

Aufklärungspflichten und Haftungsfallen der Immobilienmakler:innen

Klaus Pfeiffer
WEBER & Co.

13.11.2025, 11:00 Uhr

Heutige Themen

- Makler:in, Immobilienmakler:in
- Inhalte des Maklervertrags
- Pflichten zur Interessenwahrung und Unterstützung
- Unwirksame Vertragsbestimmungen in Maklerverträgen
- Verbandsverfahren nach KSchG
- Aktuelle Judkatur des OGH zu Aufklärung und Haftung

Immobilienmakler:innen

Einführung & Definitionen

- Makler:in (§ 1 MaklerG)
 - Privatrechtlichen Vereinbarung
 - Vermittlung von Geschäften
 - Makler:in ist nicht ständig mit der Vermittlung betraut
- Immobilienmakler:in (§ 16 MaklerG)
 - Makler:in
 - Gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften
 - Geschäfte über unbewegliche Sachen

Immobilienmakler:innen

Einführung & Definitionen

- 2. Teil des MaklerG (Immobilienmakler) auch anwendbar:
 - Immobilienmakler:in nicht ständig betraut
 - Bloß gelegentliche entgeltliche Vermittlungstätigkeit
- Doppelmakler:in:
 - Ausdrückliche Einwilligung des/der AG erforderlich (§ 5 Abs 1 MaklerG)
 - Mitteilungspflicht (§ 5 Abs 3 MaklerG)
 - Abweichender Geschäftsgebrauch: Immobilienmakler:in
 - Besondere Aufklärungspflichten bei Abweichen von Gebrauch

Immobilienmakler:innen

Privatrechtliche Vereinbarung (Maklervertrag)

- Ausdrücklich / konkludent
- Schriftlich / mündlich
- Unbefristet / befristet (Achtung: Kündigung)
- Keine Bemühensverpflichtung (Honorierung des Erfolgs)
- Vertretung des/der AG (§ 2 Abs 1 und 2 MaklerG)
 - Ausdrückliche Vereinbarung für Vertragsabschluss
 - Ausdrückliche Vereinbarung für Entgegennahme von Zahlungen
 - Berechtigung, Erklärungen zu empfangen

Immobilienmakler:innen

Besonderheit 1: Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

- Ersatz von Aufwendungen aufgrund zusätzliche Aufträge zwingend schriftlich
- Folgende Bestimmungen sind zwingendes Recht:
 - § 2 Abs 2 MaklerG (Vertretungsbefugnisse)
 - § 3 MaklerG (Interessenwahrung und Unterstützung)
 - § 9 MaklerG (Ersatz von Kosten und Aufwendungen)
 - § 10 MaklerG (Fälligkeit des Provisionsanspruches)
 - § 30a bis § 31 KSchG (Immobiliengeschäfte, Maklervertrag)
 - § 28 Z 4, Z 5 MaklerG (Versicherungsmakler:in)
 - § 39 MaklerG (Personalkreditvermittler:in)

Immobilienmakler:innen

Besonderheit 2: Alleinvermittlungsauftrag

- AG verpflichtet, andere Makler:innen nicht in Anspruch zu nehmen
- Besonderheiten nach MaklerG (§§ 14, 15 MaklerG)
 - Bemühensverpflichtung
 - Berfristung zwingend (kein unbefristeter Vertrag)
 - Angemessene Befristung
 - Provisionsvereinbarung bei fehlendem Vermittlungserfolg zulässig:
 - Provisionsvereinbarung für vertragswidrige Auflösung
 - Provisionsvereinbarung für Beauftragung Dritter
 - Provisionsvereinbarung für andere Art der Vermittlung

Immobilienmakler:innen

Besonderheit 2: Alleinvermittlungsauftrag

- Besonderheiten nach KSchG
 - Schriftlichkeit
 - Schriftlich insb Vereinbarungen über fehlenden Vermittlungserfolg
 - Befristung zwingend (kein unbefristeter Vertrag)
 - Gesetzliche Definition der „angemessenen Befristung“:
 - 3 Monate: Bestand- und Nutzungsverträge (Wohnungen)
 - 6 Monate: Veräußerung (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Grundstücke)
 - Längere Dauer bei besonderen Umständen

