

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 570

Verbraucherschutz im Immobilienmaklerrecht

Der Widerruf des Maklervertrages
im Zeitalter der Digitalisierung

Von

Tim Wistokat



Duncker & Humblot · Berlin

TIM WISTOKAT

Verbraucherschutz im Immobilienmaklerrecht

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 570

Verbraucherschutz im Immobilienmaklerrecht

Der Widerruf des Maklervertrages
im Zeitalter der Digitalisierung

Von

Tim Wistokat



Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Universität Regensburg hat diese Arbeit
im Jahre 2023 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Dieses Werk wurde auf Basis der Open Access-Lizenz CC BY 4.0
(s. <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) veröffentlicht. Die E-Book-Version
ist unter <https://doi.org/10.3790/978-3-428-59021-6> abrufbar



Alle Rechte vorbehalten
© 2024 Tim Wistokat
Erschienen bei Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: 3w+p GmbH, Rimpar
Druck: CPI books GmbH, Leck
Printed in Germany

ISSN 0720-7387
ISBN 978-3-428-19021-8 (Print)
ISBN 978-3-428-59021-6 (E-Book)
DOI 10.3790/978-3-428-59021-6

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

*Für meinen Vater
in tiefster Dankbarkeit*

Vorwort

Endlich ist es geschafft! Die Anfertigung dieser Dissertation erfolgte „on a full-time job“. Über Jahre. In unzähligen Abend- und Nachtstunden. Früh morgens. An Wochenenden und in den Ferien. Möglich war das nur mit sehr viel Fleiß, großer Disziplin, einem bedingungslosen Willen und einer ordentlichen Portion Demut, dem besonderen Privileg, eine rechtswissenschaftliche Promotionsschrift verfassen zu dürfen, gerecht zu werden.

Mein herzlicher Dank gilt zunächst meinem Doktorvater Herrn Prof. Dr. Christoph Althammer und Herrn Prof. Dr. Jörg Fritzsche als Zweitkorrektor.

Daneben gibt es Lebensmenschen, ohne die für mich alles nichts ist.

Mein zutiefst empfundener Dank gebührt zunächst meiner lieben Verlobten Viktoria, die mich über Jahre nur am Schreibtisch erlebt hat und mich unter einer beispiellosen Rückstellung ihrer persönlichen Wünsche und Interessen einfach „doktor“ ließ. Ich bin voll Glück, dass es Dich gibt!

Für eine besonders heitere Leichtigkeit in der Familie sorgen stets mein lieber Bruder Felix und seine Ehefrau Luisa mit ihrer Tochter Carlotta. Ihr macht jedes Zusammentreffen zu einem Fest.

Ein weiterer Dank gilt meinem lieben besten Freund Christian und seiner Ehefrau Lea mit meinem Patensohn Anton. Toll, dass es Euch gibt.

Neben meiner Verlobten Viktoria gebührt der allergrößte Dank meinen lieben Eltern Friederike und meinem viel zu früh verstorbenem Vater Klaus-Helmut, den ich unendlich vermisse und der eine nie zu schließende Lücke hinterlässt. Es gibt keine passenden Worte, um meinen tief empfundenen Dank für alles, was ihr für mich getan habt, auszudrücken.

Frankfurt am Main, im September 2023

Tim Wistokat

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	15
I. Ausgangslage	15
II. Gang der Darstellung	18
B. Der Widerruf des Immobilienmaklervertrages	20
I. Sinn und Zweck von Verbraucherschutz	20
1. Verbraucherschützende Wirkung des § 654 BGB	21
2. Verbraucherschutz durch Widerrufsrecht	21
II. Verbraucherschutz vor dem 13.06.2014	22
1. Das Widerrufsrecht des Maklerkunden	23
2. Schrifttum	23
a) Gründe für ein Widerrufsrecht	23
b) Gründe gegen ein Widerrufsrecht	25
3. Rechtsprechung	27
a) Gründe gegen ein Widerrufsrecht	27
b) Gründe für ein Widerrufsrecht	29
c) Beschluss des Bundesverfassungsgerichts	31
d) Urteile des Bundesgerichtshofs	31
4. Kritik	33
a) Landgericht Hamburg	34
b) Oberlandesgericht Schleswig	37
c) Schrifttum	38
III. Die Übergangsregelung des Art. 229 § 32 Abs. 2 Nr. 3 EGBGB	40
IV. Die Richtlinie 2011/83/EU über die Rechte der Verbraucher	41
1. Art. 2 Nr. 6 und Erwägungsgrund 26 a. E. VRRRL	42
2. Kritik	43
V. Verbraucherschutz seit 13.06.2014	47
VI. Der Online-Maklervertrag gemäß § 652 Abs. 1 BGB	47
1. Invitatio ad offerendum	49
2. Kritik	50
3. Offerte ad incertas personas	53
4. Vorteile	53
VII. Der Maklervertrag als Dienstleistungsvertrag	56
1. Wortlaut des § 312c Absatz 1 BGB	56
2. Vertrag über eine entgeltliche Leistung des Unternehmers	57
a) Entgeltlichkeit des Maklervertrages in Form einer Pflicht zur Preiszahlung	58

