

11. Januar 2016

Immobilienrecht: Widerrufsrecht auch bei Vertrag mit Makler

Rechtslage seit 2014

Schon seit dem 13.06.2014 gilt das neue Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge und Haustürgeschäfte. Danach ist jeder „außerhalb von Geschäftsräumen“ geschlossene Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher belehrungspflichtig und widerrufbar. Der Verbraucher ist somit ordnungsgemäß zu belehren.

Maklervertrag als Fernabsatzvertrag oder Haustürgeschäft

Das heißt auch für Maklerverträge, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, z.B. per Telefon, E-Mail, oder vor Ort in der Immobilie, gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Der Makler muss in diesen Fällen seinen Kunden über das ihm zustehende Widerrufsrecht und die Widerrufsfolgen rechtskonform belehren.

Der Kunde muss vom Makler bei Vertragsschluss, also möglichst früh, per Email, oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger, eine Widerrufsbelehrung erhalten. Erkundigt sich dagegen der Kunde direkt persönlich im Büro des Maklers nach einer Immobilie, ist keine Widerrufsbelehrung erforderlich. In diesem Fall hat der Kunde kein Widerrufsrecht.

Widerrufsfrist und Widerrufsfolgen

Eine Vielzahl von Belehrungen sind nach unserer Wahrnehmung fehlerhaft. Manch ein Immobilienmakler informiert gar nicht über die Widerrufsmöglichkeit.

Wird der Verbraucher nicht richtig, oder gar nicht belehrt, verlängert sich das Widerrufsrecht des Verbrauchers auf zwölf Monate und 14 Tage ab Vertragsschluss.

Verbraucher in diesem Sinne kann sowohl der Interessent einer Immobilie sein, als auch der Eigentümer der den Makler beauftragt die Immobilie zu vermitteln.

Widerruft der Verbraucher den Maklervertrag innerhalb der Frist ordnungsgemäß verliert der Makler seinen Provisionsanspruch, falls es durch die Tätigkeit des Maklers zur Vermittlung der Immobilie gekommen ist. Der Maklervertrag wird aufgehoben. Der Wegfall des Provisionsanspruchs bedeutet aber nicht, dass der Makler leer ausgeht. Grundsätzlich schuldet der Auftraggeber jetzt Wertersatz für die erbrachten Maklerdienste. Der Anspruch des Maklers auf Wertersatz besteht aber nur dann, wenn der Makler den Kunden ordnungsgemäß belehrt hat.

Auswirkungen auf die Praxis

Makler müssen ihren jeweiligen Kunden ordnungsgemäß schriftlich über sein Widerrufsrecht und die Widerrufsfolgen belehren, wenn sie nicht um ihre Provision fürchten wollen. Diesbezüglich empfiehlt es sich darüber hinaus, dass der Makler sich schriftlich bestätigen lässt, dass der Kunde die Belehrung erhalten hat.

Tätigwerden vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist

Um dem Verbraucher die Möglichkeit zu eröffnen vor Ablauf der Widerrufsfrist die Immobilie besichtigen zu können, wird der Makler von diesem die Zustimmung für eine Tätigkeit vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist verlangen. Auch dies sollte der Makler sich schriftlich bestätigen lassen.

Erklärt der Auftraggeber ausdrücklich seine Zustimmung, muss der Makler zusätzlich darüber belehren, dass im Falle des Widerrufs ein Anspruch auf Wertersatz in Betracht kommt. Stimmt der Kunde zu, dass vorzeitig begonnen werden soll und wird die Leistung dann vollständig erbracht, erlischt das Widerrufsrecht vorzeitig. Weitere Voraussetzung ist, dass der Makler seinen Kunden über diese Rechtsfolge ausdrücklich informiert hat. Eine Vereinbarung, die das Widerrufsrecht insgesamt ausschließt, ist unzulässig.

Checkliste : Widerruf Maklervertrag

Bei Fragen zum Widerrufsrecht sollten Makler sowie Auftraggeber folgende Checkliste überprüfen:

- (1) Ist der Makler Unternehmer und der Kunde Verbraucher?
- (2) Handelt es sich bei dem Maklervertrag um einen "Fernabsatzvertrag" oder ein "Haustürgeschäft"?
- (3) Hat der Makler den Kunden über sein Widerrufsrecht belehrt?
- (4) Wann beginnt die Widerrufsfrist und wie lange ist sie in dem jeweils vorliegenden Fall?
- (5) Besteht eine Pflicht zum Wertersatz?

Gerne beantworten wir Ihnen, wie eine ordnungsgemäße Belehrung durch den Makler zu erfolgen hat und andererseits, ob der Kunde ordnungsgemäß belehrt wurde und welche Ansprüche daraus resultieren. Wir stehen Maklern und Kunden von Immobilienmaklern gerne zur Verfügung.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)