jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1980/4/15 4Ob320/80

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.04.1980

Norm

GewO §259 Abs1
Verordnung des BMfHGI vom 16. Juni 1978 über Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. 323, allgemein §4 Abs3

Kopf

SZ 53/59

Spruch

Immobilienmakler müssen sich in Inseraten zwar nicht als solche bezeichnen, doch müssen ihre Inserate erkennen lassen, daß sie von einem gewerbsmäßigen Vermittler im Sinne des § 259 Abs. 1 GewO 1973 stammen

OGH 15. April 1980, 4 Ob 320/80 (OLG Wien 1 R 242/79; HG Wien 18 Cg 106/79)

Text

Die Streitteile stehen als Realitätenvermittler (Immobilienmakler gemäß § 259 ff. GewO 1973) im Wettbewerbsverhältnis. Die erstbeklagte Partei, deren Geschäftsführer der Zweitbeklagte ist, ließ in der Tageszeitung "Kurier" am 29. Mai 1979 vier Inserate einschalten, in denen sie Wohnungen anbot und unter der Kurzbezeichnung "IMOFIN 93 47 19" als Inserentin auftrat.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß diese Vorgangsweise gegen §§ 1 und 2 UWG und gegen § 4 Abs. 1 Z. 2 und Abs. 3 der Verordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewebe und Industrie vom 16. Juni 1978 über Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. 323/1978 (im folgenden kurz: Immobilienmaklerverordnung = ImmMVO), verstoße, weil in den Inseraten nicht auf die Eigenschaft der Erstbeklagten als gewerbsmäßige Vermittlerin hingewiesen und durch die Bezeichnung "IMOFIN" der Eindruck erweckt werde, es handle sich um Annoncen von Privatpersonen. Die zitierte Verordnung bestimme als Ausübungsregel für Immobilienmakler ausdrücklich, daß Inserate in periodischen Druckschriften erkennen lassen müßten, daß sie von Immobilienmaklern stammen.

Die klagende Partei begehrt, die beklagten Parteien zur ungeteilten Hand schuldig zu erkennen, es im Geschäftsbetrieb zu unterlassen, für die Vermittlung von Wohnungen zu werben, ohne dabei auf ihre Eigenschaft als gewerbsmäßiger Vermittler hinzuweisen und sie zur Veröffentlichung des über die Klage ergehenden Urteils zu ermächtigen.

Die beklagten Parteien beantragten Abweisung des Klagebegehrens und brachten vor, daß die von ihnen in der Zeitungsinseratenwerbung seit über sechs Jahren verwendete Kurzbezeichnung "IMOFIN" erkennen lasse, daß die Einschaltungen von einem Makler stammten. Die klagende Partei habe etwa 80 gleichlautende Klagen eingebracht. Aus den von ihr gemachten Vergleichsvorschlägen ergebe sich, daß es ihr offenbar nur darum gehe, im Vergleichsweg unverhältnismäßige Vermögensvorteile zu erlangen, weshalb ihr das Rechtsschutzinteresse fehle.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

In der Verwendung der Kurzbezeichnung "IMOFIN" in Inseraten in periodischen Druckschriften liege kein Verstoß

gegen die Immobilienmaklerverordnung; für die Beurteilung der Frage, ob die in dieser Verordnung enthaltenen Ausübungsregeln anläßlich der Einschaltung eines Inserates in eine periodische Druckschrift eingehalten worden seien, komme nur § 4 Abs. 3 letzter (Halb-)Satz ImmMVO zur Anwendung. Darnach müßten solche Inserate erkennen lassen, daß sie von Immobilienmaklern stammten; es sei aber nicht vorgesehen, daß in Inseraten von Immobilienmaklern deren Berufsbezeichnung ausdrücklich angeführt werden müsse. Der Kurzform der Firmenbezeichnung der Erstbeklagten ("IMOFIN") könnten Interessenten mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen, daß die Inserate von einem gewerbsmäßigen Vermittler stammten. Es liege somit auch kein Verstoß gegen §§ 1, 2 UWG vor.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60 000 S übersteigt. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes und führte dazu näher aus:

