

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 6/2013

Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Die Widerrufsfrist von 14 Tagen gilt für Maklerverträge, die über das Internet oder beim Kunden abgeschlossen werden**

Die Widerrufsfrist von 14 Tagen, die bereits bei Maklerverträgen, die über das Internet oder als Haustürgeschäft abgeschlossen werden, gilt, soll ab 01.01.2014 laut der geplanten EU-Verbraucherschutzrichtlinie für alle Maklerverträge gelten.

Am 11. Juni 2010 waren bereits gesetzliche Änderungen zur Widerrufs- und Rückgabebelehrung des „Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie, des zivilrechtlichen Teils der Zahlungsdienstrichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs- und Rückgaberecht“ in Kraft getreten, mit denen die Vorschriften des Widerrufs- und Rückgaberechts neu geordnet wurden.

Im Moment gilt im Internet das Fernabsatzgesetz auch für den Abschluss von Maklerverträgen. D.h. wenn die Widerrufsbelehrung fehlt, wird der Vertrag rückwirkend unwirksam. Gleiches kann beim Haustürgeschäft passieren, wenn der Wunsch nach einem Termin nicht vom Maklerkunden, sondern vom Makler ausging.

Wird die Widerrufsbelehrung dem Verbraucher nicht rechtzeitig mitgeteilt, verlängert sie sich auf einen Monat. Wird nicht oder unzureichend belehrt, fängt die Frist erst gar nicht zu laufen an, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Die gesetzliche Grundlage zum Bestehen eines Maklervertrages wäre dann von Anfang an hinfällig. Schlimmer noch wird es beim Kaufinteressenten. Erst lässt der Makler ihn den Objektnachweis unterschreiben, anschließend wird ihm das Objekt gezeigt und er widerruft den Maklerauftrag. Später kauft er dann ohne Makler. Lösung: Der Käufer unterschreibt den Objektnachweis und der Besichtigungstermin wird nach der Widerrufsfrist vereinbart. Aber welcher Käufer wartet schon?

Gegenüber einem Unternehmer muss übrigens kein Widerrufsrecht eingeräumt werden. Wird dieses aber nicht hinreichend klar gestellt, gilt im Zweifel das Widerrufsrecht auch für den Unternehmer. Man darf gespannt sein, wie Brüssel dies, hoffentlich ohne allzu viel Bürokratie, lösen wird.