

Maklerverträge und das Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG)

Kunden von Maklern sind ab dem 13. Juni 2014 unter bestimmten Umständen mit neuen Formalitäten konfrontiert, denn mit dem neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) wird in Österreich die EU-Verbraucherrechte-Richtlinie 2011 umgesetzt.

Ein Auswärtsgeschäft bezeichnet grundsätzlich einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit von Unternehmer und Verbraucher. Ein typischer Fall eines Außer-Geschäftsraum-Vertrages" (kurz AGV) wäre etwa ein schlichter Maklervertrag oder auch ein Alleinvermittlungsauftrag mit dem Abgeber, der vor Ort unterzeichnet wird oder aber eine Provisionsvereinbarung mit einem Interessenten, wenn diese bei der Besichtigung der Immobilie erfolgt.

Unter einem Fernabsatzgeschäft (FAG) ist jeder Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher zu verstehen, der ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen wurde, wobei ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden (bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags). Insbesondere Provisionsvereinbarungen auf Interessentenseite kommen häufig über einschlägige Immobilienportale oder die eigene Maklerhomepage auf elektronischem Weg zustande.

Konsumenten haben das Recht binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen von Verträgen zurückzutreten, die außerhalb von Geschäftsräumen oder per Fernabsatz geschlossen wurden.

Gleich vorweg: Immobilienkaufverträge und Wohnungsmietverträge sind von der neuen Regelung ausgenommen.

Mit folgendem kooperativen Vorgehen von Verbrauchern und Maklern kann der Kunde die Dienstleistung des Maklers bereits vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist in Anspruch nehmen, wenn der Makler:

- über das neue Rücktrittsrecht vor Abschluss der Vertragsvereinbarung belehrt,
- ein Muster-Widerrufsformulars zur Verfügung stellt,
- sich das ausdrückliche Verlangen des Kunden, dass der Unternehmer vorzeitig (d.h. vor Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist) tätig sein soll, einholt,
- sich vom Kunden bestätigen lässt, dass ihm bewusst ist, dass er bei vollständiger Erfüllung der Maklervereinbarung vor Ablauf der Rücktrittsfrist (Namhaftmachung in diesem Zeitraum) dieses Rücktrittsrecht verliert.

Der Kunde ist dann aber auch verpflichtet die Provisionszahlung zu leisten, wenn die Dienstleistung des Maklers vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erbracht wurde. Mit der Namhaftmachung ist die Dienstleistung des Maklers vollständig erbracht.

An den Grundsätzen des Provisionsanspruchs für den Makler selbst ändert sich nichts.