

---

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

## Description

### Date Created

03.02.2016

### Meta Fields

**Inhalt :** In der jüngst ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidung hatte der OGH folgenden Sachverhalt zu beurteilen: Eine Immobilienmakler-Gesellschaft erhielt den Auftrag einen Käufer für eine Liegenschaft zu vermitteln. Der Geschftsfehler der beauftragten Immobilienmakler-Gesellschaft erwarb aber letztlich die Liegenschaft selbst. Der Erwerber prierte allerdings noch vor Abschluss des (eigenen) Kaufvertrages die Liegenschaft höher an und konnte schlieÙlich unmittelbar nach Erwerb selbst zu einem höheren Kaufpreis weiterverkaufen. Der ursprüngliche Liegenschaftseigentümer und Auftraggeber der Immobilienmakler-Gesellschaft verlangte daraufhin Schadenersatz. Der OGH gab der Klage auf Schadenersatz des ursprünglichen Liegenschaftseigentümers statt und berief sich insbesondere auf Â§ 3 Abs 1 und Abs 3 MaklerG. Nach diesen Bestimmungen muss ein Immobilienmakler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig wahren; da ein Immobilienmakler als Sachverständiger im Sinne des Â§ 1299 ABGB gilt, hat er besonders hohe Sorgfaltsansprche zu erfüllen, weil von ihm erwartet wird, über einschgige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (OGH, 1 Ob 209/02w ua; RIS-Justiz RS0109996 [T7]). Einschgig ist auch Â§ 30b Abs 2 KSchG, der bestimmt, dass der Makler sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind, bekannt geben muss. Da Â§ 30b Abs 2 KSchG die allgemeine Pflicht des Â§ 3 Abs 3 MaklerG bloÙ konkretisiert, besteht diese Pflicht immer, d.h. auch für Geschäfte, die keine Verbrauchergeschfte 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 Marktkennnisse und ihr Hintergrundwissen im Sinne einer richtigen und vollständigen Beratung einzubringen. Der Umstand, dass der Geschftsfehler der Immobilienmakler-Gesellschaft zu einem deutlich höheren Kaufpreis, als er selbst geboten hatte, zum Weiterverkauf anbot, und der Umstand, dass er, bevor der eigene Kaufvertrag wirksam zustande gekommen war, weiterveruerte, führte dazu, dass der OGH zutreffend annahm, dass die eigenen Marktkennnisse 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 Mehrerlss im Wege des Schadenersatzes an ihren Auftraggeber abgeben.