

Der Maklervertrag mit dem Interessenten und das FAGG

§ 6 MaklerG,
§§ 4, 10, 11 und
16 FAGG

Maklervertrag;
Fernabsatz-
geschäft;
vorzeitiges
Tätigwerden;
Rücktritt

Das FAGG etabliert eine Reihe von Verbraucherschutzbedingungen, die nur schwer in Einklang mit der jahrzehntelangen Praxis zum Abschluss von Provisionsvereinbarungen mit Interessenten zu bringen sind. Der vorliegende Beitrag zeigt die Änderungen auf und erörtert die Frage, welche Nachteile einem Immobilienmakler drohen, wenn er an den überkommenen Vertragsschlussmodalitäten festhält.

JAKOB KEPPLINGER

A. Der Maklervertrag und das FAGG

Die Einführung des FAGG¹⁾ bewirkte einen Paradigmenwechsel beim Abschluss von Maklerverträgen. Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes kam die Provisionsvereinbarung zwischen einem Immobilienmakler und einem Interessenten zumeist wie folgt zustande: Der Interessent entdeckte ein Inserat des Realitätenvermittlers in einer Zeitung oder auf einer Onlineplattform und kontaktierte den Makler telefonisch oder per E-Mail. Daraufhin übermittelte der Intermediär dem Interessenten ein Exposé, das nicht nur Informationen über das Objekt beinhaltete, sondern in dem auch die Höhe der Maklerprovision angeführt war. Nahm der Interessent daraufhin die Tätigkeit des Maklers weiterhin in Anspruch, ohne diesem Provisionsbegehren zu widersprechen, kam es zum **konkludenten Abschluss eines Maklervertrags**.²⁾

Handelt es sich beim Interessenten um einen Verbraucher, bringt ein Festhalten an dieser Vertragschlussmodalität nach nunmehriger Gesetzeslage für Immobilienmakler erhebliche Gefahren mit sich: Besteht die weitere Inanspruchnahme seiner Vermittlungstätigkeit in der Einholung zusätzlicher Informationen über die Immobilie durch Fernkommunikationsmittel oder in der fernmündlichen Vereinbarung eines Besichtigungstermins, ist der Maklervertrag nämlich als **Fernabsatzgeschäft** zu qualifizieren (§ 3 Z 2 FAGG),³⁾ sodass der Makler bereits vor Abschluss der Provisionsvereinbarung **umfangreiche Informationspflichten** zu erfüllen hat (§§ 4 ff FAGG). Auch wenn der Makler dieser Aufgabe nachkommt, kann der Verbraucher binnen 14 Tagen ab Vertragsschluss ohne Angabe von Gründen vom Maklervertrag zurücktreten (§ 11 FAGG). Anderes gilt nur dann, wenn der Verbraucher ausdrücklich erklärt, dass er die Ausführung der Vermittlungstätigkeit vor Ablauf dieser Widerrufsfrist bei gleichzeitigem Verlust seines Rücktrittsrechts wünscht (§ 10 FAGG), und der Makler die Vermittlungstätigkeit innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist vollständig erbringt (§ 18 Abs 1 Z 1 FAGG), wofür grds die Namhaftmachung des Anbieters ausreichen wird.⁴⁾ Nur bei Einhaltung dieses Prozederes ist es möglich, dass der Provisionsanspruch des Maklers gesichert wird und nicht durch einen nachträglichen Rücktritt iSv § 11 FAGG entfällt.

Seit Einführung des FAGG gestalten sich die Modalitäten des Abschlusses eines Maklervertrags auf-

