

Schwerpunkt

## Erhaltung und Finanzierung im WEG

Die Erhaltungspflichten im WEG  
Fensterkostenrefundierung – ex post  
Finanzierung der Eigentümergemeinschaft  
Abrechnung nach dem WEG  
„Verwalterfalle“ abweichender  
Aufteilungsschlüssel

Forum Immobilientreuhänder  
Zu den Aufklärungspflichten des Maklers  
nach KSchG und FAGG

# Zu den Aufklärungspflichten des Maklers nach KSchG und FAGG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 Abs 3  
MaklerG;  
§ 30 b KSchG;  
§ 4 Abs 1 FAGG

Maklervertrag;  
Vermittlungsauftrag;  
Informationspflichten;  
Verbraucher

Vor dem Hintergrund der Verbraucherschutzrechtlichen Informationspflichten des Immobilienmaklers nach § 30 b KSchG (und nunmehr auch § 4 Abs 1 FAGG) stellt sich die Frage, ob bestimmte Tätigkeiten des Maklers für einen Auftraggeber im Rahmen ein und desselben Vermittlungsauftrags erbracht werden oder ob diesen Tätigkeiten mehrere Vermittlungsaufträge zugrunde liegen (und daher auch die Informationspflichten mehrfach – nämlich in Bezug auf jeden einzelnen Vermittlungsauftrag – erfüllt werden müssen).

## Rechtsprechung zu § 30 b KSchG

Der OGH erklärt in einer rezenten Entscheidung,<sup>1)</sup> dass der Immobilienmakler jedes Mal, wenn er einen Maklervertrag abschließt, dem Auftraggeber – sofern dieser Verbraucher ist – eine schriftliche Übersicht nach § 30 b KSchG zu übergeben hat, mag es sich auch um einen Auftraggeber handeln, mit dem der Makler schon zuvor einen Maklervertrag abgeschlossen hatte. Dies heiße aber nicht, dass, wenn ursprünglich ein bestimmter Preis ins Auge gefasst wird, der Vertrag aber zu einem anderen Preis zustande kommt, pro Preis von einem eigenständigen Vermittlungsauftrag auszugehen wäre. Ob von **einem einzigen Vermittlungsauftrag** auszugehen ist, in dessen Zuge sich die Parameter des vermittelten Geschäfts geändert haben, oder von **mehreren Vermittlungsaufträgen bzw Maklerverträgen**, sei eine Frage der **Umstände des Einzelfalls**.

## Konsequenzen

Solange sich lediglich die Preisvorstellungen der potenziellen Vertragspartner des zu vermittelnden Geschäfts ändern, kann wohl nicht ernstlich davon ausgegangen werden, dass bei jedem neu zu verhandelnden Preis ein neuer Vermittlungsauftrag zustande kommt. Schließlich liegt es ja geradezu in der Natur der Sache, dass im Zuge eines Vermittlungsgeschäfts auf den Geschäftsabschluss gerichtete Verhandlungen geführt werden, die eben Veränderungen einzelner Vertragskonditionen zur Folge haben können.

Der **Umfang ein und desselben Vermittlungsauftrags** wird aber selbst dann nicht notwendigerweise gesprengt, wenn dem Auftraggeber auf der Interessentenseite neben dem ursprünglich namhaft gemachten Objekt **noch weitere Objekte präsentiert** werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Maklervertrag mit dem Interessenten als **allgemeiner Suchauftrag und nicht** als gleichsam **objektspezifischer Vermittlungsauftrag**<sup>2)</sup> ausgestaltet ist. Im Rahmen des Suchauftrags geht es darum, dem Auftraggeber ein für ihn geeignetes Objekt (das im Maklervertrag näher zu bestimmende Kriterien erfüllt) zu vermitteln, und nicht bloß eine Vereinbarung für den Fall des Erwerbs des besichtigten Objekts zu treffen. So, wie es auf Abge-

berseite ja auch nicht zweifelhaft ist, dass die Namhaftmachung mehrerer Interessenten im Rahmen eines einzigen Vermittlungsauftrags erfolgt, muss im Falle eines Suchauftrags konsequenterweise dasselbe gelten, wenn dem Auftraggeber auf der Interessentenseite unterschiedliche Objekte als Geschäftsgelegenheit genannt werden.<sup>3)</sup>

## FAGG

Die gegenständliche **Entscheidung** geht über § 30 b KSchG hinaus und **strahlt auch auf das am 13. 6. 2014 im Rahmen des VRUG<sup>4)</sup> in Kraft getretene FAGG<sup>5)</sup> aus**: Denn auch in seinem Anwendungsbereich (Außer-Geschäftsraum-Vertrag oder Fernabsatzvertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher)<sup>6)</sup> ist der Makler gem § 4 Abs 1 FAGG zur Erteilung vorvertraglicher Informationen verpflichtet.<sup>7)</sup> Deshalb ist es auch in Ansehung des FAGG von Bedeutung, ob der Makler seine Leistungen auf der Basis eines einzigen „breiten“ Vermittlungsauftrags oder auf der Grundlage mehrerer – spezifisch ausgestalteter – Vermittlungsaufträge erbringt (bei mehreren Vermittlungsaufträgen müssen dann eben auch die vorvertraglichen Informationspflichten mehrfach erfüllt werden – andernfalls verlängert sich die Rücktrittsfrist des Verbrauchers um zwölf Monate<sup>8)</sup> und droht Verwaltungsstrafe).<sup>9)</sup>

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) 2 Ob 190/13 z.

2) Maklerverträge, die in Gestalt eines Besichtigungsscheins abgeschlossen werden, sind häufig lediglich objektspezifisch, zumal sich der Interessent regelmäßig verpflichtet, die vereinbarte Provision dann zu leisten, wenn er das besichtigte Objekt kauft/mietet.

3) Je breiter die vertragliche Basis für den Vermittlungsauftrag ist, umso weniger muss auch der Makler im Falle eines Hauptgeschäftsabschlusses für seinen Provisionsanspruch den Umweg über § 6 Abs 3 MaklerG („nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft“) nehmen. Dies ist insofern von Bedeutung, weil ja nach der Rsp (vgl etwa 8 Ob 130/10 s immolex 2011/29 [Prader] = wobl 2011/72 [Kothbauer]) auch dem zweckgleichwertigen Geschäft Grenzen gesetzt sind und der Makler daher bei Hauptgeschäftsabschlüssen, die nicht dem Maklervertrag entsprechen, Gefahr läuft, keinen Provisionsanspruch geltend machen zu können, sofern er mit dem Auftraggeber nicht auch eine Provisionsvereinbarung nach § 15 Abs 1 Z 2 MaklerG („anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft“) getroffen hat.

4) Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz BGBl I 2014/33.

5) Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, Art 4 VRUG.

6) § 1 Abs 1 FAGG. Siehe zum Außer-Geschäftsraum-Vertrag (AGV) § 3 Z 1 FAGG und zum Fernabsatzvertrag (FAV) § 3 Z 2 FAGG.

7) Unter anderem muss der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung des – bei ordnungsgemäßer vorvertraglicher Belehrung – grundsätzlich 14-tägigen Rücktrittsrechts des Verbrauchers nach § 11 Abs 1 FAGG aufgeklärt werden, dies unter zwingender Zurverfügungstellung eines Muster-Widerrufformulars (§ 4 Abs 1 Z 8 FAGG).

8) § 12 Abs 1 FAGG.

9) § 19 Z 1 FAGG.