

Warum ist es mit dem Exposé so kompliziert?



Der Gesetzgeber will Sie schützen, egal wie umständlich und mißverständlich die Handhabung dafür ausfällt. Hintergrund ist die neuste Version des Verbraucherrechts.

Sie kennen doch bestimmt das Widerrufsrecht 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 Unternehmers geschlossen werden (Verbraucherrichtlinie 2011/83/EU).

Darum ist seit dem 13. Juni 2014 jeder Makler vom Gesetzgeber (BGBl. Teil I 2013 Nr. 58, S. 3642) verpflichtet, jeden Immobilieninteressenten über sein Widerrufsrecht zu belehren. Auch wenn der Interessent sich erst einmal unverbindlich informieren will, schließt er bereits einen Maklervertrag, wenn er die Leistung des Maklers (Informationen, Exposé, Besichtigung etc.) in Anspruch nehmen will und die Provisionspflicht bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages informiert wurde.

Richtig, Sie wollen sich nur informieren und nicht gleich kaufen. Diesen wesentlichen Unterschied übersieht der Gesetzgeber und die aktuelle Rechtsprechung für Sie großzügig.

Was Sie als Kunde (Interessent) 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. 3.5.12 - 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 dem Makler den Erhalt der Widerrufsbelehrung 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. Ihr Makler wird Ihnen keine Rechnung stellen.

Ihr Makler kann das Widerrufsrecht nicht ausschließen und Sie können nicht darauf verzichten, da Sie beide an die Vorschriften gesetzlich gebunden sind. Hat der Makler seine Leistung vollständig erbracht, können Sie Ihr Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen verlieren (§ 356 Abs. 4 BGB n.F.). Seine Leistung ist vollständig erbracht, wenn er Ihnen „die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages vermittelt oder nachgewiesen“ hat (§ 652 BGB) oder anders formuliert, Sie den Miet- oder Kaufvertrag verhandelt haben und abschließen können.

Der Wortlaut der Widerrufsbelehrung geht auf das Gesetz zurück (BGBl. Teil I 2013 Nr. 58, S. 3642). Ihr Makler hat 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). Möchte Ihr Makler ein Einverständnis zur Widerrufsbelehrung, bevor er für Sie tätig wird, dann gehen Sie damit keine gesonderte Vereinbarung ein.

Wer ist noch betroffen?

Das Verbraucherrücktrittsrecht gilt nicht nur für Maklerverträge, sondern auch für eine Vielzahl von anderen Verträgen im Immobilienbereich. Sachverständigen- bzw. Gutachterverträge und mietrechtliche Vereinbarungen sind ebenfalls widerrufbar, der Wohnungsmietvertrag dagegen nur, soweit keine Besichtigung stattgefunden hat.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns. Wir sind für Sie da!



PFAFF Immobilien

Fritz-Reichle-Ring 6b
78315 Radolfzell am Bodensee

☎ 07731 969 17 90
☎ 0172 752 99 51

✉ stefan@pfaff-immobilien.com
🌐 www.pfaff-immobilien.com