

Die neuen Maklerformulare – eine Bedienungsanleitung

MMag. Anton Holzapfel, ÖVI Geschäftsführer

Kurz vor Redaktionsschluss dieser Ausgabe wurde das Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL im Bundesgesetzblatt veröffentlicht (BGBl I Nr. 33/2014). An dieser Stelle kann man nur noch sagen: Do not cry about poored milk. Jetzt gilt es, in den wenigen verbleibenden Tagen(!) die Umsetzung dieses Gesetzes in den Makleralltag zu ermöglichen.

Was ist in Zukunft zu beachten, wenn mit dem Kunden Provisionsvereinbarungen abgeschlossen werden? Zu unterscheiden sind die beiden Situationen, die zu einem Rücktrittsrecht des Verbrauchers führen können, zum einen ein Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklerunternehmens bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragsparteien („AGV-Situation“), zum anderen ein Vertragsabschluss ausschließlich über Fernkommunikationsmittel über ein dafür eingerichtetes Vertriebssystem (Fernabsatzvertrag, zB aufgrund einer Anfrage über Internetportal). Grundlegende Informationen dazu *Berger* in OIZ 4/2014 S 25. Die „AGV-Situation“ ist typischerweise beim Abschluss eines (Allein-)Vermittlungsauftrags vor Ort beim Abgeber verwirklicht. Aber auch eine Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten erst bei der Besichtigung der Immobilie wäre davon erfasst. Der Abschluss der Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten wird jedoch in vielen Fällen ein Anwendungsfall des Fernabsatzvertrages sein.

Was erfordert die neue EU-Verbraucherrichtlinie (bei sonstigem drohenden Verlust des Honoraranspruches)? Neben einer Fülle von allgemeinen Informationen vor allem

- die Belehrung über das neue Rücktrittsrecht vor Abschluss der Provisionsvereinbarung,
- die Zurverfügungstellung eines Muster-Widerrufsformulars
- das ausdrückliche Verlangen des Kunden, dass der Unternehmer vorzeitig (dh vor Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist) tätig sein darf
- und die Bestätigung des Kunden, dass ihm bewusst ist, dass er bei vollständiger Erfüllung der Maklervereinbarung vor Ablauf der Rücktrittsfrist (Namhaftmachung in diesem Zeitraum) dieses Rücktrittsrecht verliert.

Die Vereinbarung mit dem Abgeber am Beispiel des Alleinvermittlungsauftrags

Vorweg ein Tipp: Vermeiden Sie das Eintreten einer „AGV-Situation“. Bitten Sie den Abgeber nach der „Befundaufnahme“ des betreffenden Objekts am nächsten Tag in Ihr Büro zum Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags und lassen Sie sich den Ort der Unterzeichnung bestätigen. Achten Sie darauf, dass dies nicht unmittelbar im Anschluss an den Termin beim Kunden stattfindet. Oder schicken Sie ihm am nächsten Tag per Post oder auch elektronisch den Alleinvermittlungsauftrag zu mit dem Ersuchen, diesen unterfertigt zurückzuschicken. Achtung: die besonderen Provisionsbedingungen nach § 15 MaklerG bedürfen im Anwendungsbereich des KSchG der Schriftlichkeit!

Wenn Sie doch lieber vor Ort gleich den Maklerauftrag dingfest machen wollen: Besprechen Sie mit dem Kunden das Formular durch. Weisen Sie auf das Rücktrittsrecht hin, lassen Sie sich das vorzeitige Tätigwerden bestätigen und gestalten Sie Ihre Aktivitäten in den ersten beiden Wochen je nach Ihrer eigenen persönlichen Risikoabwägung. Ein Beispiel: Sie nennen dem Abgeber am 10.Tag nach Vertragsbeginn einen potentiellen Vertragspartner, der konkretes Interesse am Kauf hat. Dann wäre das Rücktrittsrecht wohl erloschen und Sie erhalten Provision, sofern der Vertrag letztlich durch Ihre verdienstliche Tätigkeit zustande kommt. Anders gelagert ist der mögliche Kostenersatz für anteilige Kosten, wenn der Abgeber am 10. Tag zurücktritt und Sie haben noch niemanden namhaft gemacht: Das Maklerrecht kennt nur das Erfolgsprinzip. Eine anteilige Kostentragung etwa für die bereits

