

TE OGH 2025/1/29 7Ob208/24z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin Dr. Solé als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Malesich, Dr. Weber und Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P* GmbH, *, vertreten durch die bfp Brandstetter Feigl Pfleger Rechtsanwälte GmbH in Amstetten, gegen die beklagte Partei S* R*, vertreten durch die Aigner Rechtsanwalts-GmbH in Wien, wegen 17.640 EUR sA, über den Rekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 17. Oktober 2024, GZ 11 R 153/24m-34, mit dem das Urteil des Landesgerichts St. Pölten vom 27. Juni 2024, GZ 33 Cg 104/23t-26, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Der Beklagte und seine Ehefrau erwarben über Vermittlung eines Mitarbeiters der Rechtsvorgängerin der Klägerin zwei bebaute Liegenschaften um einen Kaufpreis von 490.000 EUR.

[2] Die Klägerin begehrt Zahlung von 17.640 EUR sA und bringt vor, ihre Rechtsvorgängerin (in der Folge Klägerin) habe mit dem Beklagten einen Maklervertrag geschlossen und ihm den Ankauf der Liegenschaften vermittelt. Sie begehre deshalb die Zahlung der vereinbarten Provision.

[3] Der Beklagte wendet – soweit für das Rekursverfahren relevant – ein, durch eine unrichtig durchgeführte Liegenschaftsbewertung sowie der Zusicherung eines unrichtigen Liegenschaftswerts habe die Klägerin den Beklagten zur Leistung eines weit überhöhten Kaufpreises veranlasst und ihn dadurch um 247.000 EUR geschädigt.

[4] Das Erstgericht erkannte die Klageforderung in voller Höhe zu Recht, die Gegenforderung hingegen nicht zu Recht und verpflichtete demgemäß den Beklagten zur Zahlung von 17.640 EUR sA.

[5] Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung des Beklagten im Sinn des Aufhebungsantrags Folge. Es verwarf sämtliche Einwände des Beklagten bis auf jenen, dass er nicht ordnungsgemäß über den wahren Wert der Liegenschaften aufgeklärt und dadurch zur Zahlung eines überhöhten Preises bewogen worden sei. Dieses Vorbringen sei geeignet, der aus dem Rechtsgrund des Schadenersatzes eingewendeten Gegenforderung (teilweise) zum Durchbruch zu verhelfen und könne auch eine Mäßigung der Provision bewirken. Eine Aufklärungspflicht des

Maklers sei nämlich dann zu bejahen, wenn der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 20 % übersteige. In diesem Fall sei einerseits die Provision zu mindern und andererseits der dem Beklagten durch die Verletzung der Aufklärungspflicht entstandene Vertrauensschaden zu ersetzen. Da das Erstgericht weder zum Verkehrswert der Liegenschaften noch dazu Feststellungen getroffen habe, wie der Beklagte in Kenntnis des wahren Verkehrswerts agiert hätte, sei das angefochtene Urteil insofern mit einem sekundären Feststellungsmangel behaftet, der zur Aufhebung der Entscheidung führen müsse. Sämtliche übrigen Streitpunkte seien abschließend erledigt.

[6] Es erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil noch keine gefestigte Judikatur zur Rechtsfrage bestehe, unter welchen Voraussetzungen den Makler eine Verpflichtung treffen könne, einen Kaufinteressenten (Partner des Maklervertrags) darüber aufzuklären, dass der geforderte Kaufpreis den Verkehrswert der vom Maklervertrag umfassten Liegenschaft übersteige.

[7] Gegen diesen Beschluss wendet sich der Rekurs der Klägerin mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass der Klage stattgegeben werde.

[8] Der Beklagte begehrt in seiner Rekursbeantwortung, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen, in eventu ihm den Erfolg zu versagen.

