

Merkblatt für Immobilien – Kunden

Informationen zur Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern

Wie kommt ein Maklervertrag zustande?

Sie können einen schriftlichen Maklervertrag im Büro des Immobilienmaklers unterschreiben. Dort ist genau festgehalten, wie hoch die spätere Provision ist und welche Rechte Sie haben. Maklerverträge kommen aber auch durch schlüssiges Verhalten zustande.

Wenn Sie z. B. ein Exposé für eine Immobilie im Internet sehen und in diesem Exposé auch die Provisionsforderung des Maklers enthalten ist, kommt ein Maklervertrag zustande, wenn Sie sich an den Makler per E-Mail oder Telefon wenden. So sagt es die Rechtsprechung des BGH seit dem Jahr 2012. Übrigens ist es so, dass bei jeder neuen Immobilie, die Sie besichtigen wollen, ein neuer Maklervertrag zustande kommt.

Wann muss ich die Provision zahlen?

Immobilienmakler arbeiten erfolgsabhängig. Das bedeutet, dass Sie die Provision dann bezahlen, wenn der Immobilienmakler Ihnen die Immobilie, die Sie später kaufen, auch wirklich nachgewiesen hat. So steht es in § 652 BGB. Sie erhalten dann nach Abschluss des Kaufvertrages vom Makler eine Rechnung, die Sie bezahlen.

Habe ich ein Widerrufsrecht?

Haben Sie per Telefon oder per E-Mail mit dem Makler Kontakt aufgenommen, dann kommt der Maklervertrag unter Einsatz sogenannter Telekommunikationsmittel zustande. Sie haben seit Mitte Juni 2014 in diesem Fall das Recht, den Maklervertrag binnen 14 Tagen zu widerrufen. § 355 BGB regelt das Widerrufsrecht in diesem Fall.

Wann beginnt die Widerrufsfrist zu laufen?

Die Widerrufsfrist beginnt spätestens mit der Belehrung über das bestehende Widerrufsrecht zu laufen (§356 BGB). Wenn Sie also im Exposé des Maklers eine Belehrung über das Widerrufsrecht lesen, beginnt die 14-Tagesfrist mit Abschluss des Maklervertrages, also Ihrem Anruf oder Ihrer E-Mail an den Makler zu laufen(s.o.). Kommt die Belehrung erst später bei Ihnen an, läuft die Frist ab diesem Zeitpunkt.

Was muss ich tun, wenn ich die Immobilie vorher besichtigen will?

Jeder Makler wird gern für Sie schon vor Ablauf der 14 Tages-Frist tätig. In der Regel wird ein Immobilienmakler Sie dann bitten, eine Erklärung zu unterschreiben oder deren Erhalt zu bestätigen, mit der Sie das Erlöschen Ihres Widerrufs bestätigen und den Makler beauftragen, vor Ablauf der 14-Tages-Frist für Sie tätig zu werden.

Achtung: Auch wenn Sie die Erklärung unterschreiben, müssen Sie den Immobilienmakler nur im Erfolgsfall bezahlen, also nur dann, wenn Sie die Immobilie später wirklich kaufen.

**Mein Makler will schon wieder eine Unterschrift wegen eines Widerrufsrechts.
Ist das richtig?**

Der Gesetzgeber hat das Widerrufsrecht so geregelt, dass jeder abgeschlossene Vertrag widerrufen werden kann. Wenn ein Immobilienmakler Ihnen nicht nur eine, sondern vielleicht mehrere Immobilien zeigt, kommt jedes Mal ein neuer Maklervertrag zustande. Jeder Maklervertrag kann von Ihnen auch eigenständig widerrufen werden. Deshalb ist es richtig, wenn Ihr Immobilienmakler Sie mehrfach über das Widerrufsrecht aufklärt und Sie vielleicht auch mehrfach die Erklärung über das Erlöschen des Widerrufsrechts unterschreiben.