jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/8/28 5Ob135/07z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DDr. Frank Veit Z*****, vertreten durch Schmid & Horn, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei E***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Helmut Klement und Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Rechtsanwälte in Graz, wegen EUR 37.873,53 s.A., über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 28. Februar 2007, GZ 4 R 170/06m-11, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Ing. Helmut K***** kaufte im Jahre 2000 von der Beklagten als Bauträger Anteile an einer Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 6 des Hauses verbunden ist. Mit Kaufvertrag vom 8. 8. 2001 kaufte der Kläger von Ing. Helmut K***** diese Eigentumswohnung. Der Spitzboden (ein räumlich nicht abgegrenzter Dachbodenteil) über der Wohnung Nr 6 ist laut dem Parifizierungsgutachten (Nutzwert-Feststellungsgutachten) Zubehör zu Top 6 und in dieser Form auch im Grundbuch eingetragen sowie im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag als Teil der Wohnung bezeichnet. Der Kläger trat vom Kaufvertrag mit Ing. Helmut K***** zurück, weil ihm im Kaufvertrag zugesagt worden war, Zubehörwohnungseigentum an dem über der Wohnung gelegenen Spitzboden zu erhalten, welche Zusage der Verkäufer mangels Verfügbarkeit des in Wahrheit einen allgemeinen Teil des Hauses bildenden Dachbodens nicht einhalten konnte. Nach dem - hier noch maßgeblich gewesenen - WEG 1975 (§ 1 Abs 2 WEG 1975) konnte Zubehörwohnungseigentum an Dachbodenräumen nur dann eingeräumt werden, wenn sie von anderen Teilen deutlich abgegrenzt waren. In einem Vorprozess ersiege der Kläger die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Hier macht der Kläger Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte als Maklerin mit der wesentlichen Begründung geltend, dass diese ihre Sorgfalts- und Aufklärungspfichten verletzt habe. Den Entscheidungen der Vorinstanzen liegt (ua) folgender - zusammengefasster - Sachverhalt zugrunde:Ing. Helmut K***** kaufte im Jahre 2000 von der Beklagten als Bauträger Anteile an einer Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 6 des Hauses verbunden ist. Mit Kaufvertrag vom 8. 8. 2001 kaufte der Kläger von Ing. Helmut K***** diese Eigentumswohnung. Der Spitzboden (ein

räumlich nicht abgegrenzter Dachbodenteil) über der Wohnung Nr 6 ist laut dem Parifizierungsgutachten (Nutzwert-Feststellungsgutachten) Zubehör zu Top 6 und in dieser Form auch im Grundbuch eingetragen sowie im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag als Teil der Wohnung bezeichnet. Der Kläger trat vom Kaufvertrag mit Ing. Helmut K***** zurück, weil ihm im Kaufvertrag zugesagt worden war, Zubehörwohnungseigentum an dem über der Wohnung gelegenen Spitzboden zu erhalten, welche Zusage der Verkäufer mangels Verfügbarkeit des in Wahrheit einen allgemeinen Teil des Hauses bildenden Dachbodens nicht einhalten konnte. Nach dem - hier noch maßgeblich gewesenen - WEG 1975 (Paragraph eins, Absatz 2, WEG 1975) konnte Zubehörwohnungseigentum an Dachbodenräumen nur dann eingeräumt werden, wenn sie von anderen Teilen deutlich abgegrenzt waren. In einem Vorprozess ersiege der Kläger die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Hier macht der Kläger Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte als Maklerin mit der wesentlichen Begründung geltend, dass diese ihre Sorgfalts- und Aufklärungspfichten verletzt habe. Den Entscheidungen der Vorinstanzen liegt (ua) folgender - zusammengefasster - Sachverhalt zugrunde:

Der Verkäufer hatte mit der Vermittlung des Objekts die Beklagte beauftragt, deren Geschäftsführerin Dr. Gerta J***** ist. Der Kläger besichtigte gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin und Dr. Gerta J***** die Wohnung. Bei diesem Besichtigungstermin stieg der Kläger über die Dachbodentreppe der Wohnung in den Dachbodenbereich, der finster war. Lediglich im unmittelbaren Bereich der Treppe war etwas zu erkennen, es gab keine Lichtquelle. Dr. Gerta J***** erklärte dem Kläger, der Spitzbodenbereich über der Wohnung Nr 6 gehöre zur Wohnung und diese Fläche könne als Stauraum genutzt werden. Der Kläger erkundigte sich, welche Fahrnisse dort gelagert werden könnten und Dr. Gerta J***** antwortete, es gäbe bezüglich der Lagerungsmöglichkeiten keine Einschränkungen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte der Kläger zwar erkennen, dass es einen Dachflächenbereich gibt, der nicht zur Wohnung Nr 6 gehört, wegen der Dunkelheit war es ihm aber nicht möglich zu erkennen, dass in diesem Bereich eine weitere Aufstiegsmöglichkeit vorhanden ist. Dr. Gerta J***** erklärte dem Kläger und seiner Lebensgefährtin bei diesem Besichtigungstermin dezidiert, dass man lediglich aus der Wohnung Nr 6 auf den Spitzboden gelangen könne, die Existenz einer zweiten gleichartigen Aufstiegsleiter aus dem zweiten, westlich der Wohnung Nr 6 gelegenen Treppenhaus erwähnte sie nicht.

Der Kläger traf Dr. Gerta J***** nach dem Besichtigungstermin in deren Büroräumlichkeiten, wo ihm diese mitteilte, dass der Verkäufer bereit wäre, die Wohnung zu verkaufen, der Kaufpreis sei jedoch inzwischen um ATS 400.000,-- höher, und zwar wegen des finanziellen Aufwands des Verkäufers für die Errichtung eines Windfangs. Diesen habe der Verkäufer deshalb bauen lassen, weil er vermeiden habe wollen, dass dritte Personen den Spitzboden betreten könnten. Als der Kläger - nach Unterfertigung des Kaufvertrags - mit einer Taschenlampe auf den Dachboden stieg, stellte er erstmals fest, dass sich im Bereich des Spitzbodens eine zweite Öffnung mit einer Dachbodentreppe befindet und zwar mit Anbindung an das Hauptstiegenhaus. Bis zu diesem Zeitpunkt war dem Kläger nicht klar, dass außer dem Eigentümer der Wohnung Nr 5 auch dritte Personen Zugang zum Spitzboden haben, zumal ihn Dr. Gerta J***** dahin informiert hatte, dass der Verkäufer den Windfang erbauen habe lassen, um die Abgeschiedenheit des über seiner Wohnung liegenden Dachbodenbereichs zu erreichen. Vor Vertragsunterfertigung wusste der Kläger nicht, dass Teile des Dachbodens über der Wohnung Nr 6, wie das Kaminputztürchen und die Fernsehantenne, allgemein zugänglich sein müssen. Der Kläger hat das Kaminputztürchen und die Fernsehantenne bei der Besichtigung vor dem Kauf wegen der damals herrschenden Dunkelheit nicht gesehen.

Für den Kläger war beim Kauf der Wohnung im Hinblick auf ihre Größe entscheidend, dass er auch den über der Wohnung gelegenen Spitzbodenanteil als Stauraum nutzen kann.

Die Vorinstanzen bejahten die Haftung der beklagten Immobilienmaklerin infolge Verletzung der diese treffenden Informations- und Aufklärungspflichten dem Grunde nach. In ihrer gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts erhobenen außerordentlichen Revision wendet sich die Beklagten gegen die Ansicht der Vorinstanzen, wonach für sie als Maklerin die Nichtabtrennung des Spitzbodens erkennbar gewesen sei und sie deshalb wissen hätte müssen, dass damit die Zuordnung als Wohnungseigentumszubehör scheitere. Diese Rechtsansicht sei deshalb unrichtig und widerspreche der Judikatur des Obersten Gerichtshofs, weil ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden dürfe, dass sie den Fehler jenes Sachverständigen nicht erkannt habe, der das Parifizierungsgutachten erstellt und einem Bereich (Spitzboden) Wohnungseigentumszubehöreigenschaft zuerkannt habe, bei dem dies rechtlich unmöglich gewesen sei. Die Aufklärungspflicht eines Immobilienmaklers reiche auch nicht so weit, dass dieser anwaltliche Beratungstätigkeit zu leisten habe. Es sei auch nicht festgestellt worden, dass die Beklagte wider besseren Wissens Aussagen gemacht

oder unterlassen habe, vielmehr habe sie berechtigterweise davon ausgehen dürfen, dass der Spitzbodenbereich über der Wohnung als deren Zubehör gelte. Der Käufer habe ohnehin selbst gewusst, dass ihm nur der Teil des Dachbodens über seiner Wohnung zur Nutzung zustehe. Über dessen Abgegrenztheit, eines der ausschlaggebenden Kriterien für die Wohnungseigentumszubehöreigenschaft, habe daher niemand den Kläger in die Irre führen oder über diese Eigenschaft täuschen können. Eine Haftung ihrerseits sei daher zu verneinen.

