

## AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG

### Klausel: Widerrufsrecht des Kunden – Wertersatz-Klausel kann schützen

Der Auftraggeber des Maklers hat ein Widerrufsrecht – das heißt, er kann von einem per Telefon oder online geschlossenen Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen zurücktreten. Hat der Makler sich innerhalb dieser Zeit für ihn bereits ins Zeug gelegt, geht er in der Regel leer aus – oft sogar dann, wenn sein Kunde durch ihn einen Miet- oder Kaufvertrag abschließen konnte. Um in diesem Fall nicht mit leeren Händen dazustehen, können Makler aber eine **Wertersatz-Klausel** vereinbaren.

Die Klausel ermöglicht es dem Makler eine Entschädigung für den Fall, dass der Kunde von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht, obwohl der Makler die Leistung bereits erbracht hat (§357 Abs. 8 BGB) zu verlangen. **Diese Leistungen kann sich der Makler dann ersetzen lassen.** Die Höhe orientiert sich dabei an den ortsüblichen Tarifen.

### Wie wird die Wertersatz-Klausel vereinbart?

**Der Auftraggeber muss ausdrücklich wünschen, dass der Makler bereits innerhalb der Widerrufsfrist für ihn tätig werden darf.** Er empfiehlt, eine entsprechende Klausel am besten im **Maklervertrag** festzuschreiben.

Wichtig bei Verträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen, über das Internet oder per E-Mail, Telefon oder Brief geschlossen worden sind, ist auch die sogenannte **Widerrufsbelehrung**. Das heißt, der Makler muss den Kunden schriftlich über sein Recht informieren, den Vertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen zu dürfen.

### Welche Kosten kann der Makler in Rechnung stellen?

Das Geschäft ist vielleicht geplatzt – doch in bestimmten Fällen bekommen Makler trotzdem Geld, zum Beispiel in Form einer Aufwandsentschädigung.

- Reisekosten, Fahrtkosten
- Telefongebühren
- Kosten für Fotografie
- Kosten für Drohnenaufnahmen
- Kosten für den Homestager
- Kosten für Auslagen der Unterlagenbeschaffung
- Kosten für Exposé-Erstellung und Versand (Porto)
- Kosten für Anfertigung von Kopien, wie Planunterlagen
- Kosten für Anzeigenschaltung und Inserierung
- Werbetafeln, Objekt-Flyern
- Andere Gebühren im Zusammenhang mit der Immobilienvermittlung, etwa für den Grundbuchauszug, die Baulastenauskunft, den Auszug aus dem Altlastenkataster

Makler können aber nicht ihren Zeitaufwand für Besichtigungen oder ihre laufenden Kosten – etwa für Büromiete und Personal – in Rechnung stellen. Auch ist eine **pauschale Gebühr unwirksam**. Das heißt, Makler können nicht einen Prozentanteil des Immobilienpreises oder der Provision als Aufwandsentschädigung für ihre Aufwendungen vereinbaren (BGB § 652; BGH; Az.: IVa ZR 173/85).

### Makler müssen Aufwendungen dokumentieren

Um ihren Anspruch auf Aufwendungsersatz zu sichern, müssen Makler ihre Ausgaben dokumentieren. Denn der Makler trägt die Beweislast. Falls der Kunde sich gegen die Zahlung wehrt, muss der Makler darlegen können, für welche Aufwendungen er im Einzelnen wie viel berechnet hat.