Rechtliche Beurteilung

[9] Der Rekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

[10] 1.1. Gemäß § 3 Abs 1 MaklerG hat der Makler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Nach dessen Abs 3 sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. Gemäß § 30b Abs 2 KSchG zählen zu den erforderlichen Nachrichten, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach § 3 Abs 3 MaklerG zu geben hat, jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Diese Bestimmung spricht die Fachkenntnisse des Immobilienmaklers an, der seine Marktkenntnisse und sein Hintergrundwissen beratend einzubringen hat (4 Ob 8/02h; 4 Ob 186/10x). [10] 1.1. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, MaklerG hat der Makler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Nach dessen Absatz 3, sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. Gemäß Paragraph 30 b, Absatz 2, KSchG zählen zu den erforderlichen Nachrichten, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach Paragraph 3, Absatz 3, MaklerG zu geben hat, jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Diese Bestimmung spricht die Fachkenntnisse des Immobilienmaklers an, der seine Marktkenntnisse und sein Hintergrundwissen beratend einzubringen hat (4 Ob 8/02h; 4 Ob 186/10x).

[11] 1.2. Aus § 3 Abs 1 in Verbindung mit § 5 Abs 3 MaklerG lässt sich ableiten, dass im Fall der zulässigen Doppelbeauftragung anders als im Fall der Einzelbeauftragung die beiden Maklerverträge dahin gehend zu interpretieren sind, dass der Makler zur Wahrung der Interessen der Auftraggeber lediglich im Rahmen des zu erwirkenden Interessenausgleichs verpflichtet ist (RS0123712; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 § 3 MaklerG Rz 14). Es ist eine redliche und sorgfältige Interessenwahrung gegenüber beiden Auftraggebern gefordert (vgl RS0123712 [T2]). [11] 1.2. Aus Paragraph 3, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 5, Absatz 3, MaklerG lässt sich ableiten, dass im Fall der zulässigen Doppelbeauftragung anders als im Fall der Einzelbeauftragung die beiden Maklerverträge dahin gehend zu interpretieren sind, dass der Makler zur Wahrung der Interessen der Auftraggeber lediglich im Rahmen des zu erwirkenden Interessenausgleichs verpflichtet ist (RS0123712; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 3, MaklerG Rz 14). Es ist eine redliche und sorgfältige Interessenwahrung gegenüber beiden Auftraggebern gefordert vergleiche RS0123712 [T2]).

[12] 1.3. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des § 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). Er hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (RS0109996 [T8]; 5 Ob 1/20p). Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht allerdings nicht; ihn trifft keine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt (RS0112587). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109996 [T9]). [12] 1.3. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des 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). Er

hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (RS0109996 [T8]; 5 Ob 1/20p). Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht allerdings nicht; ihn trifft keine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt (RS0112587). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109996 [T9]).

[13] 1.4. Die Verletzung von Aufklärungspflichten macht den Immobilienmakler gegenüber seinem Auftraggeber nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig; § 3 Abs 4 erster Satz MaklerG verweist auf allgemeines Schadenersatzrecht (4 Ob 186/10x; 5 Ob 1/20p). Die Verletzung von Informationspflichten bei Abschluss des Vertrags gewährt nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen allerdings nicht den Ersatz des Nichterfüllungsschadens, sondern nur jenes Schadens, den der Geschädigte im Vertrauen auf die korrekte Erfüllung des Maklervertrags erlitten hat. Zu ersetzen ist daher der Vertrauensschaden (RS0016377 [T4]; 6 Ob 115/21m). Der Geschädigte ist so zu stellen, wie er stünde, wenn die Pflichtverletzung nicht begangen worden wäre (RS0016374 [insb auch T16]; 5 Ob 1/20p). Das zu leistende Interesse liegt in der Differenz zwischen der Vermögenslage des Geschädigten, wie sie im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis wäre, und dem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögen (6 Ob 115/21m; 5 Ob 1/20p). [13] 1.4. Die Verletzung von Aufklärungspflichten macht den Immobilienmakler gegenüber seinem Auftraggeber nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig; Paragraph 3, Absatz 4, erster Satz MaklerG verweist auf allgemeines Schadenersatzrecht (4 Ob 186/10x; 5 Ob 1/20p). Die Verletzung von Informationspflichten bei Abschluss des Vertrags gewährt nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen allerdings nicht den Ersatz des Nichterfüllungsschadens, sondern nur jenes Schadens, den der Geschädigte im Vertrauen auf die korrekte Erfüllung des Maklervertrags erlitten hat. Zu ersetzen ist daher der Vertrauensschaden (RS0016377 [T4]; 6 Ob 115/21m). Der Geschädigte ist so zu stellen, wie er stünde, wenn die Pflichtverletzung nicht begangen worden wäre (RS0016374 [insb auch T16]; 5 Ob 1/20p). Das zu leistende Interesse liegt in der Differenz zwischen der Vermögenslage des Geschädigten, wie sie im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis wäre, und dem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögen (6 Ob 115/21m; 5 Ob 1/20p).