geschalteten Inserate ist nicht möglich. Wenn Sie sich das vorzeitige Tätigwerden nicht bestätigen lassen, laufen Sie überhaupt Gefahr, dass der Kunde zurücktritt und trotz Abschluss des Hauptgeschäfts keine Provision zahlen muss. Wenn Sie die oben angeführten Schritte unter Verwendung der neuen Formulare Alleinvermittlungsauftrag(ÖVI Form 11/6/2014) sowie das Widerrufsformular (ÖVI Form 33/6/2014) absolviert haben, sollte spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss Ihre maklerische Tätigkeit wie bisher möglich sein!

Die Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten

Nun zum schwierigeren Teil der Übung:

Die Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten ist bislang zumeist als schlüssiger Vertrag zustande gekommen: Der Makler weist auf seine Provisionserwartung hin, der Kunde nimmt weiter die Tätigkeiten des Maklers in Anspruch (zB Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Vertragsverhandlungen), bedient sich der vom Makler gewonnenen Informationen und schließt letztendlich das Immobiliengeschäft (zB Mietvertrag, Kaufvertrag) ab. Diese nach allgemeinem Zivilrecht zulässige und jahrzehntelang (in Österreich, aber zB auch in Deutschland) geübte Praxis wird beim Verbrauchergeschäft nicht mehr möglich sein. Sie müssen (so der derzeitige Erkenntnisstand der Juristen) die Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten unter Dach und Fach bringen, bevor Sie Ihre Dienstleistungen als Makler ausüben.

Die einzige Alternative, eine Rücktrittssituation zu vermeiden ist höchst unpraktikabel: Die Maklervereinbarung müsste in den Räumen des Maklerunternehmens abgeschlossen werden, bevor es zur Besichtigung geht...

In Hinkunft wird man - noch bevor man ein detailliertes Exposé inkl. Liegenschaftsadresse übermittelt - ein Prozedere erfüllen müssen, das am besten per E-Mail abgewickelt wird.

Sie können die einzelnen Passagen aus dem ÖVI Formular 22/6/2014 „Maklervertrag“ als Textbausteine verwenden, zB nach einem Einleitungssatz wie etwa „Herzlichen Dank für Ihre Anfrage, um für Sie tätig sein zu können, bedarf es aufgrund geänderter Konsumentenschutzbestimmungen einer ausdrücklichen Vereinbarung...“). Wichtig ist, dass Sie vom Kunden das vorzeitig Tätigwerden und die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG per E-Mail anfordern und erst dann Ihre Tätigkeiten (Exposé-Versand, Besichtigungsterminvereinbarung) starten. Dies wird bei Anfragen über Internet-Portale unter Einbindung der Makler-Software in den Ablauf zu implementieren sein. Wie man telefonisch anfragende Kunden in ein solches System einbindet, wird wohl erst die Praxis zeigen. Auch bei telefonischer Provisionsvereinbarung und Widerrufsbelehrung muss die Bestätigung über den Vertrag im Anschluss daran übermittelt werden, das Verlangen auf vorzeitiges Tätigwerden müsste auf dauerhaftem Datenträger (E-Mail, Papier) erfolgen.

Der Abschluss der Provisionsvereinbarung beim Besichtigungstermin wäre wieder eine „AGV-Situation“, da zu diesem Zeitpunkt bereits namhaft gemacht wird, ist es aber schon aus prinzipiellen Gründen zu spät, um wirklich rechtssicher die Provisionsvereinbarung mit dem Verbraucher abzuschließen.

Der Maklervertrag mit dem Interessenten ist bewusst allgemein gehalten, um nicht nur das konkret angefragte Objekt, sondern auch zukünftige, weitere vom Makler angebotene Objekte zu erfassen.

Noch offen sind Themen wie Gemeinschaftsgeschäfte und der Umgang mit bestehenden Vormerkkunden. Hier wird es auf die Formulierung im Einzelfall ankommen. Ratsam erscheint es trotzdem, die bestehenden Vormerkkunden in das neue System zu bringen!