

Verletzung von Informationspflichten – Haftungsfalle für den Immobilienmakler

In einer aktuellen Entscheidung hatte sich der OGH (1 Ob 77/23i) neuerlich mit der für Immobilienmakler wichtigen Frage der Schadenersatzpflicht zu befassen, wenn der Makler seine Informationspflichten verletzt. **VON JOHANNA LOCHER**

Der Verkäufer erwarb im Jahr 2011 eine Liegenschaft mit einem 1974 errichteten Einfamilienhaus. Er nahm verschiedene Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vor. Die Gebäudesubstanz wurde nicht saniert.

In weiterer Folge beauftragte er eine Immobilienmaklerin mit dem Verkauf. Die Maklerin wusste, dass keine Sanierung der Gebäudesubstanz erfolgte. In ihrem Exposé wurde das Haus wie folgt beschrieben: »[...] NEUWERTIGES Landhaus im Grünen, [...], Renovierung ca. 4/2012 [...] Zustand sehr gut [...] BESTZUSTAND [...] 2012 wurde die gesamte Liegenschaft aufwendigst generalsaniert und befindet sich daher in einem ausgezeichneten Zustand«. Der Kaufpreis betrug 480.000,00 €.

Die Maklerin bestätigte der Käuferin in einem Verkaufsgespräch, dass das Haus umfassend saniert worden sei. Diese Beschreibung spielte für den Kaufentschluss der Käuferin eine entscheidende Rolle.

Bei einer Besichtigung fiel der Käuferin auf, dass sich der Boden in einem Zimmer gesenkt hat. Die Maklerin erklärte, dass diese Bodensenkung schon immer vorhanden und statisch unbedenklich sei.

Die Liegenschaft wies bei Übergabe zahlreiche, teils gravierende, Mängel auf. Die Käuferin stand auf dem Standpunkt, die Maklerin habe ihre wesentlichen Pflichten verletzt und klagte – neben dem Verkäufer – auch diese auf Schadenersatz in Höhe von 339.000,00 €. Zudem begehrte sie die Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision von 7.500,00 €.

Die Maklerin wandte ein, sie habe nur Informationen des Verkäufers weitergegeben. Die Mängel seien für sie nicht erkennbar gewesen. Die Verkäuferin habe den tatsächlichen Sanierungsgrad gekannt und die Angaben im Exposé seien für den Erwerb nicht ur-sächlich gewesen.

Die Angelegenheit landete vor dem OGH, der der Käuferin Recht gab.

Welche Pflichten hat der Makler?

Nach § 3 Abs 3 MaklerG sind Makler und Auftragnehmer verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen zu geben. Zu diesen zählen im Anwendungsbereich des KSchG sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Der OGH stellte im gegenständlichen Fall nochmals klar, dass vom Immobilienmakler als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. Den Makler trifft aber keine besondere Nachforschungspflicht. Er ist insbesondere zu keinen Nachforschungen über nicht sichtbare Mängel verpflichtet. Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben. Er darf aber keine Informationen erteilen, und Zusagen machen, die seine Kenntnisse übersteigen.

Im vorliegenden Fall hat die Maklerin die ihr obliegenden Pflichten schuldhaft verletzt, so der OGH. Es ist pflichtwidrig, dass das Haus im Exposé als »neuwertig« beschrieben wurde. Dass dies unrichtig ist, hätte der Maklerin im Hinblick auf das Baujahr des Hauses, dessen Grundsubstanz nicht saniert wurde und bei dem bereits »Bodensenkungen« bestanden, bewusst sein müssen. Es ist der Maklerin auch vorzuwerfen, dass die unrichtige Darstellung im Exposé nicht korrigiert wurde und die Käuferin nicht darauf hingewiesen wurde, dass nur eine Teilsanierung erfolgte.

Aufgrund der Pflichtverletzung der Maklerin wurde deren Provision um drei Viertel gemindert. Zusätzlich gebührt der Verkäuferin der Ersatz jenes Schadens, den sie im Vertrauen auf eine korrekte Information erlitten hat. Wie hoch dieser ist, muss aber erst im weiteren Verfahren geklärt werden. ♦



Mag. Johanna Locher
ist Rechtsanwältin bei
attorneys.at