wendiger, wenn der Interessent Verbraucher ist. Dafür ist die Willenseinigung transparenter. Wird die oben beschriebene Vorgehensweise eingehalten, bereitet der Abschluss der Courtagevereinbarung als solcher keine Probleme. Die früher häufig gerichtlich zu klärende Frage, ob sich die Vermittlungstätigkeiten des Maklers gegenüber dem Interessenten im Stadium der Anbahnung des Hauptgeschäfts (Kauf- oder Bestandvertrag) zu einer schlüssigen Provisionsvereinbarung verdichtet haben, stellt sich aufgrund der ausdrücklichen Willenseinigung nicht mehr. Auf der Kehrseite der Medaille sind Verbraucher aufgrund der überbordenden Information und der **„umständlichen elektronischen Zettelwirtschaft“**⁵⁾ allerdings häufig irritiert. Sie werden durch die Aufgabe, zunächst eine Bestätigungsmail über den Erhalt der Informationen an den Makler zu übermitteln (die häufig auch einen Button beinhaltet, durch dessen Aktivierung der Makler zum vorzeitigen Tätigwerden aufgefordert wird), bisweilen überfordert. Zudem können Makler, die darauf verzichten, von ihren Kunden nach Kontaktaufnahme eine Rückbestätigung für den Erhalt der Belehrung nach § 4 FAGG zu verlangen, ihre Objekte schneller anbieten als die rechtskonform arbeitende Konkurrenz. Aus diesen Gründen erachten gerade kleinere Maklerbüros das Vertragsschlussprozedere des FAGG häufig als zu hohe bürokratische Hürde und nehmen davon Abstand.⁶⁾ Im Folgenden werden die wesentlichen Nachteile aufgezeigt, die sich Immobilienmakler durch diese Vereinfachung einhandeln. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Frage gelegt, ob der Vermittler mit dem Interessenten dennoch in eine maklervertragliche Beziehung tritt.

Dr. Jakob Kepplinger ist als RAA in Linz tätig.

- 1) Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (BGBl I 2014/33).
- 2) Statt vieler Noss, Rechtsprechungsübersicht zum (schlüssigen) Zustandekommen eines Maklervertrages, immolex 2009, 140; dies, Maklerrecht⁴ (2014) 9f.
- 3) Vgl dazu nur Holzapfel, Die Verbraucherrechte-Richtlinie und ihre Auswirkung auf den Maklervertrag, immolex 2014, 181 (182f).
- 4) OGH 8 Ob 122/17 z VbR 2018/12, 29 (Wendeborst); Holzapfel, immolex 2014, 184; Pesek, Auswirkungen des VRUG auf das Wohn- und Immobilienrecht, wobl 2014, 186 (196f).
- 5) Holzapfel, immolex 2014, 184.
- 6) Vgl dazu nur Putschögl, Viele Makler wenden neues Gesetz nicht an <https://derstandard.at/2000006400321/Viele-Makler-wenden-neues-Gesetz-nicht-an> (abgerufen am 23. 4. 2018).

B. Keine Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden nach § 10 FAGG

Zunächst werden jene Konstellationen beleuchtet, in denen der Makler vom Interessenten nicht zum vorzeitigen Tätigwerden iSv § 10 FAGG aufgefordert wird. Diese Fallgestaltung ist nicht per se auf ein Fehlverhalten des Maklers zurückzuführen, sondern liegt etwa auch dann vor, wenn der Makler dem Interessenten zwar (nach der ersten Kontaktaufnahme) eine E-Mail mit sämtlichen Informationen nach § 4 FAGG übermittelt, aber der Kunde in der vorformulierten (bzw automatisch generierten) Bestätigungsmail den Button mit der Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden nicht aktiviert.⁷⁾

Auf den Abschluss des Maklervertrags hat die fehlende Aufforderung zum Tätigwerden nach § 10 FAGG keine Auswirkung. Die Provisionsvereinbarung kommt durch die Übermittlung der **Bestätigungsmail des Interessenten** (wenngleich ohne Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden) zustande. Aber auch ohne eine solche E-Mail tritt der Makler mit dem Interessenten zumeist in eine maklervertragliche Beziehung. Schließlich genügt es für den Abschluss einer Courtagevereinbarung, wenn der Vermittler dem Interessenten seine Provisionserwartung hinreichend deutlich offenlegt und der Interessent die Vermittlungstätigkeit des Maklers daraufhin weiterhin in Anspruch nimmt.⁸⁾

Nachteilig ist das Fehlen einer Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden für den Immobilienmakler deshalb, weil in diesem Fall die Ausnahme vom allgemeinen Rücktrittsrecht nach § 18 Abs 1 Z 1 FAGG nicht greifen kann. Demnach kann der Verbraucher – trotz Erfüllung sämtlicher Informationspflichten – binnen 14 Tagen ab Abschluss des Maklervertrags von diesem ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Übt der Verbraucher dieses Gestaltungsrecht aus, verliert der Makler einen etwaigen Provisionsanspruch. Dem Interessenten entstehen selbst dann keine Kosten, wenn der Makler seine Dienstleistung vor dem Rücktritt vollständig erbracht und der Interessent den Zielvertrag bereits abgeschlossen hat.

