jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/4/4 5Ob67/06y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.04.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Schaumüller, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Martin R*****, vertreten durch Mag. Thomas Burkowski, Rechtsanwalt in Linz, gegen die beklagte Partei W***** Bau GmbH, *****, vertreten durch Prof. Haslinger & Partner, Rechtsanwälte in Linz, wegen EUR 56.123,70 sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 31. Jänner 2006, GZ 2 R 185/05x-22, womit das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 13. Juli 2005, GZ 5 Cg 79/04v-18, bestätigt wurde, 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:

Für erheblich hält die Beklagte in ihrer außerordentlichen Revision die Frage, ob ein Immobilienmakler, der eine Liegenschaft mit konkretem Bauprojekt vermittelt, verpflichtet ist, neben Grundbuch und Flächenwidmungsplan auch den Bebauungsplan einzusehen und diesen dem Auftraggeber mitzuteilen; damit macht die Beklagte jedoch keine Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend:Für erheblich hält die Beklagte in ihrer außerordentlichen Revision die Frage, ob ein Immobilienmakler, der eine Liegenschaft mit konkretem Bauprojekt vermittelt, verpflichtet ist, neben Grundbuch und Flächenwidmungsplan auch den Bebauungsplan einzusehen und diesen dem Auftraggeber mitzuteilen; damit macht die Beklagte jedoch keine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend:

Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 3 Abs 1 MaklerG hat der Makler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Nach § 3 Abs 3 MaklerG sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben. Bei Verletzung der Pflichten nach § 3 Abs 1 bis 3 MaklerG kann Schadenersatz verlangt werden. Soweit dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, kann der Auftraggeber gemäß § 3 Abs 4 MaklerG wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen.1. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, MaklerG hat der Makler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Nach Paragraph 3, Absatz 3, MaklerG sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die

erforderlichen Nachrichten zu geben. Bei Verletzung der Pflichten nach Paragraph 3, Absatz eins bis 3 MaklerG kann Schadenersatz verlangt werden. Soweit dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, kann der Auftraggeber gemäß Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen.

2. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des§ 1299 ABGB, weshalb von ihm grundsätzlich erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte, insbesondere alle wesentlichen - allgemeinen - Informationen über das Objekt und dessen Eignung für die vom Käufer angestrebte gewerbliche Nutzung zu erteilen (vgl RIS-Justiz RS0109996; Völkl/Völkl, Judikatur des OGH zur Haftung von Maklern, immolex 2006, 11). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (1 Ob 209/02w; 4 Ob 242/01v); insoweit liegt eine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage nicht vor (10 Ob 89/04t).2. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des Paragraph 1299, ABGB, weshalb von ihm grundsätzlich erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte, insbesondere alle wesentlichen - allgemeinen - Informationen über das Objekt und dessen Eignung für die vom Käufer angestrebte gewerbliche Nutzung zu erteilen vergleiche RIS-Justiz RS0109996; Völkl/Völkl, Judikatur des OGH zur Haftung von Maklern, immolex 2006, 11). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (1 Ob 209/02w; 4 Ob 242/01v); insoweit liegt eine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage nicht vor (10 Ob 89/04t).

