



ISSUE 2/2014

Newsletter



Neue Verbraucherschutzrechte

Strengere Regeln zum Schutz der Verbraucher – Erhöhte Informationspflicht des Maklers

Eine beabsichtigte Änderung im Konsumentenrecht, mit der eine neue EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (2011/83/EU) umgesetzt wird, sieht erweiterte Informationspflichten für Unternehmer vor und verlängert das allgemeine Rücktrittsrecht des Konsumenten bei Vertragsabschlüssen außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers erheblich. Die Änderungen werden voraussichtlich im Juni des Jahres in Kraft treten. Sie betreffen unter anderem auch Immobilienmakler.

Die neuen Regelungen gelten nach dem derzeitigen Stand des Entwurfes für Maklerverträge, nicht jedoch für Immobiliengeschäfte (z.B. Kaufvertrag, Mietvertrag). Diese sind ausdrücklich ausgenommen, wodurch es sogar zu einer gewissen Verschlechterung der Rechtsstellung des Verbrauchers kommt. Im Rahmen der Gesetzesbegutachtung haben Mieterschutzverbände gefordert, die Herausnahme der Immobiliengeschäfte zu streichen. Die endgültige vom Parlament zu erlassende Fassung des Gesetzes bleibt abzuwarten.

Bei Immobiliengeschäften gelten jedenfalls auch weiterhin die bisher bestehenden Regelungen des Konsumentenschutzrechts zum Rücktritt sowie zu den besonderen Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers in den §§ 30a und 30b KSchG.

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf muss der Makler zusätzlich den Konsumenten über den Maklervertrag in klarer und verständlicher Weise aufklären. Unter anderem sehen allgemeine Informationspflichten, sofern sich eine bestimmte Information nicht bereits unmittelbar aus den Umständen ergeben, vor:

- Die wesentlichen Eigenschaften der Maklerleistung im angemessenen Umfang.
- Den Namen oder die Firma und die Telefonnummer des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung.
- Den Gesamtpreis der Maklerleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben. Kann aber der Preis aufgrund der Eigenschaft der Maklerleistung vernünftigerweise nicht im

NEWS +++ Vorträge von Mag. Bodmann: „**Bauverfahren - Ablauf, Umgang mit Beteiligten, aktuelle Entwicklungen**“ am 1.4.2014 und „**Immobilien in der Privatstiftung**“ am 10.4.2014, beide bei ARS +++ Der nächste Jour Fixe zum Thema „**Due Diligence – Rechtliche und wirtschaftliche Prüfung beim Liegenschafts Kauf**“ findet am 28.5.2014, 17.30 Uhr in der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte, Rockhgasse 6, 4. Stock, statt. +++ Anmeldung an events@wmlaw.at +++ Weitere Informationen finden Sie unter www.wmlaw.at und www.ars.at +++

Voraus berechnet werden, dann ist die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Kosten sowie das allfällige Anfallen solcher zusätzlicher Kosten bekannt zu geben.

- Gegebenenfalls die Zahlungs- und Leistungsbedingungen, den Termin, bis zu dem nach der Zusage des Unternehmers die Maklerleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden.
- Die Laufzeit des Maklervertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Maklerverträge oder sich automatisch verlängernder Maklerverträge.
- Gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte.

Der Unternehmer muss somit vor Vertragsabschluss eine Reihe von Informationspflichten beachten, deren Unterlassung eine Nichtigkeit des Vertrages, aber auch verwaltungsstrafrechtliche oder wettbewerbsrechtliche Folgen nach sich ziehen kann. Die vorgesehenen Anforderungen überschneiden sich teilweise mit den bereits bestehenden Informationspflichten, es ist aber ratsam, die verwendeten Formulare und Informationsblätter auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls auf den neuesten Stand zu bringen.

Als weitere Neuerung soll das dem Konsumenten bisher zugestandene Rücktrittsrecht bei sogenannten Außergeschäftsraumverträgen von 7 auf 14 Tage verlängert werden. Verabsäumt es der Unternehmer, den Verbraucher ausreichend über das Rücktrittsrecht zu informieren, verlängert sich die Frist sogar um bis zu 12 Monate.

Insbesondere bei Abschlüssen eines Maklervertrags außerhalb des Büros (z.B. bei der besichtigten Immobilie oder über das Internet) muss der Makler den Kunden klar und verständlich auf das Rücktrittsrecht hinweisen, da dieses sonst bis zu einem Jahr lang geltend gemacht werden kann.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Optimierung Ihrer Formulare und Vertragsunterlagen und werden Sie über Neuerungen weiterhin auf dem Laufenden halten.

RA Mag. Michael Bodmann, Willheim I Müller Rechtsanwälte

