

Wohnungseigentumsrecht
Doppelgleisigkeit bei Verwalterkündigung
und Neubestellung

Mietrecht
Die anspruchsbegründenden
Aufwendungen des Mieters
nach § 10 MRG

Rechtsprechungsübersicht!

Erste Entscheidung zum
Ausmalen nach den Klauselentscheidungen

Liegenschaftsrecht
„Weg“ iSd § 1319 a ABGB

Forum Immobilientreuhänder
Zur Haftung des Immobilienmaklers

Zur Haftung des Immobilienmaklers

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 MaklerG;
§§ 30 a ff KSchG

Immobilienmakler;
Aufklärungspfllichten;
Vertragshaftung

In einer vor kurzem erschienenen Publikation¹⁾ setzt sich *Kriegner* in anschaulicher Weise mit den rechtlichen Grundlagen der (va Vertrags-)Haftung des Immobilienmaklers und deren Konkretisierung durch die Rsp auseinander. Aus Anlass dieser für Praktiker empfehlenswerten Neuerscheinung sollen an dieser Stelle die wichtigsten Grundsätze der Haftung des Immobilienmaklers im Rahmen dessen Aufklärungspflichten nach § 3 Abs 3 MaklerG in Erinnerung gerufen werden:

- **Der Immobilienmakler ist Sachverständiger iSd § 1299 ABGB.** Es kann deshalb von ihm verlangt werden, dass er über einschlägige Probleme Bescheid weiß und richtige Auskünfte erteilt.
- **Die Aufklärung über Risiken befreit** – wie jeden anderen Fachmann – auch **den Immobilienmakler von der Haftung.**
- Den Makler trifft die Verpflichtung zur – **aktiven!** – **Aufklärung über alle jene Eigenschaften, die für die Beurteilung der Eignung des Vermittlungsobjekts zur angestrebten Nutzung relevant sind. Es gehört zu den wesentlichen allgemeinen Informationen, ob die erforderlichen Bau- und Benützungsbewilligungen vorhanden sind oder fehlen,** zumindest aber, dass der Immobilienmakler nicht feststellen könne, ob diese tatsächlich vorliegen. Zumindest Verbraucher, denen vom Immobilienmakler Wohnhäuser angeboten werden, werden regelmäßig erwarten, dass der Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken keine rechtlichen, möglicherweise gar nicht behebbaren Hindernisse entgegenstehen, die erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen also vorliegen. **Der Immobilienmakler hat weiters auch die Pflicht zur aktiven Aufklärung über die Eignung des Objekts für die vom Auftraggeber angestrebte gewerbliche Nutzung.** Zumindest dann, wenn dem Immobilienmakler bekannt ist, dass das Bestandsobjekt zu bestimmten gewerblichen Zwecken verwendet werden soll, trifft ihn die Pflicht, auf das Vorhandensein oder Fehlen der für den Betrieb erforderlichen gewerbebehördlichen Genehmigungen in Ansehung des Bestandsobjekts oder wenigstens auf bestehende Unklarheiten hinzuweisen.
- **Allenfalls müssen vom Immobilienmakler Erkundigungen eingeholt werden,** bevor der auftraggebende Nachfrager eine Vertragserklärung in Bezug auf das zu vermittelnde Geschäft abgibt.
- **Wenn für den Makler keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben und ist zu Nachforschungen nicht verpflichtet.** Der Makler ist nicht verpflichtet, sich über die Wahrheit der ihm zugekommenen Informationen zu vergewissern. **Er darf lediglich nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft.** Eine besondere Nachforschungspflicht, zB über das Errichtungsjahr des Hauses, etwa eine Pflicht zur Einsicht in Bauakten oder Baupläne, wird,

ohne der Information des Verkäufers entgegenstehende Anhaltspunkte, nicht zu verlangen sein.

- **Die Beratungshaftung des Maklers besteht nicht nur im Verbrauchergeschäft;** § 30 b Abs 2 KSchG konkretisiert diese Pflicht bloß näher.

§ 30 b Abs 2 KSchG birgt für den Immobilienmakler eine besondere „Falle“: Seit 1. 1. 2004 muss nämlich der Immobilienmakler dem Auftraggeber, sofern dieser Verbraucher iSd KSchG ist, die „*erforderlichen Nachrichten*“ **zwingend schriftlich** mitteilen. Diese Nachrichten umfassen kraft Gesetzes jedenfalls **sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.** Zumal die jüngere Rsp²⁾ nicht darauf abstellt, ob sich ein Pflichtverstoß auch wirklich nachteilig auf das Verbrauchergeschäft ausgewirkt hat, sondern für die Mäßigung der Provision nach § 3 Abs 4 MaklerG allein die (formale) Pflichtverletzung genügen lässt, ist Vorsicht geboten: Es wäre für den Immobilienmakler besonders bitter, eine Provisionsmäßigung hinnehmen zu müssen, wenn er zwar allen seinen Aufklärungspflichten nachgekommen ist, dabei aber unterlassen hat, die gehörige Schriftform einzuhalten (etwa, weil er auf Anfragen des Auftraggebers im Zuge eines Besichtigungstermins mündliche Auskünfte erteilt hat).

Praxistipp!

Werden im Zuge von Besichtigungen oder Telefonaten mit dem Auftraggeber Themen erörtert, die noch nicht in Gestalt von Exposés oder Ähnlichem schriftlich „abgearbeitet“ worden sind, so sind (wenigstens im Verbrauchergeschäft!) schriftliche Aktenvermerke bzw Besprechungsnotizen anzufertigen und dem Auftraggeber zu übermitteln. Erfahrungsgemäß ist dabei der Einsatz von standardisierten Checklisten, die alle relevanten Geschäftsinformationen umfassen, zur Vermeidung von ungewollten Lücken in der schriftlichen Aufklärungsarbeit des Immobilienmaklers zweckmäßig.

*Kriegners*³⁾ vor dem Hintergrund einer steigenden schadenersatzrechtlichen Verantwortung des Immobilienmaklers ausgesprochene Empfehlung zum Abschluss einer Berufs- bzw Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ist durchaus angebracht. Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder hat – gleichsam vorausschauend auf eine geplante gesetzliche Versicherungspflicht der Immobilienstreuhänder – im Mai dieses Jahres eine Rahmenvereinbarung mit österreichischen Versicherungsunternehmen zur Berufshaftpflichtversicherung der Immobilienstreuhänder abgeschlossen und präsentiert.⁴⁾

Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) *Kriegner*, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung (2007).

2) 4 Ob 135/01 h; 1 Ob 304/02 s.

3) *Kriegner*, aaO 251.

4) Nähere Information hierzu s unter www.wkimmo.at