Immobilienmakler:innen

Besonderheit 3: Wohnungsmietverträge

- § 17a MaklerG, Inkrafttreten: 1.7.2023
- Immobilienmakler:in für Wohnungssuchende:
 - Doppelmakler:in
 - Nur Provisionspflicht nur des Vermieters/der Vermieterin
 - Provision des Wohnungssuchenden wenn dieser 1. AG
- Festhalten des Maklervertrages in Schriftform samt Datum
- Zwingendes Recht, nichtige Vertragsbestimmungen
- Verwaltungsstrafe

Immobilienmakler:innen

Besonderheit 3: Wohnungsmietverträge

- Keine Provisionspflicht der Wohnungssuchenden (§ 17a Abs 3 Z 1 bis 3 MaklerG):
 - Wirtschaftliches Naheverhältnis
 - Vorsätzliches Absehen vom Maklervertrag mit Vermieter:in
 - Konkludenten Maklervertrag mit Vermieter:in

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Pflichten nach § 3 MaklerG

- Pflichten des Maklers/der Maklerin:
 - Makler:in hat die Interessen des/der AG redlich und sorgfältig zu wahren
 - Judikatur: § 1299 ABGB (Sachverständige:r)
 - Interessenwahrungspflicht auch bei Doppelmakler:in
 - Mitteilungspflicht (Pflicht, erforderliche Nachrichten zu geben)
- Pflichten des/der AG:
 - Redliche Unterstützung des Maklers/der Maklerin
 - Keine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgeslegenheiten
 - Mitteilungspflicht (Pflicht, erforderliche Nachrichten zu geben)

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Pflichten nach § 3 MaklerG

- Sanktionen für Makler:in:
 - Schadenersatz
 - Provisionsminderung
 - Pflichtverstoß
 - Verletzung wesentlicher Pflichten
 - Mäßigung nach Maßgabe der geringeren Verdienstlichkeit
- Sanktionen für AG:
 - Schadenersatz

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Pflichten nach § 3 MaklerG

*(1) Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren.
Dies gilt auch, wenn er zugleich für den Dritten tätig ist.*

(2) Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen.

(3) Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben.

(4) Bei Verletzung der Pflichten nach den Abs. 1 bis 3 kann Schadenersatz verlangt werden. Soweit dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, kann der Auftraggeber wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen.

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Interessenskonflikte (§ 6 Abs 4 MaklerG)

- Keine Provision, wenn Makler:in selbst das Geschäft schließt
- Keine Provision, wenn Dritte:r das Geschäft schließt, dies aber wirtschaftlich einem Abschluss durch den/die Makler:in gleichkommt
- Keine Provision, wenn
 - ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt, das die Wahrung der Interessen des/der AG beeinträchtigen könnte, und
 - Makler:in nicht unverzüglich auf das Naheverhältnis hinweist.
- Sanktion:
 - Provisionsentfall (§ 6 Abs 4 MaklerG)
 - Schadenersatz (§ 3 MaklerG)

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Sonstige Verstöße nach MaklerG

- Weitere Konkretisierungen von § 3 MaklerG
- Beispiele:
 - Abgabe von Erklärungen für AG ohne Zustimmung
 - Entgegennahme von Zahlungen für AG ohne Zustimmung
 - Unzulässige Doppelvertretung
 - Unzulässige Beendigung des Maklervertrages
 - Fehlendes Benühen beim Alleinvermittlungsauftrag

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Aufklärungspflichten nach § 30b KSchG

- Schriftliche Übersicht vor Abschluss des Maklervertrages (Informationspflicht)
- Zu übermittelnde Informationen:
 - Maklertätigkeit
 - Doppelmaklertätigkeit
 - Voraussichtlich erwachsende Kosten inkl Provision
 - Wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis
- Sanktionen nach § 3 Abs 4 MaklerG
 - Schadenersatz
 - Provisionsminderung

Interessenwahrung und Unterstützung (Pflichten)

Aufklärungspflichten nach § 30b KSchG

- Laufende Benachrichtigung
- Schriftlichkeit
- Jedenfalls: Umstände, die für das vermittelnde Geschäft wesentlich sind
- Sanktionen nach § 3 Abs 4 MaklerG
 - Schadenersatz
 - Provisionsminderung