b) Tätigkeitspflicht des Maklers	60
aa) Tätigkeit für den Eigentümer	61
(1) Alleinauftrag	62
(2) Qualifizierter Alleinauftrag	63
(a) Verbraucherschutz durch notarielle Form	63
(b) Vergleich mit Reservierungsvereinbarungen	64
(3) Allgemeinauftrag	66
(4) Tätigkeit ohne Auftragsverhältnis	67
bb) Tätigkeit für den Kaufinteressenten	67
(1) Anfrage auf ein konkretes Inserat	67
(2) Objekte im Bestand des Immobilienmaklers	68
(3) Maklersuchauftrag	68
(4) Rahmenmaklervertrag	69
cc) Stellungnahme	69
3. Maklerauftrag ohne Pflicht zur Preiszahlung	71
a) Maklervertrag als Internetvertrag	72
b) Daten als Merkmal der Entgeltlichkeit	73
aa) Daten als allgemein wirtschaftlicher Wert	73
bb) Bedeutung von Daten im Maklergeschäft	74
c) Besondere Pflichten des Maklerkunden	76
d) Stellungnahme	77
4. Maklervertrag als digitale Dienstleistung	79
5. Maklerdienstvertrag	79
6. Maklerwerkvertrag	80
7. Abgrenzung zum Finanzdienstleistungsvertrag	80
VIII. Der Maklervertrag als Verbrauchervertrag	82
1. Der Makler als Unternehmer gemäß § 14 Abs. 1 BGB	83
2. Der Kunde als Verbraucher gemäß § 13 BGB	85
IX. Der Maklervertrag als Fernabsatzvertrag	88
1. Verwendung von Fernkommunikationsmitteln	88
2. Gleichartigkeit der Fernkommunikationsmittel	89
3. Ausschließliche Verwendung von Fernkommunikationsmitteln	89
4. Organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem	89
5. Ausnahme des § 312c Abs. 1 a. E. BGB	90
6. Persönlicher Kontakt der Maklervertragsparteien	91
X. Der Maklervertrag als Vertrag außerhalb von Geschäftsräumlichkeiten	91
XI. Die Widerrufsbelehrung des Maklerkunden	92
1. Ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung	92
a) Informationspflichten nach Artikel 246a EGBGB	92
b) Auftrag zur sofortigen Tätigkeit, § 356 Absatz 4 Nr. 2 BGB	93
aa) Erfüllung des Maklervertrages	94
bb) Erforderlichkeit des Hauptvertrages	94

