Neues Verbraucherrecht

Widerruf bei Immobilienmaklerverträgen

Der Verbraucher kennt das Widerrufrecht schon aus anderen Bereichen, z. B.

aus dem Online-Handel. Nach dem Willen der EU gilt dies nun auch für

Maklerverträge, die mit Verbrauchern im Fernabsatz (E-Mail, Fax, Telefon,

Internet etc.) oder außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens

geschlossen werden (Verbraucherrechterichtlinie 2011/83/EU).

Seit dem 13. Juni 2014 ist der Makler vom Gesetzgeber (BGBI. Teil I 2013 Nr. 58,

S. 3642) verpflichtet, jeden Immobilieninteressenten über sein Widerrufrecht zu

belehren. Auch wenn der Interessent sich erst einmal unverbindlich informieren

will, schließt er bereits einen Maklervertrag, wenn er die Leistung des Maklers

(Information, Exposé, Besichtigung etc.) in Anspruch nehmen will und über die

Provisionspflicht bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages

informiert wurde.

Was Sie als Kunde wissen sollten!

Ein Maklervertrag kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

(BGH) bereits zustande, wenn Sie sich bloß über das Objekt informieren

wollen, Sie von der Provisionspflicht wissen und die Dienste (Besichtigung,

Exposé etc.) des Maklers in Anspruch nehmen wollen (BGH, Urt. v. 03.05.2012

– III 62/11).

Sie müssen

– wie bisher

– nur dann eine Provision zahlen, wenn es zum

Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages kommt und dies auf die Tätigkeit

des Maklers zurückgeht.

Sie gehen keine weiteren Verpflichtungen ein, wenn Sie uns den Erhalt der

Widerrufbelehrung bestätigen. Besichtigungen etc. werden

– wie bisher

nicht abgerechnet. Wenn Sie sich die Immobilie also zunächst nur ansehen

wollen, dann ist dies weiterhin unverbindlich.

Sie als Interessent/Verbraucher haben das Recht, den Maklervertrag

innerhalb von 14 Tagen zu widerrufen.

Sollten Sie nach der Besichtigung letztlich kein Interesse an dem Objekt

haben, müssen Sie

– wie bisher

– nichts weiter unternehmen, also auch nicht

widerrufen. Ich werde Ihnen keine Rechnung stellen.

Wir als Immobilienmakler können das Widerrufrecht nicht ausschließen und Sie können nicht

darauf verzichten, da wir beide an die Vorschriften gesetzlich gebunden sind.

Haben wir unsere Leistung vollständig erbracht, können Sie Ihr

Widerrufrecht vor Ablauf der Widerruffrist von 14 Tagen verlieren (§ 356

Abs. 4 BGB n. F.). Unsere Leistung ist vollständig erbracht, wenn wir Ihnen

„die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages vermittelt oder nachgewiesen“ haben (§ 652 BGB) oder anders formuliert, Sie den Miet- oder Kaufvertrag verhandelt haben und abschließen können.

Der Wortlaut der Widerrufbelehrung geht auf das Gesetz zurück (BGBI. Teil I

2013 Nr. 58, S. 3642).

Ich habe hierauf keinen Einfluss. Auch die optionalen

Erklärungen zum Wertersatz und zum vorzeitigen Erlöschen orientieren sich

eng am Gesetzeswortlaut des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 356 Abs. 4, 357

Abs. 8 BGB).

Wenn ich ein Einverständnis zur Widerrufbelehrung möchte, bevor ich für Sie tätig werde, dann gehen Sie damit keine gesonderte Vereinbarung ein.

Haben Sie Zweifel? Fragen Sie bei Ihrer Verbraucherzentrale oder dem IVD-Bundesverband nach

und holen Sie eine neutrale Meinung ein.

Wer ist noch betroffen?

Das Verbraucherwiderrufrecht gilt nicht nur für Maklerverträge, sondern auch

für eine Vielzahl von anderen Verträgen im Immobilienbereich.

Sachverständigen- bzw. Gutachterverträge und mietrechtliche Vereinbarungen

sind ebenfalls widerruf bar, der Wohnungsmietvertrag dagegen nur, soweit

keine Besichtigung stattgefunden hat.

Widerruferklärung

**Widerrufrecht für Verbraucher**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerruffrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufrecht auszuüben, müssen Sie mir

(Wingendorf Immobilien, Amsterdamer Str. 5, 67069 Ludwigshafen, Fax: 0621 65716262 info@wingendorf-immobilien.com)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerruffrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufrechts vor Ablauf der Widerruffrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerruffrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

**Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufrechts**

Ihr Widerrufrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

**Muster-Widerrufformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An  
Wingendorf Immobilien

Helga Wingendorf-Shrayef

Amsterdamer Str. 5  
67069 Ludwigshafen am Rhein  
Fax-Nr.: 0621 65716262  
info@wingendorf-immobilien.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

* Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
* Name des/der Verbraucher(s)
* Anschrift des/der Verbraucher(s)
* Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
* Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(\*) Unzutreffendes streichen.