

INFORMATIONSBLATT WIDERRUFSRECHT & MAKLERVERTRAG

Seit Mitte Juni 2014 gilt das Widerrufsrecht auch für Maklerverträge.
Die EU hat hier die Verbraucherrichtlinie VRRL umgesetzt.

Wer ist betroffen?

Das Gesetz bezieht sich in erster Linie auf sogenannte Fernabsatzverträge. Das sind Verträge, die durch Briefwechsel, E-Mails oder Telefonate angebahnt werden. Eine Kontaktaufnahme zum Makler findet oft über genau diese Wege statt. Aus diesem Grund sind auch Maklerverträge betroffen. Es sollen die Rechte von Verbrauchern gestärkt werden. Sie sollen insbesondere davor geschützt werden, unbedarft mit einfachen Klicks weitreichende Verträge abzuschließen.

Was ist ein Maklervertrag?

Der Maklervertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag, durch den sich der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler für die Vermittlung eines Vertrages oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages eine Vergütung (Provision) zu zahlen. Der Vertragstyp ist im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB unter den Paragraphen 452 ff. geregelt.

Wann genau kommt ein Maklervertrag zustande?

Seit dem 23.12.2020 bedarf ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, der Textform.

Bei allen weiteren Objekten kann der Vertrag auch weiterhin mündlich bzw. durch einvernehmliches Handeln zustande kommen.

Was kostet ein Maklervertrag?

Der Maklervertrag an sich ist kostenfrei, da Makler auf Erfolgsbasis arbeiten. Erst wenn es zum Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages kommt, wird eine Provision fällig. So regelt es schon lange das BGB.

Mit dem neuen Gesetz (ab 23.12.2020) werden die Maklerkosten beim Kauf/Verkauf von Eigentumswohnungen und/oder Einfamilienhäusern zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, dies gilt nicht für andere Immobilienarten, wie beispielsweise Mehrfamilienhäuser.

Bei Tätigwerden (Vermittlung/Nachweis) der Schönes Wohnen Rhein-Main GmbH fällt eine Provision in vereinbarter Höhe des notariell beurkundeten Kaufpreises an.

Die Provision ist bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen jeweils hälftig vom Käufer und Verkäufer zu zahlen. Bei allen anderen Immobilien ist die gesamte Provision vom Käufer zu zahlen.

Warum diese Belehrung?

Ich nehme die Rechte meiner Kunden sehr ernst und halte mich an bestehende Gesetze. Ihnen steht ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu. Ich bin verpflichtet, Sie darüber zu informieren und dies auch zu dokumentieren. Dies gilt umso mehr, als die meisten Kunden mit mir durch einvernehmliches Handeln einen Vertrag abgeschlossen haben.

Rechtssicherheit für beide Seiten:

Durch die Belehrung des Maklerkunden über sein Widerrufsrecht für Maklerverträge wird er umfassend aufgeklärt und davor bewahrt, übereilte Entschlüsse zu treffen. Er weiß nun genau, dass ein Maklervertrag zustande gekommen ist, ihm ein Widerrufsrecht zusteht und dass erst bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages eine Provision an den Makler zu zahlen ist. Der Makler wiederum darf sich sicher sein, dass er es mit sehr gut vorqualifizierten Kunden zu tun hat, der ernst genommen werden will. Beide Seiten haben Rechtssicherheit und wissen, worauf Sie sich eingelassen haben. Das ist eine typische win-win Situation.

Müssen beide Parteien die 14-tägige Widerrufsfrist abwarten?

Natürlich nicht. Service sieht anders aus. Der Kunde möchte natürlich sofort Informationen über seine Wunschimmobilie. Die bekommt er auch, dafür muss der Kunde aber mit der Widerrufsbelehrung erklären, dass der Makler für ihn sofort tätig werden darf. Ferner muss dem Kunden klar sein, dass sein Widerrufsrecht erlischt, wenn der Makler seinen Vertrag vollständig erfüllt hat und es zum Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages kommt.

Und nur dann fällt eine Provision an. Besichtigungen bleiben selbstverständlich kostenfrei!