Anderes gilt jedoch jedenfalls dann, wenn sich der Interessent die Kenntnisse des Realitätenvermittlers von vornherein **in der Absicht** zunutze macht, dafür aufgrund eines rechtzeitigen Rücktritts vom Maklervertrag keine Courtage zu zahlen. In diesem Fall hat der Interessent für die in Anspruch genommenen Vermittlungstätigkeiten des Maklers einen angemessenen **Bereicherungsausgleich** zu leisten,⁹⁾ der aufgrund des dem Maklervertrag immanenten Erfolgsprinzips in Anlehnung an § 8 Abs 1 MaklerG zu bemessen sein wird.

C. Nichterfüllung der Informationspflichten des § 4 FAGG

§ 4 FAGG normiert jene Informationspflichten, die der Realitätenvermittler vor Abschluss des Maklervertrags zu erfüllen hat, sofern es sich dabei um ein Fernabsatz- oder Auswärtsgeschäft iS des FAGG handelt. Der Makler hat den Interessenten über die ent-

sprechenden Umstände klar und deutlich zu informieren, „*bevor der Verbraucher durch [...] seine Vertragserklärung gebunden ist*“. Der Wortlaut von § 4 Abs 1 FAGG legt lediglich den Zeitpunkt der Informationserteilung fest.¹⁰⁾ Man sollte daraus nicht den Umkehrschluss ziehen, dass die Vertragserklärung des Verbrauchers nicht bindend ist, solange dieser die vorgesehenen Informationen nicht erhalten hat. Der Abschluss des Maklervertrags bestimmt sich auch dann nach den allgemeinen Regeln der §§ 861 ff ABGB, wenn dieser ein Fernabsatz- oder Auswärtsgeschäft darstellt.¹¹⁾ Vor diesem Hintergrund ist zunächst auf die allgemeinen Grundsätze des Abschlusses von Maklerverträgen mit dem Interessenten einzugehen, ehe die Folgen der Verletzung von Informationspflichten nach § 4 FAGG erörtert werden.

1. Meinungsstand zum konkludenten Abschluss von Maklerverträgen

Realitätenvermittler werden üblicherweise als Doppelmakler tätig und schließen im Stadium der Anbahnung des Hauptgeschäfts sowohl mit dem Anbieter als auch mit dem Interessenten einen Maklervertrag ab. Aufgrund dieser Usance ging der OGH ursprünglich davon aus, dass im Verhältnis zwischen einem Immobilienmakler und dem Interessenten schon dann der stillschweigende Abschluss einer Provisionsvereinbarung zu bejahen sei, wenn der Interessent von der Eigenschaft des Vermittlers als gewerblich tätiger Immobilienmakler weiß und sich seiner Tätigkeit nutzbringend bedient.¹²⁾ Im Schrifttum erfuhr diese Judikatur va von *Jabornegg*¹³⁾ und von *Fromberz*¹⁴⁾ Kritik, die dagegen den Aspekt der **Ambivalenz der Vermittlungstätigkeit eines Maklers** ins Treffen führten. Dieser Begriff bezeichnet das Phänomen, dass die Tätigkeit eines Immobilienmaklers gegenüber dem Interessenten nicht zwangsläufig auf den Abschluss eines eigenständigen Maklervertrags gerichtet ist, sondern auch allein den Zweck haben kann, durch die erfolgreiche Vermittlung des Hauptgeschäfts vom Anbieter die Provision zu lukrieren.¹⁵⁾ Aus diesem Grund muss der Interessent der

7) Dass der Verbraucher die Erklärung nach § 10 FAGG auch durch Ankreuzen bzw Anklicken eines entsprechenden Kästchens abgeben kann, hat der OGH in 8 Ob 122/17 z klargestellt.
8) *Gartner/Karandi*, MaklerG³ (2016) § 6 Rz 3; s dazu auch noch unten Pkt C.1.
9) Vgl dazu *Koziol*, Der Verwendungsanspruch bei Ausnützung fremder Kenntnisse und schöpferischer Leistungen, JBl 1978, 239.
10) *Debn* in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ Va (2015) § 4 FAGG Rz 3.
11) *Gartner/Karandi*, MaklerG³ § 6 Rz 2. Eine Ausnahme sieht jedoch § 9 Abs 2 FAGG vor, wenn sich ein Makler mit dem Interessenten im Rahmen eines Telefonats über den Abschluss eines Maklervertrags einigt.
12) Vgl statt vieler OGH 6 Ob 131/59 HS I/29; 1 Ob 572/82 MietSlg 34.627.
13) HVG (1987) § 6 Erl 4.3.; *ders*, Zum Provisionsanspruch des Immobilienmaklers, ÖJZ 1992, 644 (648 f).
14) Der Zivilmaklervertrag (1990) 33 ff; *ders*, MaklerG (1997) § 1 Rz 44 ff.
15) Der Ausdruck „Ambivalenz der Vermittlungstätigkeit“ ist va im dt Schrifttum üblich (vgl nur *Arnold* in *Staudinger*, BGB [Bearb 2016] §§ 652, 653 Rz 2).

