

RS OGH 1998/4/28 1Ob372/97f, 4Ob135/01h, 4Ob242/01v, 4Ob8/02h, 5Ob43/02p, 1Ob209/02w, 10Ob89/04t, 5O

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.04.1998

Norm

ABGB §1299 G

KSchG §30b Abs2

Rechtssatz

Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinne des§ 1299 ABGB. Der Immobilienmakler hat insbesondere alle wesentlichen allgemeinen Informationen über das Objekt zu erteilen, zu welchen unter anderem auch die Pflicht zur Aufklärung über dessen Eignung für die vom Käufer angestrebte gewerbliche Nutzung zählt.

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

nur: Der Immobilienmakler hat insbesondere alle wesentlichen allgemeinen Informationen über das Objekt zu erteilen, zu welchen unter anderem auch die Pflicht zur Aufklärung über dessen Eignung für die vom Käufer angestrebte gewerbliche Nutzung zählt. (T1) 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. (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)

- 4 Ob 8/02h

Entscheidungstext OGH 28.05.2002 4 Ob 8/02h

Beis wie T2; 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. (T4) 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. (T5)

- 5 Ob 43/02p

Entscheidungstext OGH 23.04.2002 5 Ob 43/02p

Auch; nur: Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB. (T6)

- 1 Ob 209/02w

Entscheidungstext OGH 30.09.2002 1 Ob 209/02w

Beisatz: Der Makler hat gemäß § 3 Abs 1 MaklerG die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren und ist verpflichtet, diesem "die erforderlichen Nachrichten" zu geben. Es kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. (T7)

nur T6; Beis wie T2 nur: Der Immobilienmakler hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. (T8)

Beisatz: Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen. (T9)

- 10 Ob 89/04t

Entscheidungstext OGH 11.01.2005 10 Ob 89/04t

Auch; nur T6; Beis wie T9; Beisatz: Hier: Versicherungsmakler. (T10)

- 5 Ob 67/06y

Entscheidungstext OGH 04.04.2006 5 Ob 67/06y

Beis wie T9

- 3 Ob 69/05a

Entscheidungstext OGH 26.07.2006 3 Ob 69/05a

nur T6; Beis ähnlich wie T3; Beisatz: Zu diesen wesentlichen Umständen gehören neben den Kosten der Vertragserrichtung etwa die Grunderwerbssteuer, Eintragsgebühr, Dauerbelastung durch Kredite, Hypothekendarlehen, aber auch neben der Gesamtbelastung der effektive Jahreszinssatz, Anzahl, Höhe und Fälligkeiten der rückzuzahlenden Teilbeträge. (T11)

Veröff: SZ 2006/113

- 5 Ob 135/07z

Entscheidungstext OGH 28.08.2007 5 Ob 135/07z

Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9

- 7 Ob 27/09k

Entscheidungstext OGH 30.03.2009 7 Ob 27/09k

Auch

- 7 Ob 157/09b

Entscheidungstext OGH 02.09.2009 7 Ob 157/09b

Auch

- 4 Ob 137/10s

Entscheidungstext OGH 31.08.2010 4 Ob 137/10s

Vgl auch

- 4 Ob 186/10x

Entscheidungstext OGH 18.01.2011 4 Ob 186/10x

Vgl auch; Beis wie T3; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9; Beisatz: Der Makler hat seine Marktkenntnisse und sein Hintergrundwissen beratend einzubringen. (T12)

- 4 Ob 181/10m

Entscheidungstext OGH 10.05.2011 4 Ob 181/10m

Vgl auch; Beisatz: Hier: KFZ-Vermittler (siehe 4 Ob 137/10s). (T13)

- 2 Ob 176/10m

Entscheidungstext OGH 22.06.2011 2 Ob 176/10m

Auch; Beis wie T7 nur: Es kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. (T14)

Beisatz: Der Makler soll den Verbraucher etwa über die Beschaffenheit des Kaufobjekts und dessen Eignung für die vorgesehene Nutzung informieren, soweit diese Umstände dem Erwerber als Laien nicht erkennbar sind. (T15)
Beis wie T2 nur: 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. (T16)

Beisatz: Die Informationspflicht umfasst wichtige und entscheidungsrelevante Umstände für den Auftraggeber, die sich aus der konkreten vertraglichen Vereinbarung ergeben können. Des Weiteren sind die Grundsatzinformationen im Zusammenhang mit dem Vermittlungsgegenstand zu erteilen. Auch gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften können von der Informationspflicht des Maklers umfasst sein. (T17)

- 2 Ob 202/11m

Entscheidungstext OGH 20.09.2012 2 Ob 202/11m

Auch; Auch Beis wie T2; Beis wie T3; Auch Beis wie T7; Beis wie T15; Beis wie T17

Veröff: SZ 2012/94

- 4 Ob 88/13i

Entscheidungstext OGH 18.06.2013 4 Ob 88/13i

nur T6; Auch Beis wie T8; Auch Beis wie T9

- 7 Ob 156/14p

Entscheidungstext OGH 10.12.2014 7 Ob 156/14p

Vgl

- 1 Ob 192/15i

Entscheidungstext OGH 24.11.2015 1 Ob 192/15i

Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9; Beis wie T12

- 10 Ob 85/15w

Entscheidungstext OGH 19.07.2016 10 Ob 85/15w

Vgl auch; Beis wie T9; Beis wie T10

- 5 Ob 93/16m

Entscheidungstext OGH 11.07.2016 5 Ob 93/16m

Auch; Beis wie T14

- 5 Ob 40/16t

Entscheidungstext OGH 25.08.2016 5 Ob 40/16t

Auch; Beis wie T5; Beis wie T9

- 1 Ob 35/17d

Entscheidungstext OGH 16.03.2017 1 Ob 35/17d

Vgl; Beis wie T9

- 7 Ob 63/18t

Entscheidungstext OGH 24.05.2018 7 Ob 63/18t

Auch; Beis wie T8; Beis wie T9

- 6 Ob 98/19h

Entscheidungstext OGH 27.06.2019 6 Ob 98/19h

Auch; nur: Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB. Der Immobilienmakler hat insbesondere alle wesentlichen allgemeinen Informationen über das Objekt zu erteilen. (T18)

Beis wie T7; Beis wie T12; Beis wie T16

- 5 Ob 125/19x

Entscheidungstext OGH 24.09.2019 5 Ob 125/19x

Beis wie T2; Beis wie T12

- 4 Ob 242/19w

Entscheidungstext OGH 28.01.2020 4 Ob 242/19w

- 5 Ob 1/20p

Entscheidungstext OGH 30.04.2020 5 Ob 1/20p

Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9

- 6 Ob 164/20s

Entscheidungstext OGH 16.09.2020 6 Ob 164/20s

Vgl; Beis ähnlich wie T5

- 6 Ob 115/21m

Entscheidungstext OGH 06.08.2021 6 Ob 115/21m

Vgl; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109996

Im RIS seit

28.05.1998

Zuletzt aktualisiert am

27.07.2022

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