[14] 1.5. Gemäß § 3 Abs 4 MaklerG kann der Auftraggeber wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen. Der Anspruch auf Mäßigung der Provision kann

– unabhängig von einem konkret beweisbaren Schaden – neben einem allfälligen Schadenersatzanspruch geltend gemacht werden (ErlRV 2 BlgNR 20. GP 17). In der Regel ist von einer Wesentlichkeit der Pflichtverletzung dann auszugehen, wenn die verletzte Pflicht nicht von ganz untergeordneter Bedeutung ist (RS0109995). [14] 1.5. Gemäß Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG kann der Auftraggeber wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen. Der Anspruch auf Mäßigung der Provision kann, – unabhängig von einem konkret beweisbaren Schaden – neben einem allfälligen Schadenersatzanspruch geltend gemacht werden (ErlRV 2 BlgNR 20. Gesetzgebungsperiode 17,). In der Regel ist von einer Wesentlichkeit der Pflichtverletzung dann auszugehen, wenn die verletzte Pflicht nicht von ganz untergeordneter Bedeutung ist (RS0109995).

[15] 2. Zur Frage, ob ein Makler zu besonderen Informationen über die Angemessenheit des Kaufpreises verpflichtet ist, vertreten Rechtsprechung und Literatur folgende Standpunkte:

[16] 2.1. Der Oberste Gerichtshof sprach zu 4 Ob 186/10x aus, ein Doppelmakler sei im Rahmen des zwischen beiden Auftraggebern zu erwirkenden Interessenausgleichs nicht verpflichtet, dem Alter der Wohnung nicht entsprechenden Mängeln nachzuforschen, einen Kaufinteressenten im Rahmen der gemeinsamen Besichtigung der Wohnung auf sichtbare Schäden am Kaufobjekt hinzuweisen und diesen – ohne besonderen Auftrag – von sich aus darüber aufzuklären, dass der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert bei Berücksichtigung dem Makler unbekannter, dem Alter der Wohnung nicht entsprechender Mängel geringfügig übersteige.

[17] In 6 Ob 115/21m führte der Oberste Gerichtshof zu einem Alleinvermittlungsauftrag zusammengefasst Folgendes aus: Es möge zutreffen, dass im Einzelfall bei der Liegenschaftsbewertung Preisspannen von +/- 15 % oder sogar +/- 20 bis 30 % anzuerkennen seien. Dies bedeute aber nicht, dass eine Wertermittlung von 15 % unter dem Verkehrswert jedenfalls zutreffend sei. Dadurch würde ein Anreiz für den Makler geschaffen, den Verkehrswert von vornherein niedrig festzusetzen, um das Objekt in möglichst kurzer Zeit verkaufen und dadurch die Provision lukrieren

zu können. Die bei der Liegenschaftsbewertung möglichen Bandbreiten bedeuteten lediglich, dass bestimmte Abweichungen für sich genommen noch keinen Sorgfaltsverstoß darstellen. Keinesfalls sei daraus jedoch abzuleiten, dass jede Wertermittlung, deren Ergebnis innerhalb der abstrakt möglichen Schwankungsbreite liege, auch als sorgfaltsgemäß einzustufen wäre. Zwar reiche der bloße Umstand, dass der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweiche, als solcher noch nicht aus, um daraus zwingend auf einen Sorgfaltsverstoß schließen zu können. Dies setze jedoch voraus, dass vom Makler nachvollziehbare Überlegungen zum Wert der Wohnungen angestellt wurden und der Kläger auf eine bei der Einschätzung sich ergebende Schätzungsbandbreite hingewiesen wurde. Präsentiere sich ein Immobilienmakler als „Experte und Mann mit Erfahrung“ und gebe dem auftraggebenden Verkäufer – der nicht an einer raschen Verwertung, sondern an einer Maximierung des Verkaufspreises interessiert war – einen von dessen eigenen Preisvorstellungen abweichenden niedrigeren Betrag als „realistisch“ bekannt, ohne dass vom Makler nachvollziehbare Überlegungen zum Liegenschaftswert angestellt wurden und der Auftraggeber auf eine bei der Einschätzung sich ergebende Schätzungsbandbreite hingewiesen wurde, handle er sorgfaltswidrig.