cc) Zustimmung des Verbrauchers in AGB	96
c) Erfolgsabhängigkeit im Kontext zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB	97
d) Anwendbarkeit des § 312 Absatz 4 Satz 2 BGB analog	99
e) Inhalt des Muster-Widerrufsformulars	101
2. Zeitpunkt der Widerrufsbelehrung und Beginn der Widerrufsfrist	103
3. Nachweisbarkeit einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung	104
a) Online-Belehrung	105
b) Persönliche Belehrung	106
c) Belehrung „durch“ das Onlineportal	108
4. Nachweisbarkeit des Widerrufs durch den Verbraucher	112
a) Telefonischer Widerruf	112
b) Widerruf per E-Mail – Empfangs- und Lesebestätigung	114
c) Erfordernis einer „Online-Widerrufsmaske“	115
5. Rechtsfolgen des Widerrufs	116
a) Rechtsfolgen vor Umsetzung der VRRL	116
b) Rückabwicklungsverhältnis und Fortbestand des Hauptvertrages	117
c) Anspruch auf Wertersatz	119
aa) Wertersatz dem Grunde nach	119
bb) Wertersatz der Höhe nach	120
cc) Kritik	124
dd) „Sowieso“-Kosten des Maklers	125
d) Kein Anspruch aus Bereicherungsrecht und § 354 Absatz 1 HGB	126
6. Grenze des Rechtsmissbrauchs	126
7. Ablehnung des Widerrufsrechts bei Maklervertragsabschluss	128
a) Schutz aufgrund rein erfolgsabhängiger Vergütung des Maklers	128
b) Unterschied zu Verträgen im Zwei-Personen-Verhältnis	130
c) Sinn und Zweck eines Widerrufs bei Ausbleiben des Erfolgs	131
XII. E-Commerce im digitalisierten Maklerrecht	133
1. Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr	133
a) Pflichten nach § 312i BGB	133
b) Pflichten nach § 312j BGB	134
aa) Eigenschaften der Dienstleistung	135
bb) Gesamtpreis der Dienstleistung	136
cc) Gesamtpreis bei unbefristetem Vertragsverhältnis	138
dd) Laufzeit des Vertrages	138
ee) Mindestdauer der Verpflichtungen	139
c) „Zahlungspflichtig bestellen“-Button	140
d) Rechtsfolge des § 312j Absatz 4 BGB	141
e) Individuelle Kommunikation	142
2. Kritik	143
XIII. Widerrufsrecht in der Praxis	147

1. Änderung der Provisionsabrede	148
a) Die Änderung als entgeltlicher Verbrauchervertrag	149
b) Abschluss eines neuen Maklervertrages	150
aa) Widerruf des Zweitvertrages	151
bb) Aufhebung des Erstvertrages	152
c) Änderung des fortbestehenden Maklervertrages, § 311 BGB	154
d) Durchgriff des § 360 Absatz 1 BGB	155
aa) Durchgriff bei Neuabschluss des Maklervertrages	155
bb) Durchgriff bei Änderung des Maklervertrages	156
e) Kollision mit § 356 Absatz 4 Nr. 2 BGB	157
f) Treuwidrigkeit des Widerrufs gemäß § 242 BGB	158
g) Stellungnahme	159
2. Änderung der Kaufpreishöhe	163
a) Wettbieten der Maklerkunden	164
aa) Treuepflichten gegenüber dem Verkäufer	164
bb) Treuepflichten gegenüber dem Käufer	165
cc) Hintertreiben des Hauptvertragsabschlusses	165
dd) Zäsur durch vorvertragliches Schuldverhältnis	167
ee) Verbot der doppelten Vermittlungstätigkeit	168
b) Erforderlichkeit eines neuen Maklervertrages	169
aa) Identität zwischen nachgewiesener und tatsächlicher Kauf- gelegenheit	170
bb) Inhaltliche Änderung des bestehenden Maklervertrages	172
cc) Nachträgliches Provisionsversprechen	172
dd) Provisionsabrede unabhängig von § 652 BGB	173
c) Pflicht zur erneuten Widerrufsbelehrung	173
3. Die Maklerklausel im Hauptvertrag	174
a) Verlust des Widerrufsrechts durch Maklerklausel	174
aa) Wirkung der deklaratorischen Maklerklausel	175
bb) Wirkung der konstitutiven Maklerklausel	176
cc) Rechtsprechung	177
dd) Analogie zu Fällen der wirtschaftlichen Verflechtung	179
(1) Aufklärungspflicht bei wirtschaftlicher Verflechtung	179
(2) Vergleichbarkeit mit Widerrufsrecht	181
ee) Stellungnahme	182
(1) Aufklärung bei deklaratorischer Maklerklausel	182
(2) Aufklärung bei konstitutiver Maklerklausel	184
(3) Inhalt der Aufklärung	186
(4) Person des Aufklärungspflichtigen	188
b) Der Widerruf der Maklerklausel	189
aa) Die Maklerklausel als Verbrauchervertrag	189
bb) Abgrenzung zur reinen Wissensklärung	190

