

MAKLERVERTRAG? WIDERRUFSRECHT? ICH WOLLTE DOCH NUR EIN EXPOSÉ...

Es ist nun mittlerweile einige Zeit vergangen seit der Gesetzesänderung zur Erweiterung des Fernabsatzgesetzes vom 13.06.2014 und wir kriegen auch heute noch Anrufe von verunsicherten Kunden, die nicht nachvollziehen können, was es mit dem Widerrufsrecht bei Maklerverträgen auf sich hat. Wir möchten Ihnen diesen bürokratisierten Prozess einmal mit einem Fallbeispiel erläutern.



FOTO: KAI REMMERS / DPA

Die Familie Mustermann ist größer geworden, nun muss eine neue Immobilie her. Kurz im Immobilienportal des Maklers geschaut und schon gefunden. Kontakt aufnehmen, besichtigen, einziehen, denkt sich Herr Mustermann und setzt sich wie gewohnt mit dem Makler in Verbindung. Doch was ist das? Statt eines Exposés erhält Herr Mustermann vom Makler erst einmal einen juristischen Text, gespickt mit diesen abschreckenden Begriffen: „Maklervertrag“; „Widerrufsrecht“... – Vertrag? Seit wann kommt ein Vertrag zustande, wenn man nur besichtigen will? Herr Mustermann greift zum Hörer und ruft an. Der Immobilienprofi löst die aktuelle Situation auf.

Vor ein paar Jahren musste Familie Mustermann schon einmal umziehen. Was sie bei der Suche gar nicht bemerkt hat: Auch damals waren Maklerverträge entstanden, und zwar ohne jede Unterschrift. Wie das sein kann? Verträge entstehen oft, ohne es gleich zu bemerken, nur durch das sogenannte „schlüssige Verhalten“. So ist das, wenn man in die Bahn einsteigt, wenn man seine Einkäufe auf das Warenband legt oder wenn man sich von einem Arzt behandeln lässt. Doch anders als bei diesen Beispielen, entstehen beim Maklervertrag nicht automatisch Kosten. Es fallen erst Kosten an, wenn der Immobilienprofi der Familie Mustermann erfolgreich eine Immobilie vermittelt hat. Diese Kosten sind die altbekannten Maklerprovisionen.

Aber was hat sich denn nun geändert? Die Europäische Union möchte die Rechte von Verbrauchern stärken, deswegen gilt in Deutschland seit dem 13.06.2014 ein neues Gesetz. Es legt fest, dass jeder Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen werden kann, sofern er nicht in den Geschäftsräumen des Vermittlers zustande gekommen ist, und zwar auch dann, wenn er ohne Unterschrift, nur durch das Abrufen eines Exposés zustandekommt. Neu ist auch, dass Immobilienprofis

verpflichtet sind, eine Widerrufsbelehrung im Vorfeld zu verschicken, bevor sie mit ihrer Maklertätigkeit beginnen. Genau das hat Familie Mustermann irritiert. Der Makler möchte für die Familie so schnell wie möglich tätig werden. Er möchte nach erfolgreicher Vermittlung aber auch nicht leer ausgehen.

Nun ergeben sich zwei Möglichkeiten: Er wartet 14 Tage bis zum Ablauf der Widerrufsfrist, oder die Familie verlangt ausdrücklich, dass er mit seiner Dienstleistung schon innerhalb der 14-tägigen Widerrufsfrist beginnen soll. Auch Familie Mustermann möchte, dass der Makler ihres Vertrauens sofort handeln kann, auch deswegen, weil ihnen keiner die Immobilie wegschnappen soll. Das zahlt sich aus, Traumimmobilie gefunden.

Sie sehen, es besteht kein Grund zur Sorge, wenn Sie bei der Immobiliensuche eine Widerrufsbelehrung von einem Makler erhalten. Es bleibt weiterhin der gleiche Prozess, wie vor der Gesetzesänderung, lediglich wurde die tägliche Arbeitsweise der Makler zu Ihrem Schutz ein Stück weit bürokratisiert. Oft sind Neusuchende diejenigen, die besorgt zum Hörer greifen und den Makler kontaktieren, aber dies ist auch der richtige Schritt. Falls Sie Fragen haben oder etwas unverständlich erscheint, setzen Sie sich einfach mit Ihrem Makler telefonisch in Verbindung und lassen Sie sich Ihre Fragen in einem Gespräch erläutern. Oftmals haben sich die Sorgen dann nach einem kurzen Gespräch erledigt, und beide Seiten können sich auf eine angenehme Zusammenarbeit freuen.

ZUR PERSON

Rainer F. Kaspar ist Geschäftsführer der Volksbank Immobilien GmbH in Marl.

