

TE OGH 2018/5/24 7Ob63/18t

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.05.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr.

Kalivoda als Vorsitzende und die Hofrätiinnen und Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*****GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erwin Markl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei J***** GmbH, *****, vertreten durch Graf & Pitkowitz, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 31.500 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 31. Jänner 2018, GZ 2 R 130/17b-18, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Eine Beteiligung mehrerer Makler bei der Vermittlung eines Rechtsgeschäfts kann in verschiedener Weise erfolgen, so auch in der Form eines Gemeinschaftsgeschäfts, wenn – wie hier – ein Makler der einen Auftrag hat, davon einem anderen Makler (hier der Klägerin) mit der Aufforderung Mitteilung macht, einen Interessenten zu bringen (RIS-Justiz RS0062616).

2.1. § 17 MaklerG bestimmt, dass ein auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig werdender Immobilienmakler dies dem Dritten mitzuteilen hat.

2.2 Die hier beklagte Käuferin vertritt die Meinung, dass die klagende Immobilienmaklerin sie aufgrund dieser Bestimmung darüber aufzuklären gehabt hätte, dass sie nur zu ihr und nicht auch zu den Verkäufern in einem Vertragsverhältnis stehe.

2.3 Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer konkreten Fallgestaltung liegt dann keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, das heißt eindeutige, Regelung trifft (RIS-Justiz RS0042656; RS0107348), so wenn sich die relevante Frage unmittelbar aufgrund des Gesetzes und seiner Materialien zweifelsfrei lösen lässt (RIS-Justiz RS0042656 [T54]).

2.4 Nach den Materialien (RV 2 der Blg GP XX, 26) hat die Aufklärungspflicht nach § 17 MaklerG folgende Warnfunktion: „Ein von einem Immobilienmakler kontaktierter potentieller Vertragspartner geht in der Regel davon aus, dass der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig sein kann und daher auch mit ihm einen Maklervertrag anstreben wird.“

Wenn der Makler aber vereinbarungsgemäß einseitiger Interessenvertreter einer Partei zu bleiben hat, soll er dies dem Dritten unverzüglich mitteilen müssen. Damit soll dem zukünftigen Vertragspartner des Auftraggebers von allem Anfang an klar sein, dass er es nicht mit einem neutralen Doppelmakler zu tun hat.“ Ein solcher wäre nämlich beiden Parteien des Geschäfts gegenüber zu einer redlichen und sorgfältigen Interessenwahrung verpflichtet (vgl 9 Ob 129/04t).

2.5 Bereits aus der gesetzlichen Regelung geht ganz klar hervor, dass die Mitteilung die Interessen des Dritten wahren soll, der mit einer Doppeltätigkeit rechnet. Keine Aufklärungspflicht besteht aber über den Umstand, dass der Makler ausschließlich zu seiner Auftraggeberin – hier der Beklagten – in einem Vertragsverhältnis steht und nur ihre Interessen vertreten muss.

2.6 Dass sich die Klägerin gegenüber der Beklagten als Doppelmaklerin bezeichnete, ist nicht von Relevanz. Die unrichtige Angabe, dass auch die Interessen des potentiellen Vertragspartners vertreten werden, kann der Beklagten nicht zum Nachteil gereichen. Die Beurteilung allfälliger Pflichtverletzungen hat ohnedies aufgrund der konkreten (Einzel-)Beauftragung durch die Beklagte zu erfolgen, worauf bereits das Berufungsgericht hinwies.

3.1 Gemäß § 3 Abs 1 MaklerG hat der Makler die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Der Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB. Er hat den Auftraggeber jedenfalls über sämtliche Umstände zu unterrichten, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (5 Ob 40/16t; RIS-Justiz RS0109996 [T8]). Eine besondere Nachforschungspflicht trifft ihn im Regelfall nicht. Besteht für ihn keine Veranlassung an der Richtigkeit einer ihm erteilten Information zu zweifeln, darf er sie auch ungeprüft weitergeben (RIS-Justiz RS0112587). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RIS-Justiz RS0109996 [T9]).

3.2 Soweit dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, kann der Auftraggeber wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch die Mäßigung nach Maßgabe der dadurch bedingten geringeren Verdienstlichkeit eines Maklers verlangen. Beim Ausmaß der Mäßigung des Provisionsanspruchs nach § 3 Abs 4 MaklerG handelt es sich gleichfalls um eine Frage des Einzelfalls, sodass nur grobe Ermessensfehler der Vorinstanzen vom Obersten Gerichtshof wahrzunehmen wären (RIS-Justiz RS0111058 [T7]).

3.3 Das Berufungsgericht hat die Minderung des Provisionsanspruchs um die Hälfte damit begründet, dass die Klägerin unrichtige Angaben über die Zufahrtsstraße und den Zustand des Objekts gemacht habe. Es hat die Verdienstlichkeit aber weiterhin als gegeben angesehen, weil die Beklagte das Objekt behalten möchte. Die Beklagte strebt eine Reduzierung der Provision auf Null an.

3.3.1 Entgegen der Ansicht der Beklagten ergibt sich aus den Feststellungen gerade nicht, dass der Geschäftsführer der Klägerin die Unrichtigkeit des ihm vom Makler der Verkäufer bekanntgegebenen Errichtungszeitpunkts des Hauses kannte. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass kein Umstand vorgelegen sei, aufgrund dessen diese Information von Verkäuferseite anzuzweifeln gewesen wäre und die Klägerin zu weiteren Nachforschungen verpflichtet gewesen wäre, ist nicht korrekturbedürftig.

3.3.2 Der von der Beklagten weiters ins Treffen geführte Umstand, dass die Klägerin ihr nur eine Renditeberechnung weitergegeben, sie aber nicht informiert habe, dass die Wohnungen im gegebenen Zustand nicht rechtskonform vermietet werden könnten, betrifft den ohnedies bereits berücksichtigten Pflichtenverstoß der unrichtigen Angabe über den Objektzustand.

3.3.3 Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung keine erhebliche Bedeutung zukommt. Auch ob das bisher erstattete Vorbringen so weit spezifiziert ist, dass es als Anspruchsgrundlage hinreichend bzw wie weit ein bestimmtes Vorbringen einer Konkretisierung zugänglich ist, ist eine Frage des Einzelfalls (RIS-Justiz RS0042828). Die Ansicht des Berufungsgerichts, das Vorbringen der Beklagten, die fünf laut Bestandsplan ausgewiesenen Parkplätze würden nicht existieren, reiche nicht aus, um den erstmals im Berufungsverfahren geltend gemachten weiteren Pflichtenverstoß des Unterbleibens einer entsprechenden Information durch die Klägerin zu begründen, ist ebenfalls nicht korrekturbedürftig. So behauptet die Beklagte schon nicht, die Bestandspläne überhaupt von der Klägerin übermittelt erhalten oder die Frage von Parkplätzen jemals thematisiert zu haben.

4. Insgesamt zeigt die Beklagte keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 ZPO auf. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E121803

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0070OB00063.18T.0524.000

Im RIS seit

26.06.2018

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2018

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