

TE OGH 2025/9/23 5Ob17/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien W* GmbH, *, vertreten durch die Hasch & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei M* GmbH, *, vertreten durch die Dax Wutzelhofer und Partner Rechtsanwälte GmbH in Eisenstadt, wegen 15.000 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Eisenstadt vom 26. November 2024, GZ 13 R 136/24h-31, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Neusiedl am See vom 29. März 2024, GZ 5 C 95/23h-23, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.316,40 EUR (darin 219,40 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Gegenstand des Revisionsverfahrens ist ein Provisionsanspruch der Klägerin für die Vermittlung eines Mietvertrags über ein Geschäftslokal an die Beklagte im Jahr 2021.

[2] Die Beklagte wendete ein, die Klägerin habe sie nicht darüber aufgeklärt, dass der Betrieb eines Gastronomiebetriebs in dem vermittelten Bestandsobjekt aufgrund des Wohnungseigentumsvertrags absolut unzulässig sei.

[3] Das Erstgericht gab der Klage – mit Ausnahme eines Zinsenmehrbegehrens – statt.

[4] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ die Revision zur Frage zu, ob einen Immobilienmakler bei Vermittlung eines Bestandsvertrags eine weitere Überprüfungspflicht trotz Widmung eines vermittelten Objekts als Geschäftslokal treffe.

[5] Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, das Klagebegehren abzuweisen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[6] Die Klägerin beantragt in der Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[7] Die Revision ist ungeachtet des – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [7] Die Revision ist ungeachtet des – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[8] 1. Gemäß § 3 Abs 3 MaklerG sind der Makler und der Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. [8] 1. Gemäß Paragraph 3, Absatz 3, MaklerG sind der Makler und der Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben.

[9] Der Immobilienmakler ist Sachverständiger iSd § 1299 ABGB, weshalb von ihm erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996 [T7]; 6 Ob 115/21m Rz 13). 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 (RS0112587). [9] Der Immobilienmakler ist Sachverständiger iSd Paragraph 1299, ABGB, weshalb von ihm erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996 [T7]; 6 Ob 115/21m Rz 13). 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 (RS0112587).

[10] Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109996 [T9]; 6 Ob 115/21m Rz 13), sodass im Regelfall eine in ihrer Bedeutung über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage nicht vorliegt (5 Ob 190/22k Rz 10 mwN).

[1 1] 2. Die Beurteilung der Vorinstanzen zur – hier verneinten – Pflichtverletzung der Klägerin in Bezug auf die Überprüfung des ihr vom Vermieter übermittelten Wohnungseigentumsvertrags hält sich im Rahmen der Rechtsprechung. Selbst die Beklagte legt nicht dar, aufgrund welcher konkreten Umstände die Klägerin an der Richtigkeit des Wohnungseigentumsvertrags bzw daran hätte zweifeln müssen, dass es sich bei dem ihr übermittelten Wohnungseigentumsvertrag nicht um jenen handelte, aufgrund dessen das Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt worden war. Dass die Klägerin gegenüber der Beklagten den Eindruck erweckt hätte, sie habe den Wahrheitsgehalt des Wohnungseigentumsvertrags überprüft – was eine Haftung begründen könnte – lässt sich dem Sachverhalt nicht entnehmen.

[12] Die von der Beklagten ins Treffen geführte Entscheidung 5 Ob 93/16m ist nicht einschlägig, weil dieser die Vermittlung des Erwerbs einer Eigentumswohnung durch einen Konsumenten und nicht die Vermittlung eines Mietvertrags an eine Unternehmerin zugrunde lag.

[1 3] 3. Da der Maklerin keine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist, stellt sich die Frage einer Mäßigung der Provision nach § 3 Abs 4 S 2 MaklerG nicht. [13] 3. Da der Maklerin keine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist, stellt sich die Frage einer Mäßigung der Provision nach Paragraph 3, Absatz 4, S 2 MaklerG nicht.

[14] 4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision der Beklagten hingewiesen (RS0035979 [T16]). [14] 4. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision der Beklagten hingewiesen (RS0035979 [T16]).

Textnummer

E145600

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:00500B00017.25Y.0923.000

Im RIS seit

09.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

14.10.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at