



## Information Widerrufsrecht

Seit Freitag, dem 13. Juni 2014 werden die neuen Verbraucherschutzrichtlinien der EU angewendet und damit gilt das Widerrufsrecht auch für Maklerverträge.

### Was ist neu am Widerrufsrecht für Maklerverträge?

Das Gesetz bezieht sich auf so genannte Fernabsatzverträge. Das sind Verträge, die über Fernkommunikationsmittel zustande gekommen sind. Fernkommunikationsmittel sind Medien, wie z.B. Briefe, Telefon, SMS, Fax, Email, Internet und alle Tele- und Mediendienste. Eine Kontaktaufnahme zum Makler findet oft über genau diese Wege statt. Aus diesem Grund sind auch Maklerverträge betroffen. Das Verbraucherrecht findet auch Anwendung bei Maklerverträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden.

### Wann genau kommt ein Maklervertrag zustande?

Ein Maklerkunde meldet sich telefonisch oder per Email auf das Online-Exposé für eine Immobilie über ein Internetportal beim anbietenden Makler.

Er nimmt damit ein konkretes Angebot zur Immobilienvermittlung in Anspruch und deshalb kommt ein Maklervertrag zustande.

### Was kostet ein Maklervertrag?

Der Maklervertrag an sich ist kostenfrei, da Makler auf Erfolgsbasis arbeiten. Erst wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, wird eine Provision fällig. So regelt es schon lange das Bürgerliche Gesetzbuch §§652 – §§656 (BGB).

### Wozu braucht man ein Widerrufsrecht?

Verträge müssen nicht immer schriftlich geschlossen werden. Sie kommen oft durch „schlüssiges Handeln“ zustande. Vielen Maklerkunden war das nicht klar. Genau deshalb ist jeder Maklerkunde (Verbraucher) darüber zu belehren, dass ein Maklervertrag zustande gekommen ist und ihm ein Widerrufsrecht mit 14tägiger Widerrufsfrist zusteht.

### Klarheit durch Widerrufsrecht

Durch die Belehrung des Maklerkunden über sein Widerrufsrecht für Maklerverträge wird er umfassend aufgeklärt. Er weiß nun genau, dass ein Maklervertrag zustande gekommen ist, ihm ein Widerrufsrecht zusteht und dass erst bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Provision an den Makler zu zahlen ist.

### Müssen beide Parteien die 14tägige Widerrufsfrist abwarten?

Für den Makler wäre das sinnvoll. Denn wird er innerhalb der 14tägigen Widerrufsfrist tätig, kann er seinen Anspruch auf Provision verlieren, weil der Maklerkunde den Maklervertrag innerhalb der Widerrufsfrist sanktionslos kündigen kann.

### Der Maklerkunde möchte nicht 14 Tage warten?

Der Makler darf „nicht in die Rechte seines Kunden“ eingreifen. Damit der Maklerkunde schon vor Ablauf der 14tägigen Widerrufsfrist weitergehende Informationen zum Objekt, Besichtigungstermine, Beratung, Verträge usw. erhalten kann, muss er selbst tätig werden: Er muss dem Makler schriftlich (Brief, Email, Fax) mitteilen, dass dieser sofort, also vor Ablauf der Widerrufsfrist mit seiner Dienstleistung beginnen soll. Der Makler muss darüber belehren, dass – sobald seine Dienstleistung erfüllt ist (spätestens bei der Besichtigung) das Widerrufsrecht vorzeitig erlischt.

Auch jetzt fällt eine Provision selbstverständlich erst dann an, wenn das Objekt tatsächlich gekauft wird, also wenn ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.