Vermittlungstätigkeit des Maklers nicht per se den Erklärungswert beimessen, dass dieser mit ihm in eine Vertragsbeziehung treten will.

Die Kritik veranlasste den OGH gegen Ende der 1980er-Jahre zu einer Änderung seiner Rsp. Ist der Immobilienmakler **bereits erkennbar für den Anbieter tätig**, deutet der OGH die Inanspruchnahme der Vermittlungstätigkeit durch den Interessenten seither nur dann als stillschweigende Zustimmung zum Abschluss eines Maklervertrags, wenn der Makler dem Interessenten davor zu erkennen gab, dass er bei Abschluss des Zielvertrags (auch) von ihm eine Provision verlangen werde.¹⁶⁾ Dieser Judikaturlinie ist grds beizupflichten. ME ist jedoch zweifelhaft, ob dem Aspekt der Ambivalenz der Vermittlungstätigkeit tatsächlich nur dann Bedeutung zukommt, wenn der Makler bereits erkennbar für den Anbieter tätig ist. Überzeugender dürfte hier die Rsp des dt BGH sein, der in stRsp betont: „Der Interessent darf [...], **soweit ihm Gegenteiliges nicht bekannt ist, davon ausgehen, dass der Makler das Objekt von dem Verkäufer an die Hand bekommen hat und deshalb mit der angetragenen Weitergabe von Informationen eine Leistung für den Anbieter erbringen will.**“¹⁷⁾ Dieser Auffassung ist mE auch für Österreich beizupflichten. Auch wenn der Interessent keine konkreten Anhaltspunkte dafür hat, dass der Makler bereits für den Anbieter agiert, ist das nicht ausgeschlossen, weshalb der konkludente Abschluss eines Maklervertrags – nicht zuletzt aufgrund des strengen Konkludenzmaßstabs des § 863 ABGB – auch in solchen Konstellationen grds einen Provisionshinweis voraussetzt.¹⁸⁾ Fraglich ist jedoch, wie dieser Provisionshinweis ausgestaltet sein muss.

2. (Schriftliche) Information über die Höhe der Provision als Voraussetzung für den Vertragsschluss?

Schon zur Rechtslage vor Inkrafttreten des FAGG legte die Judikatur an die Deutlichkeit des Provisionshinweises einen durchaus strengen Maßstab an. Als nicht hinreichend wurde etwa die Äußerung, „es müsse eine honorige Lösung gefunden werden, die alle Teile zufrieden stellt“, beurteilt.¹⁹⁾ Dass der Makler dem Interessenten die **Provisionshöhe mitteilt**, wurde hingegen bislang **nicht** als **erforderlich** erachtet.²⁰⁾

Insofern könnte sich jedoch die Gesetzeslage geändert haben, weil § 4 Abs 1 Z 4 FAGG nunmehr anordnet, dass der Makler dem Interessenten auch die Höhe der Provision einschließlich aller Steuern und Abgaben mitteilen muss. Die Sanktionen bei Verletzung der Informationspflicht über die Höhe des Entgelts sind in § 4 Abs 5 FAGG geregelt. Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über „sonstige Kosten“ nach § 4 Abs 1 Z 4 FAGG nicht erfüllt, hat der Verbraucher diese Kosten nicht zu tragen. Eine unterlassene Information über den Gesamtpreis (einschließlich der Steuern und Abgaben) ist davon jedoch nicht erfasst.²¹⁾ Zwar betrachten Interessenten die Maklerprovision häufig als zusätzliche Kosten zum Hauptgeschäft. Gemessen am Maklervertrag (und damit am Fern- oder Auswärtsgeschäft)

stellt die Verpflichtung, an den Makler bei Zustandekommen des Zielvertrags eine Provision zu leisten, jedoch die Hauptleistungspflicht des Interessenten dar.²²⁾ Damit führt eine unterlassene Information über die Provisionshöhe nicht zur Sanktion des § 4 Abs 5 FAGG.

