

► Konsumentenschutzgesetz (KschG)

Aufklärungspflicht & Rücktrittsrecht beim Immobilienkauf

Das österreichische Konsumentenschutzgesetz schreibt bestimmte Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers, die Höchstdauer von Alleinvermittlungsaufträgen und die Schriftform als Voraussetzung für die Gültigkeit bestimmter Vereinbarungen vor. Außerdem gibt es Auskunft über das Rücktrittsrecht des Verbrauchers bei Maklerverträgen und dem Immobilienkauf.

► Das Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG

Dieses Rücktrittsrecht schützt die Verbraucher in Österreich vor „Haustürgeschäften“ und auch vor Vertragsabschlüssen in Räumen, die nicht dauernd vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke genützt werden (z.B. das Innere von Bussen). Bei Geschäftsanbahnung durch den Verbraucher (z.B. Reagieren auf eine Zeitungsannonce) gewährt § 3 KSchG kein Rücktrittsrecht (siehe aber § 30 a KSchG!).

► Das Rücktrittsrecht gem. § 30 a KSchG

Bei Anbahnung durch den Verbraucher - wie es bei Immobiliengeschäften, z.B. dem Immobilienkauf, üblich ist - gewährt § 30 a KSchG ein Rücktrittsrecht unter bestimmten Voraussetzungen. Ein Verbraucher, der beispielsweise aufgrund eines von einem Makler aufgegebenen Inserates nach telefonischer Kontaktaufnahme (= Anbahnung durch Verbraucher) zu einem „Sammelbesichtigungstermin“ erscheint und nach dieser Erstbesichtigung noch am selben Tag den Maklervertrag unterschreibt, hat ein Rücktrittsrecht.

Wenn ein Verbraucher einen Mietvertrag oder einen Kaufvertrag über eine Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Grundstück, auf dem ein Einfamilienhaus errichtet werden kann, am Tag der Erstbesichtigung abschließt, so hat er aufgrund des § 30 a KSchG die Möglichkeit, binnen einer Woche nach der Vertragsunterzeichnung den Rücktritt zu erklären. Die Frist beginnt jedoch erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Jedenfalls erlischt das Rücktrittsrecht spätestens einen Monat nach dem Tag der Erstbesichtigung.

Eine wichtige Voraussetzung für das Bestehen des Rücktrittsrechtes ist das dringende Wohnbedürfnis des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen

► Besondere Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers gem. § 30 b KSchG

Vor Abschluss des Maklervertrages muss der Verbraucher vom Immobilienmakler eine schriftliche Übersicht der voraussichtlichen Kosten einschließlich der Vermittlungsprovision erhalten. Die Vermittlungsprovision muss gesondert ausgewiesen werden. Des Weiteren muss aus dieser Übersicht die Maklereigenschaft hervorgehen. Ebenso ist es erforderlich, auf ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis und allenfalls auf die Tätigkeit als „Doppelmakler“ hinzuweisen. Ein wirtschaftliches Naheverhältnis ergibt sich zum Beispiel aus der Stellung des Maklers als Gesellschafter eines Unternehmens, durch enge geschäftliche Zusammenarbeit oder aus der Tätigkeit als Hausverwalter. Und ein Immobilienmakler handelt dann als Doppelmakler, wenn er die Interessen des Auftraggebers und des Dritten in gleicher Weise wahrt.

► Höchstdauer von Alleinvermittlungsaufträgen gem. § 30 c KSchG

Ein Alleinvermittlungsauftrag liegt vor, wenn sich der Auftraggeber verpflichtet, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen.

- Bei der Vermittlung eines Mietvertrages über eine Wohnung beträgt die Höchstdauer 3 Monate.
- Bei der Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Wohnung, eines Einfamilienhauses oder eines Grundstückes, das für die Errichtung eines Einfamilienhauses geeignet ist, beträgt die Höchstdauer 6 Monate.

Wenn besondere Umstände vorliegen, kann die Frist entsprechend verlängert werden (z.B. schwer zugängliche Lage). In allen anderen Fällen bzw. bei Nichtverbrauchern ist ein Alleinvermittlungsauftrag auf angemessene Dauer abzuschließen (§ 14 MaklerG).

▶ **Schriftlichkeit und zwingende Bestimmungen gem. § 31 KSchG**

- Der Aufwandsersatz für zusätzliche Aufträge (für über den Normalbetrieb hinausgehende Kosten, wie zum Beispiel erhöhter Aufwand durch große Entfernung, schwieriger Zugang oder schlechte Verwertbarkeit).
- Der Abschluss und die Verlängerung eines Alleinvermittlungsauftrages und Provisionsvereinbarungen bei fehlendem Vermittlungserfolg (z.B. Provisionsanspruch, wenn kein zweckgleichwertiges Geschäft abgeschlossen wurde, oder wenn aufgrund eines Vorkaufsrechtes das Rechtsgeschäft nicht mit der vom Makler namhaft gemachten Person zustande gekommen ist).

müssen für ihre Rechtswirksamkeit ausdrücklich und schriftlich vereinbart werden. Die Sorgfalts- und Informationspflichten (geregelt in § 3 MaklerG) dürfen nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgeändert werden.