

Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI
CONSTANZE BECKER

Fernabsatzgesetz:

Nachträglicher Widerruf des Maklervertrags – Makler verliert Provisionsanspruch

Ein Maklervertrag, der zwischen einem Unternehmer (hier: Makler) und einem Verbraucher (hier: Käufer) per E-Mail, Telefax oder Telefon geschlossen wurde, kann vom Verbraucher widerrufen werden, da es sich hierbei um einen Fernabsatzvertrag handelt. OLG Düsseldorf, Urt. v. 13.06.2014 – I-7 U 37/13 (LG Krefeld – 5 O 70/12) BGB §§ 312b, 312d a.F.

SACHVERHALT: Ein Immobilienmakler inserierte eine Immobilie über ein Internetportal und wies dabei deutlich auf eine Käuferprovision hin. Darauf meldete sich eine Interessentin, der der Makler dann das Exposé mit Namen und Anschrift des Eigentümers zusandte. Sie bat den Makler später um einen Besichtigungstermin, worauf der Makler mitteilte, dass wegen Verhinderung des Eigentümers nur eine Außenbesichtigung stattfinden kann. Diese nahm die Interessentin nicht wahr.

Später kaufte sie die Immobilie direkt vom Eigentümer und verweigerte die Zahlung der Maklerprovision. Der Makler klagt auf sein Honorar. Nach der Klageerhebung widerruft die Käuferin ihre auf den Abschluss des Maklervertrags gerichteten Willenserklärungen. Die Folge ist, dass die Käuferin nicht mehr an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichtete Willenserklärung gebunden ist, sodass kein wirksamer Vertrag geschlossen ist und die Käuferin keine Maklerprovision schuldet.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: Das Gericht weist die Klage des Maklers gegen die Käuferin auf Provisionszahlung ab. Grundsätzlich wurde zwischen Makler und Käuferin ein Maklervertrag geschlossen.

In der neuen Verbraucherrechte-Richtlinie heißt es explizit, dass auch Verträge über Immobilienmaklerdienstleistungen Fernabsatzverträge sein können und unter die neue Richtlinie fallen sollen.

Eine Voraussetzung für einen Fernabsatzvertrag ist, dass dieser zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher zustande kommen muss. Diese Voraus-

setzung ist im hiesigen Fall erfüllt, denn der Makler handelte bei Vertragsabschluss als Unternehmer und die Interessentin als Verbraucherin. Nach § 13 BGB ist eine Person schon dann Verbraucher, wenn sie ein Rechtsgeschäft abschließt, das nicht ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugeordnet werden kann. Aufgrund seiner typischerweise gegebenen wirtschaftlichen Unterlegenheit



Die Tatsache, dass ein per Fax geschlossener Maklervertrag leicht widerrufen werden kann, hat große Auswirkungen auf die Maklertätigkeit.

ist der Verbraucher besonders schützenswert. Anders wäre es beispielsweise gewesen, wenn der Makler einem Unternehmer Gewerbeflächen angeboten hätte.

Da im vorliegenden Fall die Kommunikation zwischen Makler und Interessentin ausschließlich per E-Mail und Telefon erfolgte, kam der Maklervertrag als Fernabsatzvertrag zustande. Dem Verbraucher, der einen solchen Vertrag abschließt, steht, von einigen Ausnahmen

abgesehen, ein Widerrufsrecht zu, das innerhalb einer Widerrufsfrist ausgeübt werden muss. Weil der Makler hier aber keine Widerrufsbelehrung übersandte, ist ein Widerruf hier unbefristet möglich.

Aufgrund des erfolgten Widerrufs hat der Makler keinen Anspruch an die Käuferin auf die Maklerprovision. Auch einen Wertersatz für seine erbrachte Maklerleistung kann er nicht verlangen, denn der notwendige Hinweis auf die Rechtsfolge war nicht erfolgt. Der Makler geht leer aus. Das OLG Düsseldorf hat die Revision zugelassen, sodass die Klärung der noch streitigen Rechtsfragen möglich ist.

FAZIT: Für Immobilienmakler ist die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf sehr ungünstig. Aus Sicht des Maklers wäre der sicherste Weg, den als Fernabsatz zu wertenden Vertriebsformen wie Internet und E-Mail fernzubleiben.

Da heutzutage ein Vertragsschluss unter ausschließlicher Verwendung von Telekommunikationsmitteln kaum zu vermeiden ist, muss der Makler den Maklerkunden (Verbraucher) mit dem Vertragsschluss über dessen Widerrufsmöglichkeiten und eine zweiwöchige Widerrufsfrist belehren. Auch hier ist die Praxistauglichkeit nicht gegeben.

Für den Makler heißt dies, dass er nach dem eindeutigen Provisionsverlangen den persönlichen Kontakt zum Maklerkunden herstellen sollte, wie beispielsweise ein persönliches Treffen im Objekt, und auch danach wesentliche Maklerleistungen zu erbringen, wie die Offenlegung des Eigentümers mit Namen und Anschrift. «