

Provisionsanspruch durch Nachweis des Aufrufs eines online VRUG-tools durchgesetzt

In einer Klage auf Zahlung der Provision konnte einer Käuferin über ein elektronisch geführtes Journal nachgewiesen werden, dass sie auf die »VRUG-Seite« von Justimmo gelangt war und sohin Zugang zu den erforderlichen Informationen hatte.

VON EVA BAUMGARTNER

Auf der (Internet-)Suche nach einer Liegenschaft wurde die spätere Beklagte auf Willhaben.at fündig. Das malerische Haus samt Garten entsprach ihren Vorstellungen. Sie setzte sich mit dem in der Online-Anzeige genannten Makler telefonisch in Verbindung, der ihr per SMS im Anschluss die Adresse der Villa bekannt gab. Etwa eine Stunde später fand auch gleich ein Besichtigungstermin vor Ort statt. Die Interessentin hatte sich zuvor online auf Willhaben.at registriert und erhielt ein Bestätigungsemail, das mit der sogenannten VRUG (=Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)-Seite von JustImmo verlinkt war. Die Dame klickte den im E-Mail enthaltenen Link zur VRUG-Seite an und wurde dort über ihr Rücktrittsrecht nach § 11 Abs. 1 FAGG belehrt. Unter anderem konnte sie dort auch eine Nebenkostenübersicht und das Muster-Widerrufsformular (§ 4 Abs. 1 Z 8 FAGG) downloaden. Auch ein Hinweis auf die Provisionspflicht und Höhe der Maklerprovision bei Kaufabschluss fehlte nicht. Allerdings unterließ es die Interessentin, den »Kenntnisnahme«-Button über die Provisionspflicht anzuklicken. Ebenso wurde keine Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden erteilt. Ihr war es aber möglich (da sie auf besagte VRUG-Seite gelangt war), sämtliche Informationen abzurufen. Ob sie die Hinweise zur Provisionspflicht tatsächlich gelesen hat, muss dahingestellt bleiben, bewiesen werden konnte aber, dass sie sämtliche Informationen lesen hätte können.

Diesen Umstand zu »beweisen« war ein durchaus steiniger Weg, denn die Beklagte behauptete bis zum Ende, den berühmten Klick vom Willhaben.at-Registrierungsemail in ihrer Inbox auf die VRUG-Seite von JustImmo (wo Obengenanntes zum Download bereitstand) nie gemacht zu haben. Sie

habe daher nie den Hinweis auf die Provisionspflicht (und die Widerrufsbelehrung) gelesen. Außerdem habe sie nicht gewusst, dass es sich beim freundlichen Herren, mit dem sie telefonierte und der mit ihr die Besichtigung durchgeführt habe um einen Makler gehandelt habe (ein Angestellter der Immobilienfirma sei er schon gewesen, aber Makler ...?).

Nach der Besichtigung wurde der Makler nicht mehr kontaktiert. Die Beklagte nahm mit dem Eigentümer selbst Kontakt auf. Ein paar Monate

später kaufte sie dann die Liegenschaft (wie auch die Nachbarliegenschaft, die anlässlich des Termins ebenfalls besichtigt worden war) um einen Millionenbetrag, sodass sich auch die Provision auf einen erklecklichen Betrag belief.

Dass die von der Beklagten gemachten Angaben falsch waren, konnte letztlich nur durch die Software von JustImmo und des geführten Journals nachgewiesen werden. Die Käuferin hatte die (entscheidenden) Hinweise auf die Provisionspflicht samt Widerrufsbelehrung erhalten, wenn sie diese auch nicht aktiv (per Klick) bestätigt hat. Nachdem die Beklagte auf das Widerrufsrecht nach § 11 Abs. 1 FAGG nicht verzichtet hatte, erklärte sie während des Prozesses ihren Rücktritt – doch da war es schon zu spät: die maximale Rücktrittsfrist von zwölf Monaten (+14 Tagen) war bereits abgelaufen. Der Richter des Landesgerichts, selbst überaus kundig im Bereich IT-Sicherheit, attestierte dem System von JustImmo die hier entscheidende **»dem Stand der Technik entsprechende, mit ausreichender Sicherheit ausgestattete Methode [...], das Abrufen von E-Mails, Webseiten und Serverinhalten manipulationssicher zu dokumentieren«.**

Im Ergebnis konnte so der Maklerprovisionsanspruch mit Hilfe des Systems von JustImmo erfolgreich durchgesetzt werden. ♦



Dr. Eva Baumgartner, MBA (UoT), GEMBA (HSG) ist selbstständige Rechtsanwältin in Wien im Bereich Wirtschaftsrecht und Prozessführung.