

Das Recht zum Widerruf des Maklervertrages

Stand: 01.05.2020

Seit dem 13. Juni 2014 können Maklerverträge widerrufen werden. Das Widerrufsrecht betrifft ausschließlich den Maklervertrag selbst. Der vermittelte Kauf- oder Mietvertrag ist von einem Widerruf des Maklervertrages grundsätzlich nicht betroffen. Die neue Regelung beruht auf der sogenannten EU-Verbraucherrechterichtlinie und musste vom deutschen Gesetzgeber in dieser Form eingeführt werden.

Wenn Sie sich an einen Makler wenden und um ein Exposé über ein von ihm annonciertes Objekt bitten, bekommen Sie daher statt der gewünschten Informationen zunächst eine Belehrung darüber, dass Sie einen Maklervertrag geschlossen haben und diesen innerhalb von 14 Tagen widerrufen können, wie Sie dies beispielsweise vom online Einkaufen her kennen.

Dies ist für Sie wahrscheinlich verwirrend, weil Sie sich gar nicht bewusst sind, bereits einen Maklervertrag abgeschlossen zu haben. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt ein Maklervertrag bereits dann zustande, wenn Sie sich auf ein Inserat des Maklers an ihn wenden und dieser Sie auf die Provisionspflicht hingewiesen hat. Nach dem Gesetz ist der Makler daher verpflichtet, Sie bereits zu diesem Zeitpunkt auf ihr Recht zum Widerruf dieses Vertrages hinzuweisen.

Dies ist jedoch kein Problem, weil Sie dem Makler eine Provision – wie bisher - nur dann zahlen müssen, wenn Sie die Immobilie, die Ihnen der Makler nachgewiesen hat, auch tatsächlich kaufen oder mieten. Daran ändert sich nichts. Sollte das Objekt, das der Makler Ihnen vorgestellt hat, nicht zusagen, müssen Sie den Maklervertrag auch nicht widerrufen. Durch Bestätigung, dass Sie die Widerrufsbelehrung erhalten haben, gehen Sie keine Verpflichtung ein. Sie müssen auch nicht befürchten, dass in der Widerrufsbelehrung irgendwelche nachteiligen Klauseln versteckt sind. Denn den Text hierfür hat der Gesetzgeber vorgegeben.

Die Regelung über das Widerrufsrecht hat jedoch zur Folge, dass der Makler Ihnen die Adresse des betreffenden Objekts eigentlich erst nennen kann, wenn die Widerrufsfrist von 14 Tagen abgelaufen ist. Wenn Sie wollen, dass der Makler vorher tätig wird, müssen Sie dies ausdrücklich verlangen, was zu einem Verlust des Widerrufsrechtes führen kann, wenn der Makler seine Leistung vollständig erbracht hat. Dies ist der Fall, wenn er Ihnen die Möglichkeit zum Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages verschafft hat.

Am besten ist es, wenn folgender Fahrplan eingehalten wird:

Ihr Makler hat

- Sie über Ihr Recht zum Widerruf des Maklervertrages belehrt und
- Ihnen ein Muster für die Erklärung des Widerrufs zur Verfügung gestellt.
- Sie bestätigen darauf hin, die Widerrufsbelehrung erhalten zu haben, und fordern damit den Makler auf, bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig zu werden.

Hierzu erklären sie, dass Ihnen bewusst ist, dass Ihr Widerrufsrecht dadurch erlischt, wenn der Makler Ihnen die Gelegenheit zum Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages verschafft.