[18] In der Entscheidung 5 Ob 1/20p ging der Verkäufer – an sich dem Marktwert entsprechend – von einem höheren Wert der zu verkaufenden Wohnung aus, ein Mitarbeiter der Maklerin hatte ihm aber versichert, als ein Experte mit Erfahrung werde er den richtigen Wert für die Wohnung ermitteln, sodass letztlich der Mindestkaufpreis im Alleinvermittlungsauftrag von 780.000 EUR ausschließlich aufgrund der Einschätzung des für die (dortige) Klägerin handelnden Immobilienmaklers festgelegt wurde. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und einer Abweichung des Kaufpreises vom tatsächlichen Verkehrswert in beträchtlicher Höhe (ca 20 %) erachtete der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach eine Sorgfaltswidrigkeit des Maklers vorliege, für nicht korrekturbedürftig.

[19] 2.2. In der Literatur wird vertreten, ein Makler sei zu besonderen Informationen über die Angemessenheit des Kaufpreises – abgesehen von einem expliziten Auftrag oder auffälligen Preisdifferenzen – nicht generell verpflichtet (Gartner/Karandi, MaklerG3 § 3 Rz 27; Humpel/Michtner in Illedits, TaKommWohnrecht4 § 3 MaklerG Rz 17). Selbst wenn sich aber die Schätzung des Maklers außerhalb bestimmter Bandbreiten bewege, sei ein eigenständiger Sorgfaltsverstoß des Maklers bei der Wertermittlung erforderlich (I. Vonkilch, Preisspannen bei der Liegenschaftsbewertung als haftungsrechtliche Herausforderung, Zak 2023, 48 [49]; Plank, Zur Verletzung von Informationspflichten, immolex 2021, 424 [426]), wobei eine Wertermittlung innerhalb bzw außerhalb der Bandbreite allenfalls als Vermutungsregel für oder gegen eine Pflichtverletzung taugen könne (Dobler, Haftung des Immobilienmaklers wegen Bekanntgabe eines zu niedrigen Verkehrswerts, ImmoZak 2022, 22; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 § 3 MaklerG Rz 36). [19] 2.2. In der Literatur wird vertreten, ein Makler sei zu besonderen Informationen über die Angemessenheit des Kaufpreises – abgesehen von einem expliziten Auftrag oder auffälligen Preisdifferenzen – nicht generell verpflichtet (Gartner/Karandi, MaklerG3 Paragraph 3, Rz 27; Humpel/Michtner in Illedits, TaKommWohnrecht4 Paragraph 3, MaklerG Rz 17). Selbst wenn sich aber die Schätzung des Maklers außerhalb bestimmter Bandbreiten bewege, sei ein eigenständiger Sorgfaltsverstoß des Maklers bei der Wertermittlung erforderlich (römisch eins. Vonkilch, Preisspannen bei der Liegenschaftsbewertung als haftungsrechtliche Herausforderung, Zak 2023, 48 [49]; Plank, Zur Verletzung von Informationspflichten, immolex 2021, 424 [426]), wobei eine Wertermittlung innerhalb bzw außerhalb der Bandbreite allenfalls als Vermutungsregel für oder gegen eine Pflichtverletzung taugen könne (Dobler, Haftung des Immobilienmaklers wegen Bekanntgabe eines zu niedrigen Verkehrswerts, ImmoZak 2022, 22; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 3, MaklerG Rz 36).

[20] 3.1. Im vorliegenden Fall behauptet der Beklagte, die Klägerin habe ihn durch eine unrichtig durchgeführte Liegenschaftsbewertung sowie der Zusicherung eines unrichtigen Liegenschaftswerts zur Leistung eines weit überhöhten Kaufpreises veranlasst.

