

# TE OGH 2023/2/28 40b34/23p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.02.2023

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Schwarzenbacher und MMag. Matzka sowie die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E\*, vertreten durch Mag. Andrea Zapotoczky, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei \* GmbH, \*, vertreten durch die Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Graz, wegen 49.684,08 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 21. Dezember 2022, GZ 1 R 122/22a-27, in nichtöffentlicher Sitzung, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

- [1] Die Klägerin kaufte 2017 über Vermittlung der beklagten Immobilienmaklerin einen Kleingarten samt einem 1982 errichteten Kleingartenhaus.
- [2] Die Klägerin ließ ein neues Kleingartenhaus errichten. Dabei bemerkte die MA 46, dass eine bereits für das 1982 errichtete Haus erforderliche Grundabtretung nie stattgefunden hatte und schrieb der Klägerin rund 45.000 EUR als Ersatzleistung vor.
- [3] Die Klägerin begehrte die Ersatzleistung sowie Anwaltskosten als Schadenersatz von der Beklagten. Diese habe ihre Informationspflichten als Maklerin verletzt.
- [4] Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Maklerin habe sich bei der MA 37 zur Baubewilligung und Bauungsmöglichkeiten erkundigt. Dabei habe sich kein Hinweis auf eine irrtümlich unterbliebene Grundabtretung ergeben. Makler müssten Kaufinteressenten auch nicht sämtliche Behörden aufzählen, bei denen allenfalls relevante Informationen zu einem Immobilienobjekt vorhanden sein könnten.
- [5] Das Berufungsgericht begründete die Klagsabweisung zusätzlich damit, dass eine Information der Maklerin über die Ersatzleistung deren spätere Vorschreibung nicht verhindert hätte. Der behauptete Schaden sei von der Maklerin also nicht verursacht worden. Einen Vertrauensschaden habe die Klägerin trotz entsprechenden Einwands der Beklagten nie geltend gemacht.

## Rechtliche Beurteilung

[6] Die außerordentliche Revision der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf und ist daher nicht zulässig.

[7] 1. Entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht fehlt es nicht an höchstgerichtlicher Judikatur zu den Informationspflichten von Immobilienmaklern.

[8] Nach ständiger Rechtsprechung trifft einen Makler weder eine besondere Nachforschungspflicht, wenn er keine Veranlassung hat, an der Richtigkeit der ihm erteilten Informationen zu zweifeln, noch schuldet er Kaufinteressenten eine Aufklärung, die der umfassenden Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt gleichkommt (RS0112587).

[9] Einen Rechtsirrtum der Vorinstanzen bei der Anwendung dieser sogar ausdrücklich zitierten Grundsätze auf den zu prüfenden Sachverhalt zeigt das Rechtsmittel der Klägerin nicht auf.

[10] 2. Im Übrigen enthält die Revision der Klägerin ausschließlich Ausführungen zu den Informationspflichten von Maklern, nicht aber zur – vom Berufungsgericht verneinten – Kausalität des geltend gemachten Schadens.

[11] Wird die angefochtene Entscheidung auch auf eine selbständig tragfähige Hilfsbegründung gestützt, muss auch diese im Rechtsmittel bekämpft werden (RS0118709). Die Revision der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf, weil sie die alternative Begründung des Berufungsgerichts unbekämpft lässt (RS0118709 [T3]).

## Textnummer

E137697

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0040OB00034.23P.0228.000

## Im RIS seit

28.03.2023

## Zuletzt aktualisiert am

28.03.2023

**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](http://www.jusline.at)