Immobilienmakler und Gewerberecht

Gewerbeordnung (GewO)

- Gewerbsmäßige Ausübung einer Tätigkeit:
 - selbständig
 - regelmäßig
 - in der Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen, gleichgültig für welche Zwecke dieser bestimmt ist
- Immobilienmakler:
 - Reglementiertes Gewerbe nach § 94 Z 35 GewO
 - Gesetzliche Bestimmungen nach § 117 GewO
 - Immobilientreuhänder-Verordnung

Immobilienmakler und Gewerberecht

Gewerbeordnung (GewO)

- Sanktionen insbesondere:
 - Verwaltungsübertretung nach § 366 Abs 1 GewO / keine Berechtigung (Strafe: bis EUR 3.600)
 - Verwaltungsübertretung nach § 366b GewO / Geldwäsche (Strafen gestaffelt; von EUR 20.000 bis EUR 1 Mio)
 - Verwaltungsübertretung nach § 367 GewO / fehlender GF (Strafe: bis EUR 2.180)
 - Untersagung der Gewerbeausübung

Zwischenergebnis

Pflichten und Sanktionen nach MaklerG, KSchG und GewO

- Pflichten unabhängig von Gewerbeberechtigung
- Makler:in als Sachverständige:r (§ 1299 ABGB)
- Umfangreiche Pflichten zur Interessenwahrung und Unterstützung
- Vermeidung von Interessenkollisionen
- Verschärfungen für Verbraucher:innen nach KSchG
- Nichtige Bestimmungen im Maklervertrag & Verbandsverfahren
- Gewerberechtliche Sanktionen

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 1: OGH, 23.9.2025 (6 Ob 17/25 y)

Der Immobilienmakler ist Sachverständiger iSd § 1299 ABGB, weshalb von ihm erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen [...].

Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht aber nicht; vielmehr darf der Makler, wenn für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, diese – ohne weitere Nachforschungen – weitergeben.

Er darf lediglich nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft.

Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt, trifft den Makler nicht.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 1: OGH, 23.9.2025 (6 Ob 17/25 y)

- Keine Haftung:
 - Vertrauen auf Richtigkeit der Aussagen des/der AG
 - Unveränderte Weitergabe der Aussagen des/der AG
- Haftung:
 - Eigene unrichtige Aussagen
 - Bestätigung (Eindruck), dass unrichtige Aussagen überprüft wurden
 - Verletzung der Nachforschungspflicht (Zweifel an Richtigkeit)
- Ergebnis: keine Haftung wegen Nichtüberprüfung des WE-Vertrages, da keine besonderen Zweifel an den Aussagen des AG bestanden

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 2: OGH, 25.8.2016 (5 Ob 40/16 t)

Der Immobilienmakler hat (zumindest) Verbraucher darüber aufzuklären, ob der Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken keine rechtlichen, möglicherweise gar nicht behebbare Hindernisse entgegenstehen, die erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen also vorliegen.

Dass die Beklagte den Kläger über das Fehlen einer Baubewilligung (und Benützungsbewilligung) für das Kaufobjekt tatsächlich nicht aufgeklärt hat, im Falle entsprechender Kenntnis aber grundsätzlich aufklären hätte müssen, ist hier nicht (mehr) strittig. [...]

Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht jedoch nicht. Wenn für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben und ist zu Nachforschungen und Prüfung der Wahrheit der ihm zugekommenen Informationen nicht verpflichtet

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 2: OGH, 25.8.2016 (5 Ob 40/16 t)

- Keine Haftung:
 - Vertrauen auf Richtigkeit der Aussagen des/der AG
 - Unveränderte Weitergabe der Aussagen des/der AG
- Ergebnis: keine Haftung wegen Verletzung der Nachforschungspflicht, da für OGH keine ausreichenden Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit vorlagen

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 3: OGH, 22.6.2011 (2 Ob 176/10 m)

Unterlässt es der Immobilienmakler, den Käufer eines Hauses oder einer Wohnung über das Errichtungsjahr des Gebäudes zu informieren, so kann darin eine Pflichtverletzung iSd § 3 Abs 3 MaklerG gelegen sein. [...]