3. Im vorliegenden Fall ist in tatsächlicher Hinsicht zu beachten, dass es Aufgabe des Klägers war, Liegenschaften aufzufinden und zu akquirieren, auf welchen die beklagte Bau-GmbH von ihr entwickelte Haustypen errichten wollte, deren Eigenheit nicht zuletzt darin bestand, dass deren Ausgestaltung veränderbar und an die vorgegebene Grundstücksform anzupassen war. Unter diesen Umständen musste der Kläger nicht erwarten, die beklagte Bau-GmbH - ihrerseits Sachverständige für die Durchführung derartigen Arbeiten - werde ohne Einsicht in den Bebauungsplan eine die dort vorgschriebenen Baufluchtlinien negierende Einreichplanung vornehmen. Soweit die Beklagte Informationspflichten des Klägers mit den von ihm verwendeten Werbeprospekten zu begründen sucht, übersieht sie, dass der Kläger die Unterlagen für die bildliche Darstellung des Projekts und den Auszug aus dem Bebauungsplan auf der letzten Seite der vom ihm verwendeten Prospekte nach den erstgerichtlichen Feststellungen gerade von der Beklagten erhalten hat (Ersturteil S. 4 f), sodass zu diesem Zeitpunkt insoweit kein Informationsbedarf der Beklagten mehr bestanden haben kann. Die von der Beklagten ins Treffen geführten, ihre Forderung nach besonders umfassenden Informationspflichten des Maklers vermeintlichen stützenden Entscheidungen 4 Ob 8/02h (= wbl3. Im vorliegenden Fall ist in tatsächlicher Hinsicht zu beachten, dass es Aufgabe des Klägers war, Liegenschaften aufzufinden und zu akquirieren, auf welchen die beklagte Bau-GmbH von ihr entwickelte Haustypen errichten wollte, deren Eigenheit nicht zuletzt darin bestand, dass deren Ausgestaltung veränderbar und an die vorgegebene Grundstücksform anzupassen war. Unter diesen Umständen musste der Kläger nicht erwarten, die beklagte Bau-GmbH - ihrerseits Sachverständige für die Durchführung derartigen Arbeiten - werde ohne Einsicht in den Bebauungsplan eine die dort vorgschriebenen Baufluchtlinien negierende Einreichplanung vornehmen. Soweit die Beklagte Informationspflichten des Klägers mit den von ihm verwendeten Werbeprospekten zu begründen sucht, übersieht sie, dass der Kläger die Unterlagen für die bildliche Darstellung des Projekts und den Auszug aus dem Bebauungsplan auf der letzten Seite der vom ihm verwendeten Prospekte nach den erstgerichtlichen Feststellungen gerade von der Beklagten erhalten hat (Ersturteil Sitzung 4 f), sodass zu diesem Zeitpunkt insoweit kein Informationsbedarf der Beklagten mehr bestanden haben kann. Die von der Beklagten ins Treffen geführten, ihre Forderung nach besonders umfassenden Informationspflichten des Maklers vermeintlichen stützenden Entscheidungen 4 Ob 8/02h (= wbl

2002, 420 = EvBl 2002/168, 644 = bbl 2002, 218 = RdW 2003, 16 =

immolex 2003, 57 = MietSlg 54.545/ 16) und1 Ob 372/97f (= ImmZ 1998, 418 = immolex 1998, 279 = JBl 1998, 801 = WoBl 1999, 276 = SZ 71/78 = NZ 1999, 335) betrafen Fälle, in denen infolge Verbrauchereigenschaft des Auftraggebers § 30b KSchG anzuwenden war, was hier nicht zu trifft. Der zu4 Ob 135/01h beurteilte Fall ist in tatsächlicher Hinsicht mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar.immolex 2003, 57 = MietSlg 54.545/ 16) und1 Ob 372/97f (= ImmZ 1998, 418 = immolex 1998, 279 = JBl 1998, 801 = WoBl 1999, 276 = SZ 71/78 = NZ 1999, 335) betrafen Fälle, in

denen infolge Verbrauchereigenschaft des Auftraggebers Paragraph 30 b, KSchG anzuwenden war, was hier nicht zu trifft. Der zu 4 Ob 135/01h beurteilte Fall ist in tatsächlicher Hinsicht mit dem vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar.

4. Wenn die Vorinstanzen unter den hier gegebenen besonderen Umstände dieses Einzelfalls keine Pflicht des klagenden Immobilienmaklers annahmen, der als Professionistin anzusehenden beklagten Bau-GmbH, die gerade auf die vorgegebene Grundstücksform anpassbare Objekte anbietet, den Bebauungsplan zu beschaffen und die Vereinbarkeit des Projekt mit diesem zu überprüfen, dann liegt darin jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. Die außerordentliche Revision ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E80257 5Ob67.06y

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex 2006,222/103 - immolex 2006/103 = RdW 2006/641 S 693 - RdW 2006,693 = Assem, ImmZ 2006,393 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00067.06Y.0404.000

Dokumentnummer

JJT_20060404_OGH0002_0050OB00067_06Y0000_000

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