cc)	Entgeltliche Leistung des Maklers	192
dd)	Die Maklerklausel als Fernabsatzvertrag	193
ee)	Bereichsausnahme gemäß § 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b) BGB	196
ff)	Rückausnahme gemäß § 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b) Hs. 2 BGB	196
	(1) Beurkundungspflicht von deklaratorischen Maklerklauseln	196
	(2) Beurkundungspflicht von konstitutiven Maklerklauseln	197
	(3) Zusammenfassung	198
gg)	Verhältnis von § 312g BGB und § 312 BGB	198
hh)	Rechtsfolgen der fehlenden bzw. fehlerhaften Widerrufsbelehrung	201
	ii) Zusammenfassung	202
c)	Zwei-Wochen-Frist nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG	203
	aa) Sachlicher Anwendungsbereich	203
	bb) Persönlicher Anwendungsbereich	204
	cc) Kritik	205
d)	Verhältnis von § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG und Widerrufsrecht	207
4.	Verbraucherwiderruf bei Stellvertretung	211
	a) Person des Vertreters oder Person des Vertretenen	212
	aa) Rechtsprechung	212
	bb) Abweichende Auffassung	213
	cc) Streitentscheid	213
	b) Adressat der Widerrufsbelehrung	214
5.	Verbraucherwiderruf bei Verlust der Verfügungsbefugnis des Eigentümers	214
	a) Abgrenzung zur Stellvertretung	215
	b) Verbraucher- oder Unternehmerinsolvenz	215
	c) Keine Pflicht zur Belehrung über das Widerrufsrecht	217
XIV.	Einschränkungen des Widerrufsrechts	218
	1. Der Maklervertrag in den Geschäftsräumlichkeiten des Maklers	218
	2. Tätigkeit nach Ablauf der Widerrufsfrist	220
	3. Provisionsrechnungsstellung nach Ablauf von einem Jahr und 14 Tagen	221
XV.	Neues Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten	222
	1. Verbraucherschutz durch Textformerfordernis, § 656a BGB	223
	2. Der Widerruf im Anwendungsbereich des § 656c BGB	227
	a) Rechtsfolgen des Widerrufs für andere Hauptvertragspartei	228
	aa) § 656c Absatz 1 Satz 2–4 und Absatz 2 BGB	229
	bb) Rechtsfolgendurchgriff bei Widerruf des Kaufinteressenten	231
	cc) Unabhängigkeit der Maklervertragsverhältnisse	233
	dd) (Prozessualer) Vergleich oder Urteil im Hinblick auf das Widerrufsrecht	235
	ee) Umgehung der doppelten Provisionspflicht	237

b) Keine Durchgriffswirkung	238
3. Der Widerruf im Anwendungsbereich des § 656d BGB	242
a) Sachlicher Anwendungsbereich des § 656d BGB	242
b) Zahlungsnachweis nach § 656d Absatz 1 Satz 2 BGB	245
c) Verpflichtung der anderen Hauptvertragspartei	246
aa) Vertrag zugunsten Dritter	247
bb) Erfüllungsübernahme und Freistellung	250
cc) Schuldübernahme	251
d) Durchgriffswirkung bei § 656d BGB	253
C. Schlussbetrachtung und Ergebnisse	256
I. Entwicklung des Widerrufsrechts bei Abschluss des Maklervertrages	256
1. Diskussion um die Anwendbarkeit des Verbraucherwiderrufsrechts	256
2. Grundsätzliche Entscheidung für ein Widerrufsrecht	257
3. Kritik	257
II. Differenzierung der Maklervertragsverhältnisse	257
1. Abgrenzung von Käufer- und Verkäufermaklervertrag	257
2. Gegenleistung durch Preisgabe von Daten	258
III. Auswirkungen in der Praxis	259
1. Maklerverträge im elektronischen Geschäftsverkehr	259
2. Änderung der Maklerprovision	259
3. Änderung des Kaufpreises	260
4. Schutz durch Maklerklausel	260
5. Widerruf der Maklerklausel	261
6. Kollision der verbraucherschützenden Fristen	262
7. Bedeutung des § 356 Absatz 4 Nr. 2 BGB	263
8. Rechtsfolgen des Widerrufs	264
a) Höhe des Wertersatzes	264
b) Dogmatischer Widerspruch	264
IV. Durchgriffswirkung nach neuem Recht	265
V. Ausschluss des Widerrufsrechts gemäß § 312 Absatz 4 Satz 2 BGB analog	266
VI. Rechtsmissbrauch des Widerrufsrechts	266
VII. Ablehnung eines Widerrufsrechts im Maklerrecht	267
VIII. Vorschlag de lege ferenda	267
Literaturverzeichnis	269
Stichwortverzeichnis	281

„Wir wollen den Verbraucherschutz auch in der digitalen Welt sicherstellen.“¹

A. Einleitung

I. Ausgangslage

Der Immobilienmakler war in den vergangenen Jahren in vielen Teilen Deutschlands, insbesondere in Ballungsgebieten und Großstädten, mit einem sog. Verkäufermarkt² konfrontiert.³ Das bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum höher war, als das Angebot.⁴ Dieser Umstand und eine fortwährende Niedrigzinsphase ließen die Kaufpreise für Wohnraum immer weiter steigen.⁵

¹ Zitat aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, S. 135, Rn. 6393, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/847984/0bad5cb7d094fa10ed58a431d2f907ce/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1> (Stand 06.08.2023).

