

Widerrufsrecht

Fünf Fakten, die Immobilienkäufer kennen sollten

Das Widerrufsrecht bei Maklerverträgen sorgt bei Mietern und Käufern immer wieder für Unsicherheiten. Vor allem die Belehrungspflicht führt häufig zu der Angst, eine Provision zahlen zu müssen. Was Verbraucher über das Widerrufsrecht bei Maklerverträgen wissen sollten.

Immobilienkäufer, die einen Vertrag mit einem Immobilienmakler schließen, müssen über ihr Widerrufsrecht informiert werden

Wenn sich Immobilienkäufer auf Online-Portalen wie immowelt.de für ein bestimmtes Objekt interessieren, bekommen sie von Maklern eine Widerrufsbelehrung zugeschickt. Das ist gesetzlich so vorgeschrieben. Allerdings sorgt ebendiese Regelung bei Verbrauchern häufig für Unverständnis – oft haben sie Angst, auch ohne Geschäftsabschluss bestimmte Kosten tragen zu müssen.

Das Widerrufsrecht ist vor allem für Immobilienkäufer relevant – denn diese sind in vielen Fällen provisionspflichtig. Bei der Vermittlung von Wohnungen zur Miete gilt dagegen: Wer bestellt, bezahlt. Auf sein Widerrufsrecht hingewiesen werden muss der Mieter daher nur dann, wenn er selbst einen Makler beauftragt hat und somit im Erfolgsfall eine Provision zahlen müsste.

Das müssen Verbraucher zum Widerrufsrecht wissen

Viele Verbraucher sind unsicher, wie sie mit der Widerrufsbelehrung umgehen sollen. Das sollten sie über das Widerrufsrecht wissen:

1. Immobilieninteressenten müssen schriftliche Widerrufsbelehrung erhalten

Seit 13. Juni 2014 können Verbraucher Maklerverträge, die außerhalb von Geschäftsräumen, über das Internet, per Telefon, Brief oder E-Mail geschlossen worden sind, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Immobilienmakler sind daher verpflichtet, ihre Kunden schriftlich über ihr Widerrufsrecht zu informieren – und zwar bei allen Geschäften, bei denen der Verbraucher provisionspflichtig werden könnte. Jeder, der sich also für ein Immobilienangebot mit einem eindeutigen Provisionsverlangen interessiert und den Makler mit der Bitte um weitere Informationen kontaktiert, wird im Normalfall ein Dokument mit der Widerrufsbelehrung zugeschickt bekommen. Versäumt der Makler es, den Kunden über sein Widerrufsrecht zu belehren, verlängert sich die Widerrufsfrist automatisch auf ein Jahr und 14 Tage.

2. Provision wird erst fällig, wenn der Makler seine Dienstleistung erfüllt hat

Weil im Zweifel der Immobilienmakler in der Pflicht ist zu beweisen, dass er seine Kunden belehrt hat, lassen sich viele Makler den Erhalt der Widerrufsbelehrung bestätigen oder fordern eine Unterschrift ein. „Unterschrieben werden muss aber erst, wenn auch ein Vertrag zwischen dem Interessenten und dem Makler zustande kommen soll“, betont Inka-Marie Storm, Referentin für Miet- und Immobilienrecht beim Eigentümerverband Haus & Grund. Angst vor Zahlungsverpflichtungen müsse man dabei in der Regel nicht haben. Denn: „Das Maklerhonorar ist ein Erfolgshonorar.“ Die Courtage für den Makler wird also im Normalfall erst fällig, wenn er seine Dienstleistung erfüllt hat und ein Kaufvertrag zustande gekommen ist. „Trotzdem sollte natürlich jeder immer genau durchlesen, was er unterschreibt“, warnt Storm.

3. Kein Widerruf nötig, wenn Kunde kein Interesse mehr am Objekt hat

Prinzipiell hat sich für den Verbraucher mit dem Widerrufsrecht gar nicht so viel geändert. Genauso wie bisher wird eine Provision erst fällig, wenn der Kunde einen Kaufvertrag unterschrieben hat. Wem also nach einer Besichtigung die angebotene Immobilie nicht gefällt, muss er auch nicht widerrufen.

Dennoch sollten potenzielle Käufer ihren Makler darüber informieren, dass sie kein Interesse mehr am fraglichen Objekt haben.

4. Bei vollständiger Vertragserfüllung verliert Verbraucher Widerrufsrecht

Möchte ein Kunde doch von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen, kann er das innerhalb der 14-Tagesfrist nach Vertragsabschluss tun. „Widerrufen werden kann ohne Gründe. Es ist auch keine bestimmte Form vorgegeben“, sagt Storm. Laut Gesetz wird bei einem Widerruf der Vertrag zurück abgewickelt. Das heißt: Alle geleisteten Zahlungen müssen binnen 14 Tagen ab dem Tag des Widerrufs zurückgezahlt werden. Eine Gebühr für die Rückabwicklung des Vertrags darf der Makler nicht verlangen. Doch Vorsicht: „Hat der Makler ein Objekt bereits erfolgreich vermittelt und den Kunden ordnungsgemäß über seine Rechte aufgeklärt, ist ein Widerruf des Vertrags nicht ohne weiteres möglich. Verbraucher verlieren in diesem Fall bei vollständiger Vertragserfüllung ihr Widerrufsrecht“, betont Storm. Anders sieht dies aus, wenn keine Widerrufsbelehrung erfolgte. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Maklervertrag in diesem Fall auch nach Vertragserfüllung widerrufen werden kann und der Makler sein Recht auf eine Provision verliert (Az.: I ZR 68/15 und Az.: I ZR 30/15).

5. Es gibt die Möglichkeit, vom Makler zu verlangen, vorzeitig mit der Vertragserfüllung zu beginnen

Auf das Widerrufsrecht könne übrigens nicht verzichtet werden, sagt Storm. Allerdings könne der Kunde vom Makler verlangen, mit der Vertragserfüllung vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu beginnen. Der Makler müsse dabei aber den Kunden davon in Kenntnis setzen, dass das Widerrufsrecht erlischt, wenn er seine Vermittlungsleistung vollständig erfüllt hat. „Und der Verbraucher muss eine ausdrückliche Erklärung abgeben, dass er vollständig über seine Rechte und die Rechtsfolgen aufgeklärt worden ist“, so Storm. In diesem Fall habe der Makler bereits mit der Übermittlung der Verkäuferdaten den „tauglichen Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages“ erbracht. Das heißt: Der Verbraucher kann dann nicht einfach mit dem Verkäufer einen Vertrag abschließen, den Makler dabei umgehen und so die Provision vermeiden.

Quelle : [Immowelt](https://ratgeber.immowelt.de/a/widerrufsrecht-fuenf-fakten-die-immobilienkaeufer-kennen-sollten.html) - <https://ratgeber.immowelt.de/a/widerrufsrecht-fuenf-fakten-die-immobilienkaeufer-kennen-sollten.html>