

TE OGH 2019/1/24 9Ob96/18k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Dehn, Dr. Hargassner, Mag. Korn und Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** F*****, vertreten durch Dr. Paul Fuchs, Rechtsanwalt in Thalheim bei Wels, gegen die beklagte Partei H***** P*****, vertreten durch Hochleitner Rechtsanwälte GmbH in Wels, wegen 23.914,99 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 2. November 2018, GZ 3 R 125/18z-18, mit dem der Berufung der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels vom 16. August 2018, GZ 8 Cg 81/17h-14, nicht Folge gegeben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.568,52 EUR (darin enthalten 261,42 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Berufungsgericht ließ die Revision mit der Begründung zu, es fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, „ob sich der Immobilienmakler ohne Verletzung seiner vertraglichen Nebenpflichten gegenüber dem Kaufinteressenten damit begnügen darf, die vom Verkäufer erhaltene, zwar unbedenkliche aber unbelegte Information über das Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung für das angebotene Gebäude ungeprüft an den Interessenten weiterzugeben“. Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden – Zulassungsausspruch unzulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO).

1. Nach ständiger Rechtsprechung haftet der Makler grundsätzlich nicht für die Richtigkeit einer bloß weitergegebenen Information eines Dritten, insbesondere eines von zwei Auftraggebern (RIS-Justiz RS0112586). Ihn trifft im Regelfall keine besondere Nachforschungspflicht. Besteht für ihn keine Veranlassung, an der Richtigkeit der Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben, ohne zu

Nachforschungen und Prüfung ihrer Wahrheit verpflichtet zu sein (5 Ob 40/16t [in Punkt 3.]; 7 Ob 63/18t [in Punkt 3.1.]; RIS-Justiz RS0112587; Krieger, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung [2007] 90 mwN). In einem solchen Fall ist ihm weder eine Pflichtverletzung noch überhaupt fahrlässiges Verhalten vorzuwerfen (7 Ob 272/97v).

Maßgeblich ist damit stets, ob für den Makler Gründe vorhanden waren, an der Richtigkeit der Information zu zweifeln (vgl RIS-Justiz RS0112587 [T3, T5]). Eben dieses ist aber immer nur vor dem konkreten Sachverhalt beurteilbar (vgl RIS-Justiz RS0109996 [T9]).

Die Kasuistik des Einzelfalls schließt in der Regel eine

beispielgebende Entscheidung aus (RIS-Justiz RS0042405 [T1]), damit auch eine solche, wonach generell eine an sich unbedenkliche Information eines Verkäufers über das Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung angezweifelt werden müsste, wenn sie unbelegt ist.

Im vorliegenden Fall war die von der Verkäuferin der beklagten Maklerin gegebene Information, wonach die Baugenehmigungen „passen“ würden, zwar unbelegt. Bei einem bereits Jahrzehnte alten Hotel musste die Maklerin aber nicht damit rechnen, es in toto mit einem Schwarzbau zu tun zu haben. Tatsächlich war ein solcher auch „nur“ der dritte, im Jahr 1965 errichtete Stock, der aber optisch nicht als Neu- oder Anbau hervorstach. Dass die Eigentümerin der Maklerin für den dritten Stock keine Baupläne aushändigte, musste bei ihr nicht zwingend Zweifel am Vorhandensein einer diesbezüglichen Baubewilligung erwecken, kann doch das Fehlen von Plänen insbesondere bei älteren Gebäuden schlicht in einem (teilweisen) Verlust begründet sein. Die Verneinung einer Nachforschungspflicht der Maklerin durch die Vorinstanzen ist nach der Lage des Falls jedenfalls vertretbar.

2. Unterließ der Makler eine Nachprüfung einer ihm zugekommenen Information, darf er nicht den Eindruck erwecken, er habe deren Wahrheitsgehalt überprüft (RIS-Justiz RS0112587). Dieses Verbot wurde vorliegend nicht verletzt, teilte die beklagte Maklerin dem klagenden Käufer doch nur mit, dass das Gebäude „laut Verkäuferin“ baubewilligt sei.

3. Entgegen der Ansicht des Revisionswerbers liegt auch keine Abweichung der angefochtenen Entscheidung von jener zu 4 Ob 8/02h vor. In dem damals vom Obersten Gerichtshof beurteilten Sachverhalt hatte der Verkäufer der Maklerin keine Information über Bau- und Benützungsbewilligungen gegeben, weshalb die Berufung der Maklerin auf die Rechtsprechung, wonach ein Makler eine Information weitergeben darf und zu Nachforschungen über deren Wahrheit nicht verpflichtet ist, wenn für ihn keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit der Information zu zweifeln, als unberechtigt erkannt wurde. Im Unterschied dazu erklärte im hier zu beurteilenden Fall die Verkäuferin ausdrücklich auf eine diesbezügliche Frage der Maklerin, dass die Baugenehmigungen passen würden.

4. Die Revision ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, ihre Revisionsbeantwortung war daher der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung dienlich. Im Revisionsverfahren gebührt nach § 23 RATG nur der einfache Einheitssatz (zB7 Ob 159/16g [in Punkt 6.]; 4 Ob 133/18i [in Punkt 7.]; Obermaier, Kostenhandbuch3 Rz 1.476).

Textnummer

E124187

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0090OB00096.18K.0124.000

Im RIS seit

07.03.2019

Zuletzt aktualisiert am

17.07.2019

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