

Informationsblatt zum neuen Widerrufsrecht (gültig seit 13.06.2014)

Sehr geehrte/r Interessent/in,

neue Gesetze bringen nicht selten offene Fragen und somit auch Unsicherheiten mit sich.

Wir haben aufgrund vieler Nachfragen einige Informationen zur Klarstellung zusammengefasst und hoffen, dass es für Sie dadurch verständlicher und einfacher wird, schnell zu reagieren.

Seit dem 13. Juni 2014 gilt das „**Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie**“. Diese Neuregelungen im Verbraucherrecht wirken sich nun auch auf die Arbeit der Makler aus. Verbraucher können Verträge über Dienstleistungen mit Immobilienmaklern, die außerhalb von Geschäftsräumen, über das Internet, per Telefon, E-Mail oder Brief geschlossen werden, nun innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Der Makler muss daher seine Kunden schriftlich über ihr Widerrufsrecht belehren.

Was bedeutet das konkret und wann kommt eigentlich überhaupt ein Maklervertrag zustande?

Der Maklervertrag kommt zustande, wenn der Kunde den Makler beauftragt und der Makler den Auftrag annimmt. Hierzu gibt es kein besonderes Formerfordernis (Text oder Schriftform).

Eine der häufigsten Konstellation ist folgende: Der Interessent sieht ein Immobilienangebot mit einem eindeutigen Provisionsverlangen und schreibt dem Makler eine Nachricht mit der Bitte um weitere Informationen und/oder der Bitte um einem Besichtigungstermin. Der Makler antwortet dem Interessenten mit den gewünschten Informationen und nimmt dadurch dessen Auftrag, für ihn eine Dienstleistung zu erbringen, an. Der Maklervertrag zwischen Interessent und Makler kommt dadurch zustande. Dies war auch in der Vergangenheit schon so!

Bezugnehmend auf das neue Gesetz, ergibt sich für uns Makler allerdings daraus, dass wir vor Ablauf der Widerrufsfrist keinerlei Informationen an Sie geben und für Sie aktiv tätig werden können. Dies beinhaltet all die Dinge, wie das Vereinbaren eines Besichtigungstermins, das Benennen der Objektadresse und/oder das Zusenden eines Exposés. Der Makler kann nämlich ohne Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, im Falle eines Widerrufs, trotz Erfüllung seines Maklerauftrages, sonst seinen Provisionsanspruch verlieren.

Die 14-tägige Widerrufsfrist kostet somit, sowohl dem Interessenten, dem Makler, als auch unseren Auftraggeber, dem Verkäufer, wertvolle Zeit. **Das Gesetz lässt deshalb ausdrücklich zu, dass der Makler auch sofort, d. h. bereits vor Ablauf des 14-tägigem Widerrufsrecht, tätig werden kann**, sofern er den Interessenten ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt hat, dieser *ausdrücklich* verlangt hat, dass der Makler vor Ablauf der Widerrufsfrist für ihn tätig wird und zusätzlich ausdrücklich seine Kenntnis darüber bestätigt, dass sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung, d. h. entweder geschlossener Mietvertrag oder notarielle Beurkundung, für ihn erlischt. Wie bisher entsteht erst mit dem ordentlichen Nachweis und/oder der Vermittlung (Mietvertrag oder Kaufvertrag) für den Makler, der tatsächliche Provisionsanspruch und damit für Sie eine Zahlungspflicht.

Für die Mehrzahl der Interessenten, welche ehrliche Absichten haben, entstehen mit Abgabe der Erklärung, im Gegensatz zur früheren Vorgehensweise, somit keinerlei Nachteile, sondern eigentlich nur Vorteile. Es wird sehr wahrscheinlich so sein, dass nur die tatsächlichen Kaufinteressenten diese Erklärung abgeben und somit bevorzugt an Informationen oder einen Besichtigungstermin kommen werden. Der Rest, welcher die Erklärung nicht abgibt, wird von uns automatisch erst nach Ablauf von zwei Wochen berücksichtigt.

Wir geben zu bedenken, dass es Interessenten in der heutigen Zeit, auf dem teilweise hitzigen und hochpreisigen Markt, gerade wegen der Objektknappheit, nicht selten passiert, in Konkurrenz mit vielen Anderen zu stehen. Sofort zu reagieren ist somit eine gute Möglichkeit, schneller zu sein und nicht mit vielen, oft unqualifizierten Interessenten, um ein Objekt „kämpfen“ zu müssen und aus diesem Grund möglicherweise sogar bereit zu sein, ein zu hohes Preisangebot abzugeben, weil man sonst befürchtet das Objekt nicht zu bekommen.

Der „Immobilientourismus“ hört damit auf und schafft dem wirklich kaufinteressierten Interessenten Vorsprung!

Sollte für Sie jetzt noch eine Frage offen sein, rufen Sie uns bitte an. Wir beraten Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Spieler & Seeberger Immobilien GmbH