Erhält der Immobilienmakler vom Verkäufer Informationen über das Errichtungsjahr, so wäre er grundsätzlich nicht zu weiteren Nachforschungen verpflichtet, wenn es für ihn keine Gründe gibt, an der Richtigkeit der Information zu zweifeln. [...]

Hier hat die Nebenintervenientin aber keine Informationen des Verkäufers weitergegeben, sondern in ihrem Inserat und im Exposé bewusst bloß ein „fiktives“ Baujahr angeführt.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 3: OGH, 22.6.2011 (2 Ob 176/10 m)

Auch über die Betriebs- und Erhaltungskosten, die zu leistenden Aufwendungen zur Rücklagenbildung, die Höhe bereits bestehender Rücklagen sowie bevorstehende Sanierungsarbeiten ist beim Erwerb von Wohnungseigentum aufzuklären

Die Nebenintervenientin [legte] dem Kläger gegenüber offen, ihm über die „Details“ der Betriebskosten keine Auskunft geben zu können. Sie empfahl ihm, sich darüber bei der Hausverwaltung zu erkundigen, was der Kläger jedoch unterließ.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 3: OGH, 22.6.2011 (2 Ob 176/10 m)

Dass die Eigentümergemeinschaft in der Zwischenzeit einen Reparaturfonds eingerichtet hatte, war der Nebenintervenientin nicht bekannt.

Sie war auch nicht dazu verpflichtet, die Aktualität der Information der Hausverwaltung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Als Doppelmaklerin hat sie die Interessen des Klägers durch die erwähnte Empfehlung ausreichend gewahrt, wurde dieser doch in die Lage versetzt, durch eigene Nachfrage bei seinem potenziellen Vertragspartner oder bei der Hausverwaltung nähere Auskünfte über die monatliche Kostenbelastung zu erlangen.

Ein Verstoß gegen wesentliche Vertragspflichten ist der Nebenintervenientin insoweit daher nicht vorwerfbar.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 3: OGH, 22.6.2011 (2 Ob 176/10 m)

- Themen im Verfahren
 - Unrichtiges Baujahr
 - Sanierungsbedürftigkeit
 - Höhe der Sanierungskosten
 - Asbesthaltigkeit der Bodenbeläge und fehlende Betriebssicherheit der Elektroinstallationen
 - Höhe der laufenden Kosten
 - Ausgenommen Baujahr keine Informationen der Maklerin
- Ergebnis: Provisionsminderung um 25%

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 4: OGH, 24.4.2024 (9 Ob 25/24 b)

Eine Mäßigung des Provisionsanspruchs nach § 3 Abs 4 MaklerG hat nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen ist.

Wie sich die Pflichtverletzung auf die Abwicklung des Geschäfts ausgewirkt hat, ist ohne Bedeutung, es kommt auch nicht darauf an, ob durch die Pflichtverletzung ein Schaden eingetreten ist.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 4: OGH, 24.4.2024 (9 Ob 25/24 b)

- Themen im Verfahren
 - Fehlende Servitut (Zufahrtsweg) – den Parteien bekannt
 - Abweichungen vom Baubescheid – dem Makler nicht bekannt
 - Keine vollständige Aufklärung über Räumung von Möbel – dem Makler nicht bekannt
 - Vorenthalten von Informationen nicht nachgewiesen
- Ergebnis: keine Provisionsminderung

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 5: OGH, 17.12.2014 (4 Ob 242/01 v)

Die [...] unrichtige Angabe des Klägers [Makler], die Heizanlage sei bereits erneuert worden (obwohl zwar der Allesbrenner neuwertig war und bis auf drei alle Radiatoren sowie Teile der Heizleitungen erneuert waren, der Gaskessel jedoch schon 17 Jahre alt und nicht erneuert worden war) bedeutet zweifellos einen Verstoß gegen die Verpflichtung des Maklers, dem Auftraggeber (hier der Beklagten) die erforderlichen Nachrichten zu geben (§ 3 Abs 3 MaklerG), wozu gemäß § 30b Abs 2 KSchG jedenfalls auch sämtliche Umstände zählen, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Zu derartigen Pflichtverstößen hat schon der erste Senat [...] ausgeführt, dass in einem solchen Fall der Provisionsanspruch zu mäßigen sei. Die Beurteilung der Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 5: OGH, 17.12.2014 (4 Ob 242/01 v)

