

Verschärfte Informationspflichten für Immobilienmakler

Eine, auf den ersten Blick unscheinbare, Änderung des Konsumentenschutzgesetzes könnte ab 01.01.2004 erhebliche Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zwischen Immobilienmaklern und deren Kunden haben (soweit diese Verbraucher im Sinne des KSchG sind).

Bereits seit einigen Jahren enthielt § 30b KSchG neben der Verpflichtung zur Übergabe einer schriftlichen Übersicht über die voraussichtlichen, aus dem zu vermittelten Geschäft erwachsenden, Kosten auch die Verpflichtung des Immobilienmaklers, seinem Kunden, der Konsument im Sinne des Gesetzes ist, über „sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäftes wesentlich sind“ zu informieren. Inhaltlich hat sich an dieser Verpflichtung nichts geändert – seit 01.01.2004 wurde die Bestimmung allerdings dahingehend ergänzt, dass alle diese Informationen **schriftlich** zu geben sind.

Konnte der Makler in manchen Fällen bisher noch argumentieren, dass all diese erforderlichen Informationen ja ohnehin mündlich erteilt wurden (und fand er dabei möglicherweise beim Verkäufer/Vermieter, der selbst die Erhebung von Anfechtungs- oder Gewährleistungsforderungen fürchtete, einen bereitwilligen Zeugen...), hat sich nun die Beweislage wesentlich verschärft. Nur das, was tatsächlich schriftlich übermittelt wurde, zählt!

Der Immobilienmakler wird also gut daran tun, noch mehr als bisher darauf zu achten, seinem Kunden alle erforderlichen Informationen rechtzeitig und schriftlich zu übermitteln und dies auch **ausreichend zu dokumentieren**. Erfüllt der Makler diese Verpflichtung nicht, so können sich daraus vor allem zwei – u.U. sehr unangenehme – Konsequenzen für ihn ergeben:

Die unmittelbarste Konsequenz ist eine mögliche **Minderung der dem Immobilienmakler zustehenden Provision**. Das Ausmaß dieser Minderung wird vom Gericht nach den Umständen des Einzelfalles bemessen werden, kann aber durchaus spürbare Dimensionen erreichen.

Die wohl seltenere, wirtschaftlich aber gravierendere, Konsequenz kann die **Erhebung von Schadenersatzansprüchen** des Kunden, der sich in seinen Erwartungen getäuscht sieht, sein. Es ist damit zu rechnen, dass die neue Regelung, auch wenn sie inhaltlich nichts wirklich Neues bringt, aufgrund der erfolgten Verschiebung der Beweislage zugunsten des Konsumenten einen deutlichen Anstieg derartiger „Reklamationen“ mit sich bringen wird. Für den Immobilienmakler sollte dies unter Umständen auch der Anlass sein, seine internen organisatorischen Abläufe und auch die Frage, ob seine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung noch den aktuellen Anforderungen entspricht, zu überprüfen...

Fraglich, und durch das Gesetz auch nicht genau geklärt, ist nach wie vor, was unter diesen „Umständen, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäftes wesentlich sind“, im Detail zu verstehen ist. Sicherlich gibt es hier keine allgemein gültige Regel. Abzustellen ist immer auf die besonderen Umstände des Einzelfalles. Letzteres betrifft nicht nur das zu vermittelnde Objekt, sondern auch die handelnden Personen. Ist der Kunde ein ausgewiesener Immobilienfachmann oder auch anwaltlich vertreten, werden an diese Aufklärungspflicht niedrigere Maßstäbe anzulegen sein, als bei einem in derartigen Angelegenheiten völlig unerfahrenen und unvertretenen Verbraucher. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass der Makler nicht nur – was eigentlich selbstverständlich sein sollte – alle ihm bekannten Informationen weiterzugeben hat, er hat sich darüber hinaus im Interesse seines Kunden auch **aktiv um die wesentlichen Informationen zu bemühen**.

Betrachten wir die Angelegenheit einmal anhand eines „Durchschnittsfalles“ – dem Verkauf einer privaten Eigentumswohnung:

Neben den selbstverständlichen „Eckdaten“ des Geschäftes, also Vertragsparteien, Kaufpreis, Größe des Objektes, Bezugsdatum etc. gibt es noch zahlreiche weitere „Umstände, die zur Beurteilung wesentlich sind“:

- So sollte als erstes ein aktueller **Grundbuchauszug** beigeschafft (und in der Folge dem Kunden auch übergeben) werden, um allfällige Belastungen durch Pfandrechte, Dienstbarkeiten u.ä. festzustellen. Ergeben sich schon hier Auffälligkeiten, so ist weiter nachzuforschen.
- Beigeschafft werden sollte weiters auch der **Wohnungseigentumsvertrag** (in der gültigen Fassung), der aus der Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichtes ausgehoben werden kann.
- Zu diesem Wohnungseigentumsvertrag gehört auch das Parifizierungsgutachten (-Bescheid), aus welchem ersichtlich ist, aus welchen Teilen die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte des Hauses bestehen.
- Besteht eine, im Wohnungseigentumsvertrag oder separat dazu vereinbarte, von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Kostenaufteilung im Haus, so ist der Kunde ebenso darauf hinzuweisen wie auf getroffene Vereinbarungen über Benützungsregelungen oder unerledigte Bauaufträge.
- Schließlich sollten von der zuständigen Hausverwaltung noch Unterlagen über die Höhe der monatlichen Betriebskosten-Vorschreibungen und Beiträge zum Instandhaltungsfonds, allfällige Betriebskostenrückstände, der Stand der Instandhaltungsreserve selbst und auch Angaben über künftige Erhaltungsarbeiten (der Verwalter hat diesbezüglich jährlich eine Vorausschau zu erstellen) eingeholt werden.
- Gibt es Hinweise darauf, dass der Ist-Zustand der Wohnung nicht mit dem Baukonsens übereinstimmen könnte, oder dass Probleme mit der baurechtlichen Widmung bestehen, so sollten hier aussagekräftige Unterlagen aus dem Bauakt beigeschafft werden.
- Alle diesbezüglichen Unterlagen sind dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss zu übergeben bzw. zu übersenden. Besteht noch eine aufrechte Wohnbauförderung, so ist abzuklären, ob bzw. unter welchen Bedingungen diese übernommen werden kann.

Nochmals sei betont, dass es sich bei diesen Informationspflichten grundsätzlich um nichts Neues handelt. Die nunmehrige gesetzliche Verpflichtung, diese Informationen dem Verbraucher **schriftlich** zu übermitteln, wird aber denjenigen Makler, der die Erfüllung dieser Pflichten nicht ausreichend dokumentiert hat, in erhebliche Probleme bringen. Für den Verbraucher (und dessen Vertreter) wird die „Hemmschwelle“, entsprechende Forderungen – sei es auf Provisionsminderung oder auf Schadenersatz – gegen den Immobilienmakler zu erheben, deutlich geringer werden.

Dr Georg Röhnsner, Rechtsanwalt in Wien

© Dr Georg Röhnsner, 2004