
OGH 24.9.2019, 5 Ob 125/19x – unrichtige Informationen des Immobilienmaklers führen zur Rückforderbarkeit der Maklerprovision

Description

Date Created

31.01.2020

Meta Fields

Inhalt : Der Makler hat im Rahmen seiner Verpflichtung zur Wahrung der Interessen seines Auftraggebers diesem sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind, bekannt zu geben und im Rahmen der seinem Auftraggeber geschuldeten Beratungsleistung seine Marktkenntnisse und sein Hintergrundwissen einzubringen. Der Makler verletzt daher seine Informations- und Beratungspflicht, wenn er seinen Auftraggeber nicht richtig oder aufgrund einer Unvollständigkeit missverständlich aufklärt, wobei der Immobilienmakler als Sachverständiger (§ 1299 ABGB) einzustufen ist und daher den strengen Sorgfaltsmaßstäben der Sachverständigenhaftung unterliegt. Der Makler haftet für Fehlinformationen zwar nur bei Verschulden und für die Richtigkeit einer bloß weitergegebenen Information grundsätzlich nicht. Dies gilt freilich nur so lange, als für den Makler keine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit der ihm vom Liegenschaftseigentümer erteilten Information zu zweifeln. Der Makler darf außerdem bei der Weitergabe einer „unverdächtigen“ Information des Liegenschaftseigentümers nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft. Wenn der Makler wesentliche Pflichten verletzt, kann sein Auftraggeber eine Minderung der Maklerprovision verlangen und dabei auch eine bereits bezahlte Provision nach Maßgabe der Schwere der Pflichtverletzung vom Makler teilweise zurückverlangen. Im Lichte dieser Rechtslage forderten im gegenständlichen Fall die Käufer einer Liegenschaft von der Immobilienmaklerin 60% der bezahlten Maklerprovision von insgesamt EUR 25.000,00, sohin EUR 15.000,00 zurück und waren damit in allen drei Instanzen erfolgreich. Die beklagte Immobilienmaklerin hatte das kaufgegenständliche Haus als „komplett saniert und der Dachausbau neu errichtet“ angepriesen und außerdem festgehalten, dass bis auf die Außenmauern alles abgetragen wurde und die Sanierung des Hauses nach dem Stand der Technik durchgeführt worden sei. Sie verschwieg den Umstand, dass im Technikraum des Hauses eine feuchte Stelle vorhanden war, die trotz Sanierungsversuch neuerlich auftrat. Die Käufer mussten bald nach Übernahme des Gebäudes eine Vielzahl an Mängeln feststellen und für die noch nicht abgeschlossene Sanierung, insbesondere zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden und der damit einhergehenden Schimmelbelastung EUR 86.000,00 aufwenden. Der Immobilienmaklerin wurde daher zum Verhängnis, dass sich die ausdrückliche Zusicherung, wonach das Gebäude als – nach dem Stand der Technik – komplett saniert einzustufen sei, als unrichtig herausstellte. Sie hatte dadurch den Eindruck erweckt, sie habe sich gleichsam aus erster Hand über den Zustand des Hauses und dessen Sanierung informiert. Außerdem ergab das Beweisverfahren, dass die Immobilienmaklerin der Verkäuferin nicht nur die finanziellen Mittel zur Fertigstellung der Sanierungsarbeiten zur Verfügung gestellt, sondern dieser auch ein Projektentwicklungsunternehmen als Generalunternehmerin für die Durchführung der Sanierungsarbeiten vermittelt hatte, obwohl sie wusste, dass deren Geschäftsführer nicht über die gewerberechtlichen Voraussetzungen für das Führen eines Bauunternehmens verfügte. Schließlich gab es weder eine Überwachung der Bauarbeiten noch eine Dokumentation des Baufortschrittes, geschweige denn eine Kontrolle der Sanierungsarbeiten durch die Immobilienmaklerin. Der Fall zeigt, dass Zurückhaltung der Immobilienmakler bei der Anpreisung von Kaufobjekten jedenfalls dann geboten ist, wenn Zweifel an der Richtigkeit der Angaben bestehen. Umgekehrt ist provisionspflichtigen Käufern zu raten, bei Auftreten von Mängeln neben der Prüfung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Verkäufer auch das Ausmaß der Verdienstlichkeit des involvierten Immobilienmaklers einer kritischen Würdigung zu unterziehen.