

Information zum Maklerrecht:

Maklervertrag ist widerrufbar, wenn dem Auftraggeber kein „Muster-Widerrufsformular“ überlassen wird !

Mandantinnen und Mandanten sind regelmäßig von meiner Meinung überrascht, dass die Rechtsprechung der Obergerichte (inkl. des Bundesgerichtshofs = BGH) in großen Teilen als „maklerfreundlich“ bezeichnet werden kann. Allerdings kennt der BGH kein Pardon, wenn es um gesetzlich normierte Rechte von Verbrauchern geht: Kommt es zu einer Kollision von Maklerrecht und verbraucherrechtlichen Regelungen, geht das Verbraucherrecht grundsätzlich vor.

Praktisch jedes Maklerunternehmen weiß inzwischen, dass es Auftraggeber/innen, die als Verbraucher zu qualifizieren sind, über das gesetzliche Widerrufsrecht aufklären muss – egal, ob die Beauftragung von Verkäuferseite oder Käuferseite oder von beiden Seiten erfolgt (dann haben zwei Belehrungen zu erfolgen).

Bekannt ist meist auch, dass Verbraucher bei einem Verstoß gegen die entsprechenden Regelungen den Maklervertrag widerrufen können.

Was bislang noch nicht in den Fokus von Maklerunternehmen geraten ist, ist die Tatsache, dass zu einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung

auch das Überlassen „des“ gesetzlich vorgegebenen „Muster-Widerrufsformulars“ gehört.

Die hierzu ergangene Rechtsprechung ist dürftig.

Das Landgericht Hamburg hat in einem Urteil vom 23.5.2016 entschieden, dass eine Widerrufsbelehrung schon dann als „insgesamt“ nicht-ordnungsgemäß anzusehen ist, wenn ein „Muster-Widerrufsformular“ fehlt, ein Maklerunternehmen nicht in hinreichender Form auf ein solches hingewiesen hat – oder ein überlassenes „Muster-Widerrufsformular“ nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Ein entsprechendes Urteil datiert vom 25.5.2016 und stammt vom Landgericht Osnabrück.

Die beiden vorgenannten Urteile blieben faktisch unbekannt; nach meiner Kenntnis wurden diese nicht einmal in den einschlägigen Fachzeitschriften veröffentlicht.

Völlig anders sieht es mit der Entscheidung des BGH v. 26.11.2020 (I ZR 169/19) aus, in der die einleitend formulierten Grundsätze bestätigt wur-

den. Demnach ist auch eine „ansonsten“ ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung unwirksam, wenn der Auftraggeberseite kein oder kein den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes „Muster-Widerrufsformular“ ausgehändigt wird. Vor allem aber wurde dieses Urteil in diversen Fachzeitschriften veröffentlicht. Daher dürfte diese Entscheidung auch Anwaltsbüros bekannt sein bzw. bekannt werden, die nicht schwerpunktmäßig im Immobilienbereich tätig sind.

Deswegen sollten Maklerunternehmen in noch stärkerem Maße darauf achten, dass nicht nur die Widerrufsbelehrung „als solche“ ordnungsgemäß ist – sondern dass dieser auch ein (den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes) „Muster-Widerrufsformular“ beigefügt ist.

Geschieht dies nicht, sind die Folgen ebenso gravierend wie nachteilig: denn bei einer nicht ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung beginnt die 2-wöchige Widerrufsfrist nicht zu laufen – sodass die (Verbraucher-) Auftraggeberseite einen Maklervertrag noch binnen einer Frist von einem Jahr und 14 Tagen widerrufen kann (unabhängig von der Frage, ob das Maklerunternehmen die vereinbarte Vermittlungsleistung erfolgreich erbracht hat !). Infolge kann die Bezahlung einer Rechnung verweigert werden. Hat ein Kunde die vereinbarte Courtage bereits gezahlt, kann er deren Rückzahlung verlangen.

Abschließend noch der Hinweis darauf, dass das Maklerunternehmen für das Überlassen des „Muster-Widerrufsformulars“ beweisbelastet ist. Daher sollte ein (1) Maklervertrag inklusive der (2) Widerrufsbelehrung und des zur Widerrufsbelehrung gehörenden (3) „Muster-Widerrufsformulars“ in beweisbarer Form übermittelt werden. Dies ist bei Maklerverträgen, die per Mail übersendet werden, oft problematisch. In solchen Fällen

sollte zumindest eine (telefonische) Nachfrage erfolgen – nebst einem entsprechenden Vermerk in den zum jeweiligen Objekt gehörenden Unterlagen bzw. Dateien. Idealerweise lässt sich ein Maklerunternehmen den Zugang der drei vorgenannten Unterlagen zumindest per Mail bestätigen.

12.10.2021

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.