

## Maklervertrag und Widerrufsbelehrung

| 27.10.2016 19:45

Preis: **\*\*\*,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke**

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Mario Kroschewski**



Sehr geehrte Anwältin, sehr geehrter Anwalt,

ich beabsichtige eine Eigentumswohnung zu kaufen. Die Immobilienangebote finden fast ausschließlich online statt. Die detaillierten Exposés werden erst dann freigeschaltet bzw. versandt, wenn man zuvor eine Widerrufsbelehrung unterschrieben hat bzw. dessen Kenntnisnahme per "Mausklick" bestätigt hat.

Bisher habe ich bei ca. 6 Maklern diese Widerrufsbelehrung bestätigt bzw. unterschrieben, zum Teil mit sofortigem Tätigkeitsbeginn des Maklers. Bei 2 Maklern habe ich einen Maklervertrag abgeschlossen.

Frage 1: Welche Folgen haben die oben genannten 2 Maklerverträge für mich, wenn ich mittlerweile an einem Immobilienkauf gar nicht mehr interessiert bin und grundsätzlich keine Wohnung mehr kaufen möchte. Da ich diese beiden Makler deshalb nicht mehr benötige würde ich gerne diese beiden Verträge kündigen. Kann ich das ohne weiteres?

Frage 2: Was für folgen hat es für mich, wenn ich diese Verträge nicht ausdrücklich kündige, jedoch auch deren Dienstleistung gar nicht in Anspruch nehme, auch wenn diese mir laufend neue Immobilienangebote unterbreiten?

Frage 3: Was passiert wenn ich durch meine eigenen Bemühungen eine Immobilie finde (also eine andere Immobilie als die von den jeweiligen Maklern angebotene) und diese Kaufe. Was passiert mit den jeweiligen Maklerverträgen? Bin ich dann in irgendeiner Art und Weise an diese Verträge gebunden?

Frage 4: Was passiert wenn einer dieser vielen Makler mir erfolgreich eine Immobilie vermittelt hat mit den Maklerverträgen anderer Makler, die ich ja nicht mehr brauche? Bin ich dann in irgendeiner Art und Weise an die restlichen Maklerverträge gebunden?

Frage 5: Bin ich an ein Kaufangebot gebunden, den ich per E-Mail nach einer ersten persönlichen Besichtigung der Wohnung mit dem folgenden Satz unterbreite: "... hiermit biete ich Ihnen 205.000 € für den möglichen Kauf der Wohnung mit der ID-Nummer xxxx an." Kann der Makler irgendwelche Aufwendungen geltend machen, wenn der Kauf nicht zustande kommen sollte und ich ihn zu weiteren kostenpflichtigen Schritten nicht aufgefordert habe.

Vielen Dank für Ihre Hilfe im Voraus

Tekin

Einsatz editiert am 27.10.2016 20:01:46

Sehr geehrter Fragesteller,

vielen Dank für Ihre Anfrage welche ich, auf Grund der durch Sie erteilten Informationen, wie folgt beantworte.

1. Generell gibt es zwei vorgesehene Makler. Den Nachweismakler (§ 652 I 1. Alt BGB und den Vermittlungsmakler (652 I 2. Alt BGB). Während der Nachweismakler Sie nur auf eine Gelegenheit hinweisen muss, ist es grundsätzlich Aufgabe des Vermittlungsmaklers zwischen dem Auftraggeber und dem Vertragspartner zu vermitteln.

Beiden können Sie grundsätzlich kündigen. Eine Zahlungspflicht entsteht, so lange Sie noch keine Immobilie erworben haben, nicht. Problematisch wird die Sache nur, wenn Sie eine Immobilie erworben die Sie sich, zum Beispiel, auf Vermittlung der Makler angesehen haben oder von der Sie durch den Makler Kenntnis erlangt haben. Hier steht dem Makler je nach Fallkonstellation eine Entlohnung zu. Dieses gilt in manchen Fällen auch nach der Kündigung, da ansonsten ein Maklervertrag stets vor dem Erwerb einer Immobilie gekündigt würde.

2. Da beiden Maklertypen ohne Abschluss des Hauptgeschäfts kein Maklerlohn zusteht besteht grundsätzlich auch

ohne Kündigung keine Zahlungspflicht. Problematisch wird die Sache dann, wenn Sie eine Immobilie erwerben auf welche Sie der Makler hingewiesen hat.

3. Sie können jederzeit eine Immobilie erwerben ohne den Maklern Ihren Lohn zu Schulden. Probleme tauchen regelmäßig dann auf, wenn die Immobilie auch von einen (oder mehreren) der Makler angeboten wird. Hier können Rechtsstreitigkeiten entstehen, wenn die Makler Sie beispielsweise auf eine Immobilie aufmerksam gemacht haben, welche sie zu einen späteren Zeitpunkt, etwa auf Grund einer Annonce des Eigentümers, erwerben. Auf Grund dieser Unsicherheiten ist es sinnvoll einen Vertrag zu kündigen, wenn man mit der Tätigkeit des Maklers unzufrieden ist.

4. Bei erfolgreicher Vermittlung schulden Sie dem Makler die vereinbarte Provision. Da Sie kein zweites Geschäft abschließen schulden Sie den anderen Maklern keinen Maklerlohn. Probleme treten auf, wenn eine Wohnung Ihnen von zwei Maklern angeboten wird. Hier kann, bei Erwerb der Wohnung, je nach Fallkonstellation eine Zahlungspflicht an beide Makler entstehen.

5. Ein Kaufvertrag über ein Grundstück ist grundsätzlich formbedürftig nach § 311 b BGB. Er bedarf der notariellen Beurkundung. Bis zur Beurkundung sind Sie nicht gebunden. Sollte ein Vertrag nicht zu Stande kommen, steht dem Makler grundsätzlich sein Maklerlohn nicht zu. Sie können daher Ihr Interesse ohne Angabe weiterer Gründe zurücknehmen, so lange noch keine Annahme (und kein notariell beurkundeter Kaufvertrag beziehungsweise eine Eintragung ins Grundbuch) vorliegt.

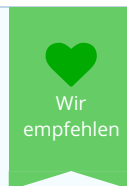
Ich hoffe Ihre Fragen zufriedenstellend beantwortet zu haben. Bitte beachten Sie dass mir die einzelnen Verträge nicht vorlagen, meine Ausführung bezieht sich daher auf die generelle rechtliche Regelung. Nach dieser haben Sie derzeitig, auf Grund meiner Ersteinschätzung, noch kein Risiko. Bitte beachten Sie weiterhin, dass die Veränderung der Tatsachen eine rechtliche Einschätzung stark verändern kann.

Bei Rückfragen können Sie gerne die kostenlose Rückfragefunktion nutzen.

Über eine positive Bewertung würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Kroschewski  
Rechtsanwalt



## Die Anwalt Flatrate

Sie sind Immobilienmakler und immer für Ihre Kunden unterwegs?

[Mehr Informationen](#)

### Bewertung des Fragestellers

29.10.2016 | 13:18

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



**Stellungnahme vom Anwalt:**

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

