



**Geld & Recht**  
Daniela Bachal

## FRAGE UND ANTWORT. Das Wichtigste zum Thema Maklerhaftung bei einer Verletzung der Auskunftspflicht.

### 1 Welche Aufklärungs- und Informationspflichten haben Immobilienmakler?

Ein Immobilienmakler gilt im Sinne des ABGB als Sachverständiger. „Von einem Immobilienmakler wird also erwartet, dass er über Markt- und Fachkenntnisse verfügt, über einschlägige Probleme der Immobilie Bescheid weiß, über alle Vor- und Nachteile der Immobilie informiert ist und seinem Auftraggeber richtige und unmissverständliche Auskünfte gibt“, erklärt Heidi Lallitsch, Anwältin in der Grazer Rechtsanwaltskanzlei Saxinger Chalupsky & Partner. Eine Haftung des Immobilienmaklers besteht also nicht nur beim Fehlen einer Aufklärung über wichtige Umstände, sondern auch bei einer unrichtigen oder unvollständigen Aufklärung.

### 2 Was geschieht bei Verletzung der gesetzlichen Aufklärungspflicht?

Mangelhafte Aufklärung oder falsche Information führt zu einer Verringerung der Vermittlungsprovision oder zu deren Entfall. „Auch ein Schadenersatzanspruch ist bei Eintritt eines Schadens und dem Verschulden

des Immobilienmaklers möglich – etwa wenn zu viel für ein Objekt bezahlt wurde“, sagt die Juristin.

### 3 Das Konsumentenschutzgesetz spricht von sogenannten wesentlichen Umständen, über die ein Makler jedenfalls informieren muss. Was ist damit gemeint?

Weder im Maklergesetz noch im Konsumentenschutzgesetz wird genau aufgelistet, was damit gemeint ist.

„Wesentlich sind jedenfalls alle Tatsachen, die die Entscheidung des Interessenten für oder gegen das Objekt beeinflussen, also alles für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäftes. Was das ist, wird man immer nur im Einzelfall beurteilen können“, sagt Lallitsch. Grundsätzlich

gibt es aber zwei große Fallgruppen von sogenannten wesentlichen Umständen: Einerseits sind das die erkennbaren Interessen des Auftraggebers, andererseits die sogenannten Eckdaten eines Immobiliengeschäftes.

### 4 Was sind die Eckdaten eines Immobiliengeschäfts?

Zu den Eckdaten zählen alle Umstände, die einen Gewähr-

# Wenn Makler einen Fehler machen

leistungs- oder Schadenersatzanspruch oder einen Anfechtungsgrund für ein Rechtsgeschäft begründen, wie Lallitsch erklärt. Bei der Vermittlung eines unbebauten Grundstücks wären das zum Beispiel die Widmung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde, Aufschließungskosten oder allfällige Rückstände an öffentlichen Abgaben. Bei einem Wohnhaus wären es neben Zufahrt und Wohnungsgröße unter anderem allfällige Mängel und Nutzungsbeschränkungen. Auf ungeklärte Umstände hat der Immobilienmakler, wie Lallitsch betont, jedenfalls hinzuweisen. Bei der Vermittlung einer Wohnung wiederum gehören zu den Eckpunkten neben Wohnungsgröße, Errichtungsjahr und Miteigentumsanteilen zum Beispiel auch laufende Betriebskosten und die Höhe der Rücklagenbildung nach Wohnungseigentumsgesetz.

### 5 Was tun bei offenen Fragen zur Bau- und Benützungsbewilligung für ein Wohnhaus?

Liegen dem Makler keine Unterlagen dazu vor, muss er sich jedenfalls bei der Baubehörde erkundigen. Lallitsch: „Es trifft den Immobilienmakler eine Nachforschungspflicht.“ Zumindest muss ein Immobilienmakler einem Interessenten mitteilen, dass er nicht feststellen kann, dass diese behördlichen Genehmigungen vorliegen. „Keine Aufklärungen über behördliche Bewilligungen schützen den Immobilienmakler nicht vor Haftungen.“

### 6 Wo liegen die Grenzen der Nachforschungspflicht eines Maklers?

„Informationen, die der Immobilienmakler von seinem



Heidi Lallitsch,  
Rechtsanwältin

SC&P, ADOBE STOCK



Auftraggeber bekommt, muss er grundsätzlich nicht nachprüfen, sofern für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit der Informationen zu zweifeln“, erklärt die Juristin. Wichtiger Zusatz: Der Immobilienmakler sollte aber nicht den Eindruck erwecken, dass er den Wahrheitsgehalt der erhaltenen Information überprüft hat. Dadurch könnte er haften, auch wenn er den Mangel nicht kannte.

