

Haftung des Immobilienmaklers fÄ¼r zu geringen Verkaufspreis! (OGH 24.11.2015, 1 Ob 192/15i)

Description

Date Created

03.02.2016

Meta Fields

Inhalt : In der jÄ¼ngst ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidung hatte der OGH folgenden Sachverhalt zu beurteilen: Eine Immobilienmakler-Gesellschaft erhielt den Auftrag einen Käufer fÄ¼r eine Liegenschaft zu vermitteln. Der Geschäftsführer der beauftragten Immobilienmakler-Gesellschaft erwarb aber letztlich die Liegenschaft selbst. Der Erwerber pries allerdings noch vor Abschluss des (eigenen) Kaufvertrages die Liegenschaft hÄ¶her an und konnte schlieÄ?lich unmittelbar nach Erwerb selbst zu einem hÄ¶heren Kaufpreis weiterverkaufen. Der ursprÄ¼ngliche LiegenschaftseigentÄ¼mer und Auftraggeber der Immobilienmakler-Gesellschaft verlangte daraufhin Schadenersatz. Der OGH gab der Klage auf Schadenersatz des ursprÄ¼nglichen LiegenschaftseigentÄ¼mers statt und berief sich insbesondere auf § 3 Abs 1 und Abs 3 MaklerG. Nach diesen Bestimmungen muss ein Immobilienmakler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfÄ¼ltig wahren; da ein Immobilienmakler als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB gilt, hat er besonders hohe SorgfaltsansprÄ¼che zu erfüllen, weil von ihm erwartet wird, Ä¼ber einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige AuskÄ¼nfte zu erteilen (OGH, 1 Ob 209/02w ua; RIS-Justiz RS0109996 [T7]). Einschlägig ist auch § 30b Abs 2 KSchG, der bestimmt, dass der Makler sämtliche Umstände, die fÄ¼r die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind, bekannt geben muss. Da § 30b Abs 2 KSchG die allgemeine Pflicht des § 3 Abs 3 MaklerG blättert konkretisiert, besteht diese Pflicht immer, d.h. auch fÄ¼r Geschäfte, die keine Verbrauchergeschäfte sind (vgl OGH 4 Ob 186/10x = immolex 2011/52, 155 [zustimmend Prader] = wobl 2011/102, 237 [Kothbauer]). Im konkreten Fall judizierte der OGH nun, dass die Immobilienmakler-Gesellschaft verpflichtet gewesen wäre, ihre eigenen Marktkenntnisse und ihr Hintergrundwissen im Sinne einer richtigen und vollständigen Beratung einzubringen. Der Umstand, dass der Geschäftsführer der Immobilienmakler-Gesellschaft zu einem deutlich hÄ¶heren Kaufpreis, als er selbst geboten hatte, zum Weiterverkauf anbot, und der Umstand, dass er, bevor der eigene Kaufvertrag wirksam zustande gekommen war, weiterveräußerte, führte dazu, dass der OGH zutreffend annahm, dass die eigenen Marktkenntnisse dem Auftraggeber nicht vollständig zur Verfügung gestellt wurden, sondern ein Eigeninteresse verfolgt wurde. Nach zutreffender Ansicht befand der OGH die Verfolgung von Eigeninteressen als besonders schwerwiegend, weil die Immobilienmakler-Gesellschaft aufgrund eines übernommenen Alleinvermittlungsauftrag zudem einer besonderen Treuepflicht unterlag (vgl. OGH RIS-Justiz RS 0062783). Die Immobilienmakler-Gesellschaft musste daher den eigenen Mehrerlös im Wege des Schadenersatzes an ihren Auftraggeber abgeben.