

Immobilienmakler – Nutzen oder Last?

Wer auf Immobiliensuche geht, kommt an ihnen kaum vorbei: die Immobilienmakler. Vom Eigentümer mit einem auf den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie gerichteten Maklervertrag (Vermittlungsauftrag) ausgestattet, begeben sie sich auf die Suche nach Kauf- oder Mietinteressenten.

Durch die bewusste Inanspruchnahme eines Maklers kommt im Regelfall auch auf der Interessentenseite ein Maklervertrag zustande, zumal es den Immobilienmaklern gestattet ist, als Doppelmakler tätig zu sein. Dies verdoppelt zwar ihre vertragliche Haftung, bringt aber natürlich im Erfolgsfall auch eine höhere Gesamtprovision ein. Ein Provisionsanspruch entsteht erst dann, wenn das zu vermittelnde Rechtsgeschäft aufgrund der vertraglichen Verdienstlichkeit des Maklers wirksam zustande gekommen ist, nachdem also die Tätigkeit des Maklers bereits einen konkreten Nutzen für den Kunden bewirkt hat.

Immobiliencard

Woran aber vermag man nun als potenzieller Auftraggeber einen seriösen Makler zu erkennen? Der Maklerstand hat ein ureigenes Interesse, sich von „Schwarzmaklern“, die ohne Gewerbeberechtigung tätig sind, klar abzugrenzen. Aus diesem Grund hat die WKO die „Immobiliencard“ entwickelt, mit welcher sich geprüfte Makler deklarieren können. Die Immobiliencard weist nicht nur die Befähigung des Maklers aus, sondern bestätigt auch seine laufende Weiterbildung. Der Berufsstand hat in den letzten Jahren sehr viel in Aus- und Fortbildungsstandards investiert, die die fachliche Qualifikation der Berufsangehörigen deutlich erhöht haben, was angesichts eines

sich immer rascher bewegenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Umfelds freilich eine absolute Notwendigkeit darstellt.

Ein formaler Qualitätsnachweis alleine macht noch niemanden glücklich: Der seriöse Makler bekennt sich zu seinen umfassenden Aufklärungspflichten und bringt diese auch aktiv in den Vermittlungsprozess ein (und informiert daher nicht erst auf Nachfrage). Verbraucherschutzrechtliche Vorgaben verpflichten den Makler, bereits vor Abschluss des Maklervertrags, also im Wesentlichen schon beim ersten Kontakt zwischen dem Kunden und dem Makler mittels E-Mail oder Telefon, ein ganzes Paket an Informationen über den Maklervertrag, aber auch über das zu vermittelnde Geschäft und die jeweiligen Kostenfolgen in Schriftform zu erteilen. Dies ist nach dem KSchG schon seit vielen Jahren so, hat aber mit dem im Wege der Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie in diesem Jahr in Kraft getretenen FAGG für Rechtsgeschäfte, die im Wege des Fernabsatzes bzw. außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, massiv an Bedeutung gewonnen: Wer als Makler nicht ausreichend vorvertraglich informiert, verlängert damit die Rücktrittsfrist des Kunden von 14 Tagen um ein ganzes Jahr und begibt sich daher in das Risiko eines – den Provisionsanspruch des Maklers vernichtenden – Vertragsrücktritts des Kunden zu einem Zeitpunkt, zu dem das zu vermittelnde Rechtsgeschäft schon längst abgeschlossen wurde, der Kunde also schon in den vollen Genuss der Leistungen des Maklers gekommen ist.

Schriftliche vorvertragliche Informationen

Auch wenn es also für manche Interessenten, die zunächst ja nur möglichst rasch und unver-

bindlich eine Immobilie besichtigen wollen, „bürokratisch“ und lästig erscheinen mag: Mit den schriftlichen vorvertraglichen Informationen grenzt sich der Makler von Schwarzmaklern ab, die der Aufklärung der Kunden ungenügend bis gar nicht nachkommen, und schafft damit eine sichere Basis für einen reibungslosen Ablauf des Vermittlungsgeschäfts. Hält man sich die Beratungsleistungen der Makler vor Augen und berücksichtigt man, dass Makler in einem sehr hohen Ausmaß für die von ihnen erteilten Informationen haften, dann werden sie wohl schon weniger als notwendiges Übel denn als eine Art „Versicherung“ für den Erwerb der Immobilie empfunden werden. Freilich liegt es aber auch an den Maklern selbst, ihre wahre Leistung, die über ein „Vermitteln“ im engeren Sinne weit hinausgeht, gegenüber den Kunden klar zu kommunizieren.



FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist bei www.onlinehausverwaltung.at

Buch-Tipp

Prof. Mag. Thomas Malloth/Mag. Christoph Kothbauer

Mietrecht

Dieses Skriptum liefert einen aktuellen und kompakten Überblick über die wichtigsten mietrechtlichen Regelungen und kann als Lernunterlage für Studierende und Einsteiger, aber auch als Nachschlagewerk für Praktiker verwendet werden. Von den Anwendungsbereichen des MRG über die Mietzinsbestimmungen im Bereich des mietrechtlichen Preisschutzes, den Vorschriften zu Erhaltung und Wartung, den Regelungen über die Nutzungsrechte der Mieter bis hin zu Eintrittskonstellationen, Befristungsbestimmungen und zur Auflösung der Mietverhältnisse unter dem Aspekt des mietrechtlichen Kündigungsschutzes werden die wichtigsten mietrechtlichen Zusammenhänge anschaulich dargestellt und erklärt.



Bestellen Sie jetzt:
versandkostenfrei unter
shop.lexisnexis.at

Preis € 18,-
2. Auflage
Wien 2013 | 120 Seiten
ISBN 978-3-7007-5285-1