² <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/verkaeufermarkt-46956/version-270229> (Stand 06.08.2023).

³ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000459596/Deutscher_H%C3%A4user-und_Wohnungsmarkt_2018.pdf (Stand 06.08.2023). Die Marktlage hat sich nach Fertigstellung dieser Arbeit, insbesondere durch Anhebung des Leitzinses und einer dadurch bedingten verminderten Nachfrage nach Kaufobjekten, in einen sog. Käufermarkt gedreht. An der Aktualität der Themenstellung ändert dieser Befund hingegen nichts.

⁴ Vgl. Vorwort der Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, abrufbar unter http://www.hausundgrund-aachen.de/fileadmin/aachen/media/pdfs/Immobilienmarktbericht_Deutschland_2017_web.pdf (Stand 06.08.2023); Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz zum Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, S. 8, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE_Verteilung_Maklerkosten.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Stand 24.10.2020); differenzierend *Kühling*, NZM 2020, 521 (522).

⁵ Hierzu exemplarisch: www.faz.net, Artikel vom 17.01.2018: Neubauwohnungen immer teurer, <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/immobilien-in-frankfurt-wohnungspreise-steigen-massiv-15402507.html> (Stand 07.07.2018); www.wiwo.de, Artikel vom 14.03.2018: Deutsche Immobilienpreise steigen rasant, <https://www.wiwo.de>

Zudem ist die Zahl der Immobilienmakler in den vergangenen Jahren stetig gewachsen.⁶ Der Konkurrenzkampf der Immobilienmakler um die Gunst von Eigentümern und das Recht, deren Immobilien vermarkten zu dürfen, hat dadurch zugenommen.

Das Angebotsdefizit an bezahlbarem Wohnraum einerseits und die hohe Nachfrage von Kaufinteressenten andererseits, zwingen diese in der Praxis zu schnellen Kaufentscheidungen. Dieser Entscheidungsdruck wird von Immobilienmaklern, die gemäß § 652 Absatz 1 Satz 1 BGB rein erfolgsabhängig vergütet werden und somit erst bei Abschluss eines rechtswirksamen Hauptvertrages eine Maklerprovision verdienen, häufig verstärkt.

Daneben hat sich das Immobilienmaklergeschäft in den vergangenen Jahren durch eine stark zunehmende Digitalisierung verändert.⁷ Immobilieninstitute werden zumeist auf Homepages der Maklerunternehmen oder einschlägigen Vermarktungsplattformen im Internet veröffentlicht.⁸ Dadurch kann in kürzester Zeit eine große Zahl von Interessenten angesprochen werden. Die Kommunikation zwischen Immobilienmaklern und Kaufinteressenten erfolgt dann in der Regel zunächst per E-Mail oder durch die Verwendung von elektronischen Schaltflächen, die auf Homepages oder Online-Vermarktungsportalen hinterlegt sind.

Die Rechtsfolgen, die sich dabei aus einer E-Mail an den Immobilienmakler oder einigen wenigen „Klicks“ ergeben, können weitreichend sein und zu einer Provisionsverpflichtung des Maklerkunden führen. Die Höhe der Provision ist meist nicht unerheblich und hängt in der Regel von der jeweiligen Ortsüblichkeit ab. So kann die vom Käufer zu zahlende ortsübliche Maklerprovision in Deutschland derzeit bis zu 7,14% inklusive Mehrwertsteuer des notariell beurkundeten Kaufpreises betragen.⁹ Sie stellt damit einen bedeutenden

wiwo.de/finanzen/immobilien/wohnatlas-deutsche-immobilienpreise-steigen-rasant/21070380.html (Stand 09.07.2018).