Geschäftliche Ankündigungen seien nach der Rechtsprechung so zu fassen, daß beim Durchschnittsleser unter Zugrundelegung des Gesamteindruckes irrige Vorstellungen nicht entstehen könnten, weil nicht verlangt werden könne, daß das Publikum besondere Überlegungen anstelle, um die Anpreisung so zu verstehen, wie sie der Ankundigende verstanden habe wolle. Daher komme es bei der Beurteilung einer Ankündigung nicht darauf an, was sich der Ankundigende bei der Formulierung gedacht habe, sondern nur darauf, wie der tatsächlich verwendete Wortlaut von einem nicht ganz unerheblichen Teil der angesprochenen Kreise verstanden und ungezwungen ausgelegt werde, weshalb der Anpreisende (auch) bei unbewußter Mehrdeutigkeit die für ihn ungünstigere Auslegung gegen sich gelten lassen müsse. Maßgebend sei allein, wie der verwendete Wortlaut vom Verkehr aufgefaßt und welche Bedeutung ihm vom Durchschnittsinteressenten bei flüchtigem Lesen beigelegt werde. Selbst ein Durchschnittsleser habe aber bei flüchtigem Lesen der Inserate der Erstbeklagten klar erkennen müssen, daß sie von einem Immobilienmakler stammten. Dies gehe schon daraus hervor, daß das Wort "IMOFIN" zur Gänze in Großbuchstaben geschrieben sei. Daraus allein ergebe sich auch bei Anlegen des strengsten Maßstabes mit einer jeden Zweifel ausschließenden Sicherheit, daß es sich beim Inserenten keinesfalls um eine Privatperson handeln könne, möge auch der Name "Imo" im amtlichen Wiener Telefonbuch vorkommen. Die Inserate ließen damit auch im Sinne der Immobilienmaklerverordnung erkennen, daß sie von einem Immobilienmakler stammten, sodaß weder ein Verstoß gegen diese Verordnung noch gegen die Bestimmung des § 2 UWG vorliege.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Klägerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revisionswerberin ist der Ansicht, daß die Bezeichnung "IMOFIN", unter der die Erstbeklagte als Inserentin aufgetreten sei, nicht auf ihre Eigenschaft als Immobilienmaklerin hindeute; durch den Zusatz "FIN" werde im Durchschnittsleser der irreführende Eindruck erweckt, er würde irgendwelche günstige Finanzierungsformen für Wohnungen angeboten erhalten; es sei wettbewerbsrechtlich unzulässig, bei Inseraten nicht den gesamten Firmenwortlaut einzuschalten; die Verwendung des gesamten Firmenwortlautes der Erstbeklagten würde aber auch noch keinen Hinweis darauf zulassen, daß das Inserat von einem Immobilienmakler stamme, was aber § 4 Abs. 3 ImmMVO bei richtiger Auslegung ausdrücklich vorschreibe.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Es ist vielmehr der zutreffend begrundeten Ansicht der Vorinstanzen beizupflichten, daß die dem vollen Firmenwortlaut der Erstbeklagten entlehnte Kurzbezeichnung "IMOFIN" selbst von Durchschnittslesern bei flüchtigem Lesen nicht als Inserat einer Privatperson, sondern als eine, die Begriffe "Immobilien" und "Finanz" assoziierende Fantasiebezeichnung verstanden und als solche zweifelsfrei einem gewerbsmäßigen Vermittler zugeordnet werden wird. Es liegt damit keine zur Irreführung geeignete Angabe im Sinne des § 2 UWG vor.

Auf die Behauptung, der Zusatz "FIN" erwecke den irreführenden Eindruck eines günstigen Finanzierungsangebotes, ist schon deshalb nicht einzugehen, weil die Klägerin in erster Instanz eine Behauptung, daß die Inserate in dieser Hinsicht irreführend sei, nicht aufstellte.

Eine Verpflichtung der Erstbeklagten, das Inserat unter ihrem vollen Firmenwortlaut einzuschalten, ist auch aus anderen Vorschriften nicht abzuleiten. Eine schlagwortartige Abkürzung der Firma wird in der Werbung und bei öffentlichen Ankündigungen als handelsrechtlich zulässig angesehen (Hachenburg, GmbH[6], 211; SZ 48/125); auch

wettbewerbsrechtlich ist eine solche Vorgangsweise nicht zu beanstanden, sofern weder eine Täuschung des Publikums - in dem bereits oben ausgeführten Sinne - noch eine Verwechslungsgefahr mit anderen Unternehmen hervorgerufen wird.

Auch die von der beklagten Partei herangezogene Vorschrift des § 4 Abs. 3 ImmMVO verfolgt, wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, den Zweck, Irrtümer der Interessenten darüber, ob ein privates oder ein gewerbsmäßiges Vermittlungsangebot vorliege, zu vermeiden; zur Erleichterung der auf besondere Kürze abgestellten Inseratenwerbung verpflichtet jedoch die Norm nicht, daß der Inserent unter einem vollen Firmenwortlaut auftritt und sich ausdrücklich als Immobilienmakler bezeichnet, sondern nur dazu, daß das Inserat "erkennen läßt", daß es von einem Immobilienmakler, also von einem gewerbsmäßigen Vermittler im Sinne des § 259 Abs. 1 GewO 1973 stammt. Dies läßt der Inhalt der Inserate in Verbindung mit der typischen Kurzbezeichnung des vermittelnden Unternehmens "IMOFIN" erkennen; einem anderen Gewerbe als dem der Vermittlung von Immobilien, also einem Immobilienmakler, können die beanstandeten Inserate bei verständiger Betrachtung ihres Inhaltes nicht zugeordnet werden. Die Inserate der Erstbeklagten widersprechen somit der Bestimmung des § 4 Abs. 3 ImmMVO nicht.

Anmerkung

Z53059

Schlagworte

Immobilienmakler, Bezeichnung in Inseraten, Inserat, Bezeichnung eines Immobilienmaklers im -, Vermittler, gewerbsmäßiger, Bezeichnung in Inseraten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1980:0040OB00320.8.0415.000

Dokumentnummer

JJT_19800415_OGH0002_0040OB00320_8000000_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