

RS OGH 1998/4/28 1Ob372/97f, 4Ob135/01h, 4Ob242/01v, 4Ob8/02h, 1Ob209/02w, 6Ob164/20s, 8Ob82/21y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.04.1998

Norm

KSchG §30b Abs2

MaklerG §3 Abs1

MaklerG §3 Abs4

Rechtssatz

Kann der Immobilienmakler erkennen, daß das Bestandobjekt für bestimmte gewerbliche Zwecke verwendet werden soll, gehört es zu seinem Pflichtenkreis, den Auftraggeber über die grundsätzliche Eignung des Bestandobjektes für den in Aussicht genommenen Betriebszweck zu unterrichten.

In der Regel ist von der das Mäßigungsrecht begründenden Wesentlichkeit der Pflichtverletzung dann auszugehen, wenn die verletzte Pflicht nicht von ganz untergeordneter Bedeutung ist.

Ähnlich der Vertragsstrafe gemäß § 1336 ABGB ist der Provisionsanspruch des Maklers bei schuldhafter Pflichtverletzung auch dann zu mäßigen, wenn kein Schaden eingetreten ist.

Entscheidungstexte

- 1 Ob 372/97f

Entscheidungstext OGH 28.04.1998 1 Ob 372/97f

Veröff: SZ 71/78

- 4 Ob 135/01h

Entscheidungstext OGH 12.06.2001 4 Ob 135/01h

Vgl auch; Beisatz: Der Immobilienmakler hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Selbst bei bloß nachweisender Tätigkeit hat der Makler den Auftraggeber zumindest über erkennbare Vorteile und Nachteile des Objekts aufzuklären. Der Immobilienmakler verletzt seine Pflichten nicht nur dann, wenn er den Auftraggeber nicht aufklärt, sondern auch dann, wenn seine Angaben nicht richtig oder aufgrund ihrer Unvollständigkeit missverständlich sind. (T1)

Beisatz: Hier: Das völlige Fehlen jeder Sonneneinstrahlung während mehrerer Wochen im Winter ist ein erheblicher Nachteil; durch eine falsche Information über die Sonneneinstrahlung wird daher eine wesentliche Vertragspflicht verletzt. Die Vertragsverletzung berechtigt zu einer Provisionsminderung, wenn sie vorwerfbar ist. (T2)

- 4 Ob 242/01v

Entscheidungstext OGH 17.12.2001 4 Ob 242/01v

Auch; Beisatz: Der Makler hat dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben, wozu gemäß § 30b Abs 2 KSchG jedenfalls auch sämtliche Umstände zählen, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. (T3)

Beisatz: Die Beurteilung der Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen. (T4)

- 4 Ob 8/02h

Entscheidungstext OGH 28.05.2002 4 Ob 8/02h

Vgl auch; nur: Kann der Immobilienmakler erkennen, daß das Bestandobjekt für bestimmte gewerbliche Zwecke verwendet werden soll, gehört es zu seinem Pflichtenkreis, den Auftraggeber über die grundsätzliche Eignung des Bestandobjektes für den in Aussicht genommenen Betriebszweck zu unterrichten. (T5)

Beis wie T3; Beisatz: Hier: Es gehört zum Fachwissen eines Immobilienmaklers, dass die Baubehörde Bau- und Benützungsbewilligungen mit Bescheid erteilt, weshalb sich dementsprechende Erkundigungen für ihn aufzudrängen haben. (T6) Beisatz: Der Immobilienmakler hat (zumindest) Verbraucher darüber aufzuklären, ob der Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken keine rechtlichen, möglicherweise gar nicht behebbare Hindernisse entgegenstehen, die erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen also vorliegen. (T7)

- 1 Ob 209/02w

Entscheidungstext OGH 30.09.2002 1 Ob 209/02w

Vgl; Beis wie T4

- 6 Ob 164/20s

Entscheidungstext OGH 16.09.2020 6 Ob 164/20s

Vgl; Beis wie T1; Beis wie T4; Beisatz: Der Immobilienmakler verletzt seine Pflichten auch dann, wenn seine Angaben erheblich verspätet oder unverständlich geliefert werden. (T8)

- 8 Ob 82/21y

Entscheidungstext OGH 25.05.2022 8 Ob 82/21y

Vgl aber; Beisatz: Hier: Kein Mäßigungsrecht des Auftraggebers, wenn sich nach Abschluss der provisionspflichtigen Vermittlungstätigkeit zugetragene angebliche Verstöße (Informationsweitergabe an die Presse, Erstattung von Strafanzeigen durch den Makler im Zusammenhang mit dem gegen den Auftraggeber geführten Provisionsprozess) nicht rückwirkend mindernd auf die Verdienstlichkeit des Maklers auswirken. (T9)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109995

Im RIS seit

28.05.1998

Zuletzt aktualisiert am

03.08.2022

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at