Über den Umfang der Mäßigung enthält das Gesetz keine näheren Vorschriften. Schon aus dem Gesetzeswortlaut ("... Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers") ergibt sich, dass die verletzte Pflicht in ein Verhältnis zur Summe und zum Umfang der sonst vereinbarten Pflichten (einschließlich der nicht geschuldeten, den Provisionsanspruch aber erst begründenden Tätigkeit im vereinbarten Umfang) zu setzen ist, die Mäßigung somit ausschließlich nach der Schwere der vom Makler begangenen Vertragsverletzung vorzunehmen ist.

Nähere Kriterien kann der Oberste Gerichtshof entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht allgemein festsetzen. Das Ausmaß der Mäßigung hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab und obliegt somit dem pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 6: OGH, 29.1.2025 (7 Ob 208/24z)

Die Verletzung von Aufklärungspflichten macht den Immobilienmakler gegenüber seinem Auftraggeber nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig [...]

Die Verletzung von Informationspflichten bei Abschluss des Vertrags gewährt nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen allerdings nicht den Ersatz des Nichterfüllungsschadens, sondern nur jenes Schadens, den der Geschädigte im Vertrauen auf die korrekte Erfüllung des Maklervertrags erlitten hat. Zu ersetzen ist daher der Vertrauensschaden [...] Der Geschädigte ist so zu stellen, wie er stünde, wenn die Pflichtverletzung nicht begangen worden wäre [...] Das zu leistende Interesse liegt in der Differenz zwischen der Vermögenslage des Geschädigten, wie sie im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis wäre, und dem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögen.

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 6: OGH, 29.1.2025 (7 Ob 208/24z)

- Themen im Verfahren
 - Keine Aufklärung über die Angemessenheit des Kaufpreises
 - Keine Nachforschungspflicht (außer bei Zweifeln)
 - Lose Toleranzgrenze von +/- 15% bzw 30%
 - Liegt Kaufpreis außerhalb dieser Toleranzgrenze, kann dies ein Indiz für eine Verletzung der Nachforschungspflicht sein
- Achtung: Naturalrestitution (OGH, 21.12.2022, 5 Ob 190/22 k)

Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes

Entscheidung 7: OGH, 27.11.2024 (3 Ob 201/24 s)

Für das Bestehen der Hinweispflicht des Maklers genügt es, dass bei objektiver Betrachtung eine Beeinträchtigung der Auftraggeberinteressen nicht gänzlich ausgeschlossen erscheint. Durch die Verwendung des Konjunktivs („könnte“) ist eine eher weite Interpretation für das Vorliegen der Aufklärungspflicht anzunehmen. Es kommt also nicht darauf an, ob die Interessen der Klägerin im konkreten Fall tatsächlich beeinträchtigt wurden.

Bei Verletzung der schriftlichen Hinweispflicht entsteht ein Anspruch des Maklers auf die Vermittlungsprovision gar nicht. Bei einem Verstoß gegen § 6 Abs 4 MaklerG können Provisionszahlungen als rechtsgrundlose Zahlung einer Nichtschuld gemäß § 1431 ABGB zurückgefordert werden.

Resümée

Verletzung von Pflichten durch den/die Immobilienmakler:in

- Makler:in als Sachverständige:r (§ 1299 ABGB)
- Schadenersatz:
 - Haftung für eigene unrichtige Aussagen
 - Haftung für Bestätigung der Überprüfung unrichtiger Aussagen
 - Haftung für Verletzung der Nachforschungspflicht
- Provisionsminderung
 - Geringere Verdienstlichkeit
 - Auswirkung der Pflichtverletzung auf Geschäft irrelevant
 - Eintritt eines Schadens für Provisionsminderung irrelevant



Klaus Pfeiffer
RA, Mag., Bakk. LL.M. (LONDON)

T +43 1 427 20 60
E k.pfeiffer@weber.co.at
A Rathausplatz 4, 1010 Wien
M +43 664 882 46 203

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!