Neben § 4 FAGG ist in diesem Kontext auch § 30 b KSchG zu beachten: Nach dieser Bestimmung hat der Immobilienmakler dem Verbraucher vor Abschluss des Maklervertrags eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten ausweist. Die **Höhe der Vermittlungsprovision** ist gesondert anzuführen. Verletzt der Immobilienmakler diese Pflicht und weist er den Verbraucher bloß mündlich auf seine Provisionserwartung hin, kann in der angesprochenen Beziehung zwar dennoch ein Maklervertrag zustande kommen. Der Provisionsanspruch des Maklers gegenüber dem Verbraucher wird in diesem Fall jedoch nach § 3 Abs 4 MaklerG gemindert;²³⁾ und zwar auch dann, wenn das Geschäft nicht anders abgewickelt worden wäre, hätte der Interessent ein Hinweisblatt iSv § 30 b Abs 1 KSchG ausgefolgt erhalten. Der Umfang der Provisionsminderung bemisst sich danach, in welchem Maß der Verstoß gegen § 30 b Abs 1 KSchG die Verdienstlichkeit des Maklers gemindert hat.²⁴⁾

Damit zeigt sich, dass es für den Abschluss eines Maklervertrags genügt, wenn der Vermittler den Interessenten mündlich darauf hinweist, dass er bei Abschluss des Hauptgeschäfts (auch) von ihm Provision begehren wird, und der Interessent daraufhin die Tätigkeit des Maklers weiterhin in Anspruch nimmt, ohne dem Provisionsbegehren zu widersprechen. Mangels Vereinbarung der Provisionshöhe gebührt dem Makler in solchen Fällen eine für die erbrachten Vermittlungsleistungen **ortsübliche Provision** (§ 8 Abs 1 MaklerG), hinsichtlich derer die Rsp auf die in der IMV verordneten Höchstprovisionsätze rekurriert.²⁵⁾ Diese dürfen gleichzeitig sowohl vom Ab-

16) Vgl aus jüngerer Zeit zB OGH 6 Ob 71/07 w bbl 2008/204; 3 Ob 131/16 k immolex 2017/157 (Hagen) = EvBl 2017/72 (Legath) = wobl 2017/66 (Kothbauer); 10 Ob 3/17 i NZ 2017/129.

17) Wörtlich zitiert wird hier BGH III ZR 393/04 NJW 2005, 377 [Hervorhebungen nicht im Original]; weitere Nw bei Engel in Soergel, BGB X¹³ (2011) § 652 Rz 7.

18) Anderes gilt lediglich für sog „Suchaufträge“, bei denen sich der Interessent kein Objekt aus dem „Bestand“ des Maklers benennen lässt, sondern den Makler mit der Suche nach einer Immobilie mit ganz bestimmten Eigenschaften beauftragt (vgl dazu nur Roth in Münch-KomBGB V/27 [2017] § 652 BGB Rz 53 ff).

19) OGH 6 Ob 503/89 HS XX/2; vgl auch OGH 5 Ob 49/03 x immolex 2004/40.

20) Nw oben in FN 16.

21) Dehn in Schwimann/Kodek, ABGB⁴ § 4 FAGG Rz 53.

22) Dazu aus S. Kriegner, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung (2007) 14 f.

23) Kathrein/Schoditsch in KBB⁵ (2017) § 30 b KSchG Rz 2.

24) OGH 2 Ob 142/11 p wobl 2012/50 (Kothbauer); 9 Ob 74/15 w RdW 2016/497; RIS-Justiz RS0115514; anders für § 30 b Abs 2 KSchG 6 Ob 203/17 x.

25) Statt vieler OGH 7 Ob 531/80 MietSlg 32.595; 6 Ob 71/07 w RdW 2008/591.

geber als auch vom Interessenten verlangt werden. Ist der Interessent Verbraucher, verletzt der Makler in solchen Fällen jedoch § 30b Abs 1 KSchG, weshalb sein Provisionsanspruch gemindert wird. Über die Höhe der Minderung wird das Gericht häufig gem § 273 ZPO nach freier Überzeugung entscheiden. Infolge der Verletzung von § 4 Abs 1 Z 4 FAGG hat der Makler keinen Anspruch auf etwaige „sonstige Kosten“ (§ 4 Abs 5 FAGG).

3. Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

Neben der Verletzung der Informationspflicht des § 4 Abs 1 Z 4 FAGG zieht va auch ein Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 8 FAGG weitreichende Konsequenzen nach sich. Klärt der Makler den Interessenten nicht über das Rücktrittsrecht des § 11 FAGG auf, verlängert sich die Frist zur Ausübung dieses Gestaltungsrechts um zwölf Monate und beträgt damit zwölf Monate und 14 Tage ab Abschluss der Provisionsvereinbarung (§ 12 FAGG). Die Rücktrittsfrist verlängert sich jedenfalls dann, wenn der Makler den Interessenten über das Gestaltungsrecht überhaupt nicht belehrt.²⁶⁾ Gleiches gilt, wenn zwar eine Belehrung über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts erfolgt, dies aber in unverständlicher Weise. Die Rücktrittsbelehrung muss überdies in der geforderten äußeren Form erfolgen (§§ 5, 7 FAGG). Schließlich verlangt § 4 Abs 1 Z 8 FAGG, dass dem Verbraucher das Muster-Widerrufsformular aus Anhang Teil B des FAGG zur Verfügung gestellt wird. Widrigenfalls reicht auch die sachlich zutreffende und vollständige Belehrung in korrekter Form nicht aus, um eine Fristverlängerung zu verhindern.

Klärt der Makler den Interessenten nicht nach Maßgabe von § 4 Abs 1 Z 8 FAGG über das Rücktrittsrecht auf und tritt Letzterer von der Courtagevereinbarung zurück, entfällt der Provisionsanspruch des Maklers. Eine bereits erhaltene Provision ist an den Verbraucher zurückzuzahlen. Zudem kann der Makler in solchen Konstellationen auch kein aliquotes Entgelt für bereits erbrachte Vermittlungstätigkeiten in Rechnung stellen. Ein entsprechender An-

spruch nach § 16 FAGG scheitert in derartigen Fällen schon daran, dass der Makler den Verbraucher weder über das Rücktrittsrecht noch über eine etwaige Zahlungspflicht nach § 16 FAGG aufgeklärt hat (§ 4 Abs 1 Z 10 FAGG). Hat der Makler die Informationspflicht nach § 4 Abs 1 Z 8 FAGG nicht erfüllt, empfiehlt es sich daher, die Rücktrittsfrist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Abschluss des Maklervertrags abzuwarten, ehe man den Interessenten zur Zahlung der Provision auffordert. Unter verjährungsrechtlichen Gesichtspunkten ist dies möglich, weil der Provisionsanspruch gem § 11 MaklerG drei Jahre lang ab Abschluss des vermittelten Hauptgeschäfts klagbar ist. Zwar könnte der Immobilienmakler den Verbraucher auch nachträglich über das Rücktrittsrecht informieren und damit die 14-tägige Rücktrittsfrist in Gang setzen (§ 11 Abs 2 FAGG). Gerade nach Abschluss des Hauptgeschäfts kommt diese Information jedoch einer Aufforderung zum Rücktritt gleich, weshalb ein Zuwarten häufig der bessere Weg sein dürfte, um den Informationsfehler nach § 4 Abs 1 Z 4 FAGG zu sanieren.

26) Vgl dazu sowie zum Folgenden nur Schwarzenegger in *Schwimmannl Kodek*, ABGB⁴ § 12 FAGG Rz 7 ff; *Leupold*, Das Rücktrittsrecht gem § 11 ff FAGG – Überblick und ausgewählte Fragen, wbl 2014, 481 (482 f).

SCHLUSSTRICH

Das FAGG bewirkte eine grundlegende Änderung der Vertragsschlussmodalitäten von Immobilienmaklern mit Verbrauchern, die den Abschluss der Provisionsvereinbarung mit Interessenten mühevoll machen. Maklern ist jedoch zu empfehlen, das aufwendige Prozedere einzuhalten und grds auch eine Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden einzuholen. Zwar kommt der Maklervertrag im Regelfall auch ohne die umständliche elektronische Zettelwirtschaft wirksam zustande. Der Makler ist jedoch der Gefahr ausgesetzt, dass sein Provisionsanspruch nach § 3 Abs 4 MaklerG gemindert oder durch einen wirksamen Rücktritt durch den Verbraucher beseitigt wird.



iPhone and iPad are trademarks of Apple Inc.

DAG, Dako, DJA, ecolex, immolex, ÖJZ, taxlex und VbR „am App der Zeit“

Für Apple iOS und Android



© Google

MANZ