

Widerrufsrecht für Verbraucher

Redaktionelle Informationen - dies ist keine Rechtsberatung!

Fernabsatz-Regeln gelten jetzt auch für Immobilienmakler (Informationen unserer Redaktion zum Gesetz vom 13.06.2014)

Über 60 Millionen Deutsche verfügen über einen Internetanschluss, davon nutzen über 30 Millionen mobil das Internet mit Smartphones, Tablet-PCs, Notebooks usw. Immer mehr Kontakte mit Immobilienmaklern kommen deshalb über Immobilienportale oder über die Internetseiten der Makler zustande, also auf elektronischem Weg.

Der Vertragsschluss erfolgt meistens elektronisch!

Findet zum Beispiel ein Interessent in einem Immobilienportal ein Einfamilienhaus findet und sendet eine Anfrage per Email an den Makler, bestätigt in der Regel der Immobilienmakler ebenfalls per Email und sendet ein Exposé. Damit ist im Regelfall bereits ein Maklervertrag abgeschlossen und bei einer späteren erfolgreichen Vermittlung – also wenn der Interessent die Immobilie tatsächlich notariell kauft - wird die zuvor im Internet angebotene Makler-Provision fällig.

Bei einem rein elektronischen Kontakt zwischen Interessent und Makler gelten die Regelungen über so genannte Fernabsatzgeschäfte, die unter "ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln" (Email, Internet, Telefon usw.) zustande gekommen sind.

Der Verbraucher hat danach ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Ab dem 13.06.2014 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung“ in Kraft. Das Widerrufsrecht besteht demnach immer dann, wenn eine Provision vereinbart wurde.

Zum besseren Verständnis:

Es geht nicht um den Hauptvertrag zwischen dem Käufer und dem Eigentümer einer Immobilie, es geht hier um den Maklervertrag mit dem Interessenten!

Deshalb müssen ab 13.05.2014 die elektronisch geschlossenen Verträge mit Immobilienmaklern ein Widerrufsrecht enthalten, auch wenn der Makler persönlich niemanden „ein tonnenschweres Haus liefert“ und keiner der Kunden diese Immobilie „über den Postweg“ bei Nichtgefallen wieder zurücksendet, so wie es täglich zu Rücksendungen in Internetshops bei Schuhen, elektronischen Geräten und Bekleidungsstücken uvm. vorkommt.

Es ist somit wichtig zu unterscheiden, dass hier nicht der Hauptvertrag (Kaufvertrag einer Immobilie) widerrufen wird, sondern der Maklervertrag - der zuvor übers Internet online, per Email oder telefonisch - entstanden ist. Der Gesetzgeber verlangt vom Makler den Kunden „zu belehren“ (Original Amtsdeutsch) und diesen auf das 14-tägige Widerrufsrecht hinzuweisen! Diese beginnt mit Vertragsabschluss, jedoch nicht bevor der Kunde eine Widerrufsbelehrung erhalten hat. Werden Kunden nicht über ihr Recht belehrt, können sie den Vertrag bis zu zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsabschluss widerrufen.

Nun stellt sich die Frage, wie geht es weiter? Es gibt mehrere Möglichkeiten, die wir hier nachfolgend auführen:

1. Gesetzliche Belehrung und Widerrufsformular

Wenn der Interessent nach erhaltener Belehrung keine weitere Zusammenarbeit mit dem Makler wünscht, kann er das anliegende Widerrufsformular (Rotes Formular) ausfüllen und sendet dies an den Makler. Damit hat sich die Angelegenheit erledigt.

2. Makler und Interessent unternehmen 14 Tage lang überhaupt nichts

Nach Erstkontakt und erfolgter Belehrung unternimmt der Makler überhaupt nichts, bis das gesetzliche Widerrufsrecht seines Kunden nach 14-Tagen automatisch erloschen ist. Dann erst nimmt der Makler erneut Kontakt zum Interessenten auf und beginnt mit seiner Tätigkeit, beantwortet Fragen, übersendet die Immobilienadresse und vereinbart einen Besichtigungstermin usw.

Nachteil: Makler, Verkäufer und Interessent warten 14 Tage lang und können kein Geschäft abschliessen!

Risiko: Zudem besteht das Risiko, dass ein anderer Interessent, der auf das 14-tägige Widerrufsrecht verzichtet hat, bereits die Immobilie besichtigt und diese vielleicht kauft!

3. Interessent verzichtet auf das 14-tägige Widerrufsrecht

Nach Erstkontakt und erfolgter Widerrufsbelehrung verzichtet der Interessent auf das gesetzliche 14-tägige Widerrufsrecht und teilt dem Makler mit, dass dieser umgehend seine Tätigkeit aufnehmen soll, um zum Beispiel Ihn die gewünschten Immobiliendaten zu übersenden, Besichtigungstermine zu vereinbaren und diese durchzuführen usw. *(Sie können Ihren Verzicht uns per Email, Fax oder mit dem GRÜNEN-Formular mitteilen)*

Wichtige Information bezüglich der Kosten bei einer Zusammenarbeit mit unserem Unternehmen:

In der Zusammenarbeit mit unserem Unternehmen fallen grundsätzlich keine Kosten für Beratungen und Besichtigungen einer von uns angebotenen Immobilie an, wenn Sie diese nicht kaufen! Eine Provision fällt erst dann an, wenn Sie das von uns angebotene Objekt auch tatsächlich kaufen (Notarvertrag)! Nur dann fällt die Ihnen zuvor mitgeteilte und vereinbarte Provision an!

Wenn Sie Interesse an einer weiteren Zusammenarbeit und Besichtigung der Immobilie haben, fordern Sie uns bitte auf **sofort** mit der Maklertätigkeit zu beginnen und **verzichten** Sie bitte auf Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht! Das GRÜNE-Formulare finden Sie auf unserer Website!

Redaktionelle Informationen der Firma Schwedler-Immobilien, vertreten durch die Immobilienmaklerin Ilona Schwedler, Im Unteren Buden 10, 57250 Netphen, Telefon 02738 / 8920, Telefax 02738 / 691 430, info@schwedler-immobilien.de, www.schwedler-immobilien.de