

Verkehrswertschätzung – Haftungsfalle für den Immobilienmakler

Der OGH hatte sich in einer jüngeren Entscheidung (6 Ob 115/21m) mit der für Immobilienmakler wichtigen Frage zu befassen, ob der Makler schadenersatzpflichtig wird, wenn er die zu verkaufende Immobilie unter dem Marktwert anbietet und vermittelt.

VON JOHANNA LOCHER



Mag. Johanna Locher
ist Rechtsanwältin bei
attorneys.at

Die Vorgeschichte: Herr V war Eigentümer zweier Wohnungen und beauftragte eine Immobilienmaklerin mit deren Verkauf. Herr V ging zunächst von einem Gesamtkaufpreis von etwa 1 Mio € aus. Er teilte der Maklerin mit, dass er es mit dem Verkauf nicht eilig hatte, er war an einem möglichst hohen Verkaufserlös interessiert. Ein Mitarbeiter der Maklerin versicherte Herrn V, dass er »als ein Experte mit Erfahrung [...] den richtigen Wert der Wohnung ermitteln« werde und erklärte in weiterer Folge, dass der tatsächliche Wert nur 780.000 € betrage.

Im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Auskunft schloss Herr V mit der Maklerin einen Alleinvermittlungsauftrag mit einem Mindestkaufpreis von 780.000,00 €. Die Maklerin vermittelte ihm eine Abschlussgelegenheit um 790.000 € mit dem Hinweis, dass es nur diesen einen Interessenten gebe. Herr V nahm dieses Angebot an.

In der Folge musste Herr V erfahren, dass eine schlechtere Wohnung im selben Haus zu einem höheren Preis verkauft worden war. Er ließ die beiden Wohnungen von zwei weiteren Immobilienmaklern schätzen, die zu weit höheren Werten gelangten.

Herr V stand auf dem Standpunkt, die Maklerin habe ihre wesentlichen Pflichten verletzt und klagte diese auf Schadenersatz in Höhe von 228.760 €. Der Schaden berechne sich aus der Differenz des Marktwerts der Wohnungen und dem Kaufpreis sowie der Maklerprovision.

Die Angelegenheit landete vor dem Obersten Gerichtshof, der Herrn V Recht gab.

Welche Pflichten hat der Makler?

Bekannt – und von mir bereits in der letzten Ausgabe thematisiert – ist die allgemeine Interessenwahrungspflicht des Mak-

lers gegenüber seinem Auftraggeber: Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren (§ 3 Abs 1 MaklerG). Nach Abs 3 dieser Bestimmung sind Makler und Auftraggeber verpflichtet, einander die **erforderlichen** Informationen (»Nachrichten«) zu geben. Zu diesen zählen im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Der Makler hat sein Marktwissen und sein Hintergrundwissen beratend einzubringen. Hat der Makler seine Interessenwahrungspflicht verletzt, kann der Auftraggeber **Schadenersatz** verlangen (§ 3 Abs 4 MaklerG).

Im vorliegenden Fall stellte der Oberste Gerichtshof daher nochmals klar, dass der Immobilienmakler **Sachverständiger** im Sinne des § 1299 ABGB ist. Von ihm kann erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. Den Makler trifft aber **keine besondere Nachforschungspflicht**. Ob Pflichten verletzt wurden, ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist dabei jedenfalls, inwieweit dem Makler die Interessen des Auftraggebers erkennbar waren.

Beim **Alleinvermittlungsauftrag** ist der Makler, wegen der weitreichenden Bindung des Auftraggebers, verpflichtet, sich nach Kräften für die Ausführung des Auftrags einzusetzen. Den Makler trifft hier eine **besondere Treuepflicht**.

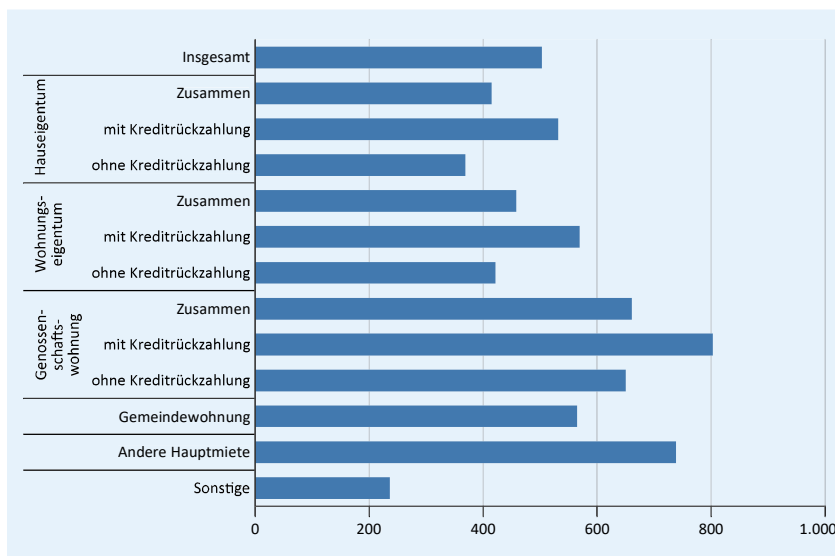
Es trifft zwar zu, so der OGH, dass der Verkehrswert eine Größe sei, die sich nicht mathematisch exakt ermitteln lasse, und von vielfältigen Einschätzungen abhängen. Daraus dürfe aber nicht der Schluss gezogen werden, dass eine Wertermittlung von 15% unter dem Verkehrswert jedenfalls immer →

zutreffend sei. Dadurch würde ein Anreiz für Makler geschaffen werden, den Verkehrswert von vornherein niedrig festzusetzen, um das Objekt möglichst schnell verkaufen und die Provision lukrieren zu können.

Im vorliegenden Fall ist aber – so der OGH weiter – ganz abgesehen von den oben angestellten Überlegungen, der Maklerin ein Sorgfaltsverstoß zur Last zu legen, weil sie keine nachvollziehbaren Überlegungen zum Wert der Wohnungen angestellt hatte und sie Herrn V auch nicht auf eine Schätzungsbandbreite bei der preislichen Bewertung hingewiesen hatte. Die Maklerin haftet Herrn V daher für jenen Schaden, den dieser im Vertrauen auf unrichtige Wertschätzung erlitten hat: Hätte man Herrn V den richtigen Verkehrswert mitgeteilt, so hätte er die Immobilien nicht zum Preis von 790.000 € verkauft sondern mindestens zum Verkehrswert. ♦

Wer hat die höchsten mittleren Wohnkosten?

Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte) – in Euro



Werden die Kreditrückzahlungen bei den Wohnkosten mitgerechnet, dann ergibt die Auswertung der Statistik Austria, dass Haushalte in Genossenschaftswohnungen die höchsten mittleren Wohnkosten haben, gefolgt von den privaten Mietwohnungen. Bei Wohnungseigentum ist bei der Auswertung zu berücksichtigen, dass hier bei der Kreditrückzahlungsverpflichtung lediglich die Zinszahlungen in die Gesamtwohnkosten einfließen, nicht aber der Betrag der Kredittilgung.

Quelle Statistik Austria, EU SILC 2021



SUCCESS SERVICE

Als kompetente Schnittstelle zwischen Unternehmen und Medien unterstützen wir unsere Kunden bei der erfolgreichen Immobilien-Vermarktung mit:

- optimaler Media-Planung
- Grafik Design und Texte
- professioneller Umsetzung der Kampagne
- Online - Print - Out of Home

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie gleich einen Gesprächstermin!