Rechtliche Beurteilung

Mit diesen Ausführungen macht die Beklagte keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des§ 1299 ABGB. Er hat alle wesentlichen allgemeinen Informationen über das Objekt zu erteilen und über die vom Käufer angestrebte Nutzung aufzuklären (vgl RIS-Justiz RS0109996). Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren und ist verpflichtet, diesem „die erforderlichen Nachrichten" zu geben. Es kann vom Immobilienmakler erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen, richtige Auskünfte zu erteilen und den Auftraggeber über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (1 Ob 209/02w). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (1 Ob 209/02w).1. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des Paragraph 1299, ABGB. Er hat alle wesentlichen allgemeinen Informationen über das Objekt zu erteilen und über die vom Käufer angestrebte Nutzung aufzuklären vergleiche RIS-Justiz RS0109996). Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren und ist verpflichtet, diesem „die erforderlichen Nachrichten" zu geben. Es kann vom Immobilienmakler erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen, richtige Auskünfte zu erteilen und den Auftraggeber über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (1 Ob 209/02w). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (1 Ob 209/02w).

2. Der Beklagten mag einzuräumen sein, dass aus Lehre und Judikatur eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers nicht ableitbar ist, der Makler also Informationen ohne nachzuforschen weitergeben darf, wenn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit dieser Angaben zu zweifeln. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt, trifft den Makler ebenfalls nicht (vgl RIS-Justiz RS0112586; RS0112587). Diese Pflichtenbegrenzung ist hier aber nicht maßgeblich:2. Der Beklagten mag einzuräumen sein, dass aus Lehre und Judikatur eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers nicht ableitbar ist, der Makler also Informationen ohne nachzuforschen weitergeben darf, wenn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit dieser Angaben zu zweifeln. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt, trifft den Makler ebenfalls nicht vergleiche RIS-Justiz RS0112586; RS0112587). Diese Pflichtenbegrenzung ist hier aber nicht maßgeblich:

3. Für den Kläger war beim Kauf der Wohnung im Hinblick auf deren Größe entscheidend, dass er auch den Spitzbodenanteil als Stauraum nutzen kann. Dies musste der Geschäftsführerin der Beklagte klar sein, hatte sich der Kläger doch dezitiert nach den Lagerungsmöglichkeiten erkundigt und der Dachbodenteil war insgesamt mehrfach Gesprächsthema. Es kommt dann in diesem Kontext für die Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten der Immobilienmaklerin nicht entscheidend auf den Inhalt des Parifizierungsgutachtens oder auf eine rechtliche Beratung, sondern darauf an, dass dem Kläger besonders die faktischen Umständen, die einer selbstständigen und abgegrenzten Nutzung des (vermeintlich eigenen) Dachbodenbereichs entgegenstanden, aufzuzeigen gewesen wären. Der Kläger hätte also darüber informiert werden müssen, dass sich im Bereich des Spitzbodens eine zweite Öffnung mit einer Dachbodentreppe befindet mit Anbindung an das Hauptstiegenhaus, sodass auch dritte Personen Zugang haben und dass Kaminputztürchen und die Fernsehantenne, allgemein zugänglich sein müssten. Diese Informationen wären für die Nutzungsüberlegungen des Klägers entscheidend gewesen, stattdessen erweckte Dr. Gerta J***** mit ihrer Schilderung über den Zweck des vom Verkäufer errichteten, den Kaufpreis erhöhenden Windfangs gerade den gegenteiligen Eindruck einer Abgeschiedenheit des über der Wohnung gelegenen Dachbodenbereichs.

Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen eine Verletzung der Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten und damit die Haftung der beklagten Immobilienmaklerin dem Grunde nach bejahten, dann liegt darin keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision unzulässig und zurückzuweisen.Wenn die Vorinstanzen unter diesen Umständen eine Verletzung

der Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten und damit die Haftung der beklagten Immobilienmaklerin dem Grunde nach bejahten, dann liegt darin keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die Revision unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E851375Ob135.07z

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inwobl 2008,20/9 (Call) - wobl 2008/9 (Call) = immolex 2008,57/28 -immolex 2008/28 = ZVR 2008/54 S 128 (Danzl, tabellarische Übersicht)- ZVR 2008,128 (Danzl, tabellarische Übersicht) = MietSlg 59.189XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00135.07Z.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at