

sms.law.bites | Real Estate: Wie weit reichen die Pflichten von Immobilienmaklern?

Ein Beitrag von sms.law Partner Markus Dax und sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz

Immobilienmakler stehen in ihrer Tätigkeit regelmäßig im Spannungsfeld zwischen Aufklärungspflichten, Sorgfaltspflichten und – unter bestimmten Umständen – Nachforschungspflichten. Besonders herausfordernd wird dies in Fällen der Doppelmaklertätigkeit, bei der widerstreitende Interessen aufeinandertreffen können. Aktuelle Entscheidungen des OGH nehmen wir zum Anlass, die wesentlichen Grundlagen und Pflichten nachstehend kompakt zusammenzufassen.

👉 Allgemeine Aufklärungspflicht des Immobilienmaklers

Immobilienmakler sind verpflichtet, Auftraggeber über alle wesentlichen Umstände aufzuklären, die für den Abschluss des vermittelten Geschäfts erheblich sind. Diese Pflicht ergibt sich auch aus § 3 MaklerG, wonach Immobilienmakler die Interessen ihrer Klienten redlich und sorgfältig zu wahren haben – unabhängig davon, ob es sich um Unternehmer oder Verbraucher handelt. Aufklärungspflichtig sind insbesondere:

- ◆ Erkennbare Vor- und Nachteile des Objekts sowie alle wesentlichen Informationen;
- ◆ Hinweise zur Eignung für eine gewerbliche Nutzung, wenn diese angestrebt wird;
- ◆ Kosten der Vertragserrichtung und Nebengebühren.

Diese Pflicht ist verletzt bei unterlassener, unvollständiger, verspäteter oder missverständlicher Aufklärung. Immobilienmakler müssen ihre Fach- und Marktkenntnisse beratend einbringen, ohne jedoch eine anwaltliche Rolle zu übernehmen.

Neben den allgemeinen Aufklärungspflichten sieht das MaklerG weitere Aufklärungspflichten vor, wie zB wenn die Tätigkeit ausschließlich für einen Auftraggeber erfolgt (§ 17 MaklerG), die Aufklärung über ein bestehendes wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis zum vermittelten Dritten (§ 6 Abs 4 MaklerG) oder die Tätigkeit als Doppelmakler (§ 5 Abs 3 MaklerG).

👉 Besondere Aufklärungspflichten nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Im Verhältnis zu Verbrauchern bestehen darüber hinaus weitere gesetzliche Vorgaben nach § 30b KSchG. Der Immobilienmakler ist vor Abschluss des Maklervertrags verpflichtet, schriftlich zu bestätigen, dass er als solcher tätig wird, und eine Übersicht zu übermitteln. Diese muss insbesondere enthalten:

- ◆ sämtliche voraussichtlichen Kosten inkl. gesonderter ausgewiesener Maklerprovision;
- ◆ den Hinweis auf allfällige besondere Naheverhältnisse oder Doppelrollen des Immobilienmaklers.

Ändern sich diese Umstände, ist die Übersicht entsprechend zu berichtigen. Ein Verstoß kann zu Schadenersatz oder zur Mäßigung des Provisionsanspruchs (§ 3 Abs 4 MaklerG) führen.

👉 Generelle Nachforschungspflicht des Immobilienmaklers?

Als Sachverständiger iSd § 1299 ABGB kann man von einem Immobilienmakler erwarten, dass dieser über Probleme Bescheid weiß und richtige Auskünfte erteilt.

Grundsätzlich trifft den Immobilienmakler keine generelle Pflicht, übermittelte Informationen oder Unterlagen von sich aus auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine besondere

Nachforschungspflicht besteht nur, wenn Zweifel an der Richtigkeit der Informationen bestehen. Das ist erst dann der Fall, wenn auch ein Anlass für den Immobilienmakler besteht, an der Richtigkeit der Informationen zu zweifeln. Sobald jedoch ein Zweifel für den Immobilienmakler bzw. aufgrund der Umstände ein Verdacht an der Unrichtigkeit der Informationen besteht, muss dieser sich über den Wahrheitsgehalt der Information vergewissern.

Zudem darf der Immobilienmakler nicht den Eindruck erwecken, er habe eine Überprüfung des Wahrheitsgehaltes vorgenommen, wenn dies nicht zutrifft.

👉 **Doppelmakler und Preisaufklärung**

Der Doppelmakler bewegt sich naturgemäß im Spannungsfeld zweier Interessenlagen und trägt daher eine erhöhte Verantwortung. Die Interessenwahrungspflicht besteht daher im Falle der Doppeltätigkeit nur im Rahmen des zu erwirkenden Interessenausgleiches.

Der OGH hat zuletzt betont, dass eine besondere Aufklärungspflicht insbesondere dann bestehen kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis erheblich vom Verkehrswert abweicht. Zwar existiert keine feste Grenze, doch werden Abweichungen von rund 15–30% regelmäßig als Indiz für eine mögliche Pflichtverletzung gewertet. Keine Pflichtverletzung liegt in einem solchen Fall hingegen vor, wenn die Bewertung methodisch korrekt und transparent erfolgte – selbst, wenn sich die Kaufpreisprognose im Nachhinein als unzutreffend herausstellt.

👉 **Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung**

Verletzt der Immobilienmakler seine Pflichten, können verschiedene Rechtsfolgen eintreten:

- ◆ Schadenersatz: Der Immobilienmakler haftet für Vermögensnachteile, die aus unrichtiger oder unterlassener Aufklärung resultieren (Vertrauensschaden);
- ◆ Mäßigung oder Verlust der Provision: Je nach Schwere des Verstoßes kann die Provision reduziert werden oder vollständig entfallen – insbesondere, wenn wesentliche Informationen nicht erteilt wurden. Es handelt sich hierbei um eine Art Vertragsstrafe für den Immobilienmakler.

👉 **Praxistipps**

- ◆ Es sollten keine ungesicherten Behauptungen weitergegeben werden. Wenn ein Umstand nicht bekannt ist, sollte dies deutlich gemacht werden und auch der Umstand mitgeteilt werden, dass auf ein allfälliges Risiko nicht überprüft wurde.
- ◆ Wesentliche Informationen sollten schriftlich dokumentiert und weitergeben werden.
- ◆ Die Beurteilung der Aufklärungspflichten ist stets im Einzelfall vorzunehmen und ist dabei auch auf die konkrete Vereinbarung und die vom Auftraggeber bekanntgegebenen Absichten zu achten.
- ◆ Gegenüber Verbrauchern gilt ein strengerer Maßstab, da bestimmte Risiken – etwa Immissionen – für Laien oft nicht erkennbar sind.
- ◆ Zusätzlich zum Maklergesetz sind auch die Standes- und Ausführungsregeln für Immobilienmakler zu beachten, da sie teils spezifischere Aufklärungspflichten festlegen.