zur Zahlung der Provision gekommen ist. Gezahlte Courtagen sind zu erstatten.

Das Urteil dürfte dabei nicht nur innerhalb Bayerns von Bedeutung sein. Bundesweit arbeiten Sparkassen bei der Immobilienvermittlung mit Tochtergesellschaften zusammen. Von gleichartigen Widerrufsbelehrungen ist dabei auszugehen, ebenso von einer Vielzahl an Käufer:innen, die ihre Ansprüche geltend machen wollen.

Davon ist auch bei unzulässigen Reservierungsgebühren auszugehen. Denn der BGH hat weiter entschieden: Kommt es zu keinem Kaufabschluss, sind derartige Gebühren zurückzuzahlen – auch, wenn diese unabhängig vom eigentlichen Maklervertrag ausgehandelt wurden. Spätere Vereinbarungen stellten darüber hinaus keinen eigenständigen Vertrag dar, so die Karlsruher Richter:innen – es handele sich vielmehr um eine ergänzende Regelung.

Der BGH knüpft damit an ein früheres Urteil aus 2010 an. Damals entschied das oberste deutsche Gericht, dass im Maklervertrag getroffene Vereinbarungen zu Reservierungsgebühren unwirksam sind. Damals wie heute berufen sich die Richter:innen auf eine fehlende geldwerte Gegenleistung.

Ob Rückforderungsansprüche aufgrund unwirksamer Widerrufsbelehrung oder unzulässig erhobene Reservierungsgebühren – die Rechte der Mandantinnen und Mandanten haben bei uns Priorität. Dabei setzen wir auf den direkten Weg, ohne künstliches und kostenintensives Aufbauschen von Prozessen. Nicht nur unsere Mandantinnen und Mandanten profitieren dabei von einer schnellen und unkomplizierten Klärung ihrer Anliegen. Auch unsere Kooperationspartner können auf eine effiziente Abwicklung mit Augenmaß vertrauen.

EINE KANZLEI, FÜR ALLE FÄLLE

# Für einen Rechtsmarkt, der gerecht ist.

Als Legal Tech-Kanzlei für Verbraucherrecht arbeitet rightmart seit 2015 daran, Verbraucher:innen den Zugang zum Recht zu vereinfachen. Mit Unterstützung von weiteren Kanzleien und Rechtsschutzversicherern und mithilfe von Technologie und Daten verarbeiten wir pro Jahr mehr als 80.000 Fälle – immer mit dem Ziel vor Augen, mehr Chancengleichheit auf dem Rechtsmarkt zu ermöglichen.

**230+**
Mitarbeitende

**35+**
Rechtsanwältinnen & Rechtsanwälte

**10+**
Fachanwalt-schaften

**10+**
Rechtsgebiete + Massenfälle

- Miet- und WEG-Recht
- Immobilienrecht
- Bank- und Kapitalmarktrecht
- Arbeitsrecht
- Familienrecht
- Versicherungsrecht
- Verkehrsrecht
- Erbrecht
- Zivilrecht
- Sozialrecht
- Massenfälle (Diesel-Skandal, Wirecard-Skandal, PKV etc.)

Stand 04/2023

DAS RIGHTMART PRINZIP

# In drei einfachen Schritten zum Recht.

Mit dem rightmart Prinzip etablieren wir einen Weg, der allen einen einfachen Zugang zum Recht ebnet. Ob telefonisch, digital oder persönlich: Für unsere Mandant:innen ist unsere Dienstleistung stets hürdenlos, transparent und auf Augenhöhe.

## 1 Fallanalyse

Unser Kompetenzteam ordnet kostenlos Ihre Rechtsfrage ein. Für zusätzliche 99 EUR können wir gemeinsam tiefer in die Analyse einsteigen.

- Immer kostenlos
- Telefonisch oder schriftlich
- Jederzeit individuell

## 2 Ersteinschätzung

Für eine schnellere Orientierung bei Ihrem Rechtsproblem erhalten Sie von uns kurzfristig eine individuelle Ersteinschätzung.

- Was können Sie machen?
- Was sollten Sie machen?
- Was kostet es Sie?

## 3 Mandatierung

Nach der Mandatierung entstehen für Sie bis zur Lösung Ihres Rechtsproblems keine weiteren Kosten und kein weiterer Aufwand.

- 100% Kostentransparenz
- Alles aus einer Hand
- Regelmäßige Updates

AUSGABE 04/2023

# rightmart Update

rightmart.
Die einfachste Kanzlei der Welt

## Ihre persönlichen Ansprechpartner für Kooperationen:

**Tim Wolters, MBA**
Head of BD & Strategy (B2B)
0421 / 33 100 365
twolters@rightmart.de

**Jan Frederik Strasmann, LL.M.**
Managing Partner
0421 / 33 100 363
jstrasmann@rightmart.de


**4,5**/5,0
Basierend auf über **3.100** Bewertungen
Trustpilot

**4,6**/5,0
Basierend auf über **800** Bewertungen
Google

BEST OF LEGAL 2022
TECHNOLOGY & DATA
1. PLATZ
rightmart
Wirtschafts Woche

BEST OF LEGAL 2022
NACHHALTIGKEITS-PROJEKTE
3. PLATZ
rightmart
Wirtschafts Woche