⁶ www.manager-magazin.de, Artikel vom 30.04.2018: Immobilienmakler in der Identitätskrise, <http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/a-896541.html> (Stand 07.07.2018); *Jansen-Behnen*, S. 1.

⁷ www.immobilien-zeitung.de, Artikel vom 14.09.2017: Digitalisierung hat den Makleralltag verändert, <https://www.immobilien-zeitung.de/143032/digitalisierung-hat-makleralltag-veraendert> (Stand 14.05.2019).

⁸ *Ibold*, S. 31, Rn. 6; *Hamm*, S. 2, Rn. 4; *Lange/Werneburg*, NJW 2015, 193; *Genz*, NZM 2021, 791 (792); *Kienzler/Goerke*, NZM 2021, 3079 Rn. 1.

⁹ S. hierzu die Übersicht über die jeweils ortsüblichen Maklerprovisionen unter <https://www.bewertet.de/immobilienmakler/hoche-maklerprovision>, (Stand 07.07.2018); vgl. Antrag, Maklerkosten gerecht verteilen, BT-Drs. 17/3212; zur Höhe der Maklerprovision in anderen europäischen Ländern s. auch Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Sachstand WD 7-3000-162/18 vom 27.08.2018, <https://www.bundestag.de/blob/571622/f421857e41ae109d8402c46e703bb914/wd-7-162-18-pdf-data.pdf> (Stand 05.10.2018). Änderungen hinsichtlich der Höhe der zu leistenden Mak-

tenden Teil der Erwerbsnebenkosten dar, die im Rahmen eines Immobilienkaufs üblicherweise vom Käufer zu tragen sind.¹⁰

Vor dem Hintergrund dieser nicht unerheblichen finanziellen Verpflichtungen, die dem Maklerkunden entstehen können, stellt sich zwangsläufig die Frage, ob dessen Verbraucherrechte bei Abschluss eines provisionspflichtigen Maklervertrages ausreichend geschützt sind.

Eine Stärkung der Verbraucherrechte soll die Umsetzung der Richtlinie 2011/83/EU¹¹ über die Rechte der Verbraucher in deutsches Recht mit Wirkung zum 13.06.2014 erreichen. Erwägungsgrund 26 a.E. der VRRL regelt, dass Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern von den Vorschriften der VRRL erfasst werden.

Die hieraus resultierende Pflicht von Immobilienmaklern, ihren Kunden ein Widerrufsrecht gemäß §§ 355, 312g, 312c BGB einzuräumen, wenn der provisionspflichtige Maklervertrag digital als Fernabsatzvertrag, also z.B. per E-Mail, zustande kommt, bezweckt den Schutz von Verbrauchern.¹² Das Widerrufsrecht gibt ihnen die Möglichkeit, sich von einer vorschnellen und übereilten vertraglichen Bindung wieder lösen zu können.¹³

Die Umsetzung der VRRL in deutsches Recht stellt eine gravierende Änderung im BGB dar.¹⁴ Sie hat weitreichende Auswirkungen für die Immobilienmaklerbranche, da zuvor lange Zeit umstritten war, ob Verbrauchern bei Abschluss eines Maklervertrages außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes ein Verbraucherwiderrufsrecht einzuräumen war.

lerprovision sind aber aufgrund des Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zu erwarten, wengleich eine gesetzliche Deckelung der Provisionshöhe nicht vorgesehen ist.

¹⁰ [www.sueddeutsche.de](http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienmarkt-mit-tuecken-wer-eine-wohnung-oder-ein-haus-kauft-wird-in-deutschland-wirklich-geschroepft-1.4000283), Artikel vom 04.06.2018: Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, wird in Deutschland wirklich geschöpft, <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienmarkt-mit-tuecken-wer-eine-wohnung-oder-ein-haus-kauft-wird-in-deutschland-wirklich-geschroepft-1.4000283> (Stand 07.07.2018); s. dazu auch der Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien (Makler-Bestellerprinzip und Preisdeckelgesetz), Drs. 19/4557 S. 6.

¹¹ ABl. 2011 L 304, 64, nachfolgend VRRL.

¹² So ist z.B. auch ein Rechtsanwalt, der einen Anwaltsvertrag unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln vereinbart, verpflichtet, seinen Mandanten über ein Verbraucherwiderrufsrecht zu belehren, BeckRS 2020, 33549.

¹³ Schäfer, in: Das neue Schuldrecht, S. 2, 341.

¹⁴ Förster, ZIP 2014, 1569.