[21] 3.2. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, dass ein Doppelmakler – auch unabhängig von einem expliziten Auftrag zur Verkehrswertprüfung – im Rahmen des zwischen beiden Auftraggebern zu erwirkenden Interessenausgleichs zur Aufklärung darüber verpflichtet sein kann, dass der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt (vgl schon 4 Ob 186/10x). Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass bei einer Überschreitung des Kaufpreises gegenüber dem Verkehrswert von 20 % jedenfalls eine Informationspflicht des Maklers bestehe, deren Verletzung einen Sorgfaltsverstoß bedeute, während innerhalb dieser Bandbreite jedenfalls keine derartige Pflicht anzunehmen sei, teilt der Oberste Gerichtshof aber nicht. Vielmehr reicht nach der jüngeren Rechtsprechung der

bloße Umstand, dass der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweicht, als solcher noch nicht aus, um daraus zwingend auf einen Sorgfaltsverstoß schließen zu können. Umgekehrt kann eine Wertermittlung innerhalb der abstrakt möglichen Schwankungsbereite nicht schlechthin als sorgfaltsgemäß eingestuft werden (6 Ob 115/21m; I. Vonkilch, Zak 2023, 49; Dobler, ImmoZak 2022, 22). Wenn daher der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweicht und diese Abweichung außerhalb der genannten Bewertungsspannen (15 bis 30 %) liegt, dann ist dies ein Indiz für ein sorgfaltswidriges Handeln des Maklers (zB methodischer Fehler, unvollständige Informationsbasis). Ermittelt der Immobilienmakler den Verkehrswert methodisch richtig und unter Berücksichtigung des Immobilienmarkts, haftet er aber nicht, selbst wenn seine Prognose nicht standhält (Plank, immolex 2021, 426; I. Vonkilch, Zak 2023, 49; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 § 3 MaklerG Rz 36). [21] 3.2. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, dass ein Doppelmakler – auch unabhängig von einem expliziten Auftrag zur Verkehrswertprüfung – im Rahmen des zwischen beiden Auftraggebern zu erwirkenden Interessenausgleichs zur Aufklärung darüber verpflichtet sein kann, dass der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt (vergleiche schon 4 Ob 186/10x). Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass bei einer Überschreitung des Kaufpreises gegenüber dem Verkehrswert von 20 % jedenfalls eine Informationspflicht des Maklers bestehe, deren Verletzung einen Sorgfaltsverstoß bedeute, während innerhalb dieser Bandbreite jedenfalls keine derartige Pflicht anzunehmen sei, teilt der Oberste Gerichtshof aber nicht. Vielmehr reicht nach der jüngeren Rechtsprechung der bloße Umstand, dass der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweicht, als solcher noch nicht aus, um daraus zwingend auf einen Sorgfaltsverstoß schließen zu können. Umgekehrt kann eine Wertermittlung innerhalb der abstrakt möglichen Schwankungsbereite nicht schlechthin als sorgfaltsgemäß eingestuft werden (6 Ob 115/21m; römisch eins. Vonkilch, Zak 2023, 49; Dobler, ImmoZak 2022, 22). Wenn daher der Wert der Liegenschaft von der Einschätzung des Maklers abweicht und diese Abweichung außerhalb der genannten Bewertungsspannen (15 bis 30 %) liegt, dann ist dies ein Indiz für ein sorgfaltswidriges Handeln des Maklers (zB methodischer Fehler, unvollständige Informationsbasis). Ermittelt der Immobilienmakler den Verkehrswert methodisch richtig und unter Berücksichtigung des Immobilienmarkts, haftet er aber nicht, selbst wenn seine Prognose nicht standhält (Plank, immolex 2021, 426; römisch eins. Vonkilch, Zak 2023, 49; Limberg in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 3, MaklerG Rz 36).

[22] 3.3. Diese Rechtsfragen können hier mangels Sachverhaltsgrundlage nicht beurteilt werden, sodass die vom Berufungsgericht angeordnete Aufhebung der Entscheidung und Zurückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz im Ergebnis zutreffend ist.

[23] 4. Dem Rekurs ist daher nicht Folge zu geben (RS0007094 [T7]).

[24] 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO. [24] 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E143621

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0070OB00208.24Z.0129.000

Im RIS seit

27.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2026

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