## 7 Was ist unter den erkennbaren Interessen des Auftraggebers zu verstehen, über die ein Makler informieren muss?

Dazu zählen dessen besondere Vorlieben, die sich aus dem Geschäftszweck und der angestrebten Nutzung ergeben. Diese erkennbaren Interessen ergeben sich stets aus dem Einzelfall. Die Interessen müssen für den Im-

mobiliemakler aber erkennbar sein, damit er sie berücksichtigen kann, wie Lallitsch erklärt. Gibt der Käufer zu erkennen, dass er eine Immobilie als Anlageobjekt oder gewerblich nutzen will, ist er vom Makler darüber aufzuklären, ob das Objekt dafür geeignet ist.

## 8 Wann entsteht ein Provisionsanspruch?

Das ist dann der Fall, wenn das zu vermittelnde Rechtsgeschäft tatsächlich zustande kommt. „In der Regel also bereits mit der Annahme eines Kauf- oder Mietanbotes, also mit der Willensübereinkunft über die Sache und den Preis“, sagt Lallitsch. Wird diese Willensübereinkunft aber von einer Bedingung wie der Bewilligung einer Finanzierung abhängig gemacht, entsteht der Anspruch erst, wenn die Bedingung erfüllt ist.

§ Alles,  
was  
RECHT  
ist

# Schadenersatz für ungewolltes Kind?

Juristen der Universität Graz geben Antwort auf strittige Rechtsfragen.

Von Peter Schwarzenegger

Wenn ein Kind nur aufgrund eines ärztlichen Fehlers auf die Welt kommt, muss der Arzt dann Schadenersatz zahlen?

**ANTWORT:** Zuerst ist zu klären, ob ein Behandlungsfehler vorliegt. Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn bei der Pränataldiagnostik eine Behinderung des ungeborenen Kindes schuldhaft nicht erkannt wird – weshalb ein Schwangerschaftsabbruch, der bei Kenntnis von der Behinderung vorgenommen worden wäre, unterbleibt. Haben die Eltern in diesem Fall Anspruch auf Schadenersatz im Ausmaß des Unterhalts, den sie ihrem Kind schulden? Das Höchstgericht hat diese Frage in den letzten zwei Jahrzehnten in mehreren Entscheidungen unterschiedlich beantwortet. Nun wird ein „verstärkter Senat“, bestehend aus elf statt fünf Richtern, neuerlich entscheiden und damit für die Zukunft eine einheitliche

Linie vorzeichnen. Das ist sehr zu begrüßen. Ein anderer Fall: Nachdem ein Bub mit einer schweren Krankheit, die wegen eines Arztfehlers während der Schwangerschaft unentdeckt geblieben war, zur Welt gekommen war, hat einerseits seine Mutter den Unterhaltsschaden eingeklagt; dieser Anspruch besteht zu Recht. Andererseits hat auch seine Schwester Schadenersatz begehrt. Sie war bei Geburt ihres Bruders zirka sieben Jahre alt und hat einen seelischen Schaden erlitten, weil sich die Mutter fast zur Gänze dem kranken Bruder widmen muss und weil dessen krankheitsbedingte Infektanfälligkeit die soziale Isolation der Schwester notwendig macht. Ihre Klage wurde abgewiesen. Denn dieser Schaden sei – anders als der Unterhaltsaufwand der Mutter – für den Arzt nicht vorhersehbar gewesen.

**Peter Schwarzenegger** ist Experte für Zivilrecht.



Die erste Frage ist, ob nachweisbar ein Fehler passiert ist

STOCK ADOBE