

Komplett saniert – Provisionsmäßigung nach Verletzung von Informationspflichten

Der OGH hatte sich jüngst mit der Haftung einer Maklerin für konkrete Zustandsbeschreibungen eines zu vermittelnden Objektes auseinanderzusetzen.

VON ANDREAS BERGER



Mag. Andreas Berger, MSc
Maklerrechtsexperte und
Autor

Dem Erkenntnis 5 Ob 125/19x liegt folgender SV zugrunde: Die Beklagte ist Immobilienmaklerin und Mitgesellschafterin einer GmbH, die sich mit dem Ankauf, der Sanierung und dem gewinnbringenden Weiterverkauf von Wohnungen beschäftigt. Sie stellte der Eigentümerin des später von den Klägern erworbenen Objekts, mit der sie sich angefreundet hatte, die finanziellen Mittel zur Fertigstellung von Sanierungsarbeiten zur Verfügung und vermittelte dieser ein Projektentwicklungsunternehmen als Generalunternehmerin. Da der Geschäftsführer des Projektentwicklungsunternehmens selbst nicht über die gewerberechtlichen Voraussetzungen für das Führen eines Bauunternehmens verfügte, bestellte er einen gewerberechtlichen Geschäftsführer. Tatsächlich war der gewerberechtliche Geschäftsführer in die Abwicklung der Sanierungsarbeiten nicht involviert und hatte das Haus auch nicht besichtigt. Der Beklagten war ebenso wie dem Geschäftsführer des Projektentwicklungsunternehmens bekannt, dass im Technikraum des Hauses eine feuchte Stelle vorhanden war, die trotz Sanierungsversuch neuerlich auftrat. Beide unternahmen nichts, um die Gründe für die wiederkehrende Feuchte festzustellen.

Die Maklerin erstellte ein Exposé, in dem das Haus als »komplett saniert und der Dachausbau neu errichtet« beschrieben und festgehalten wurde, dass bis auf die Außenmauern alles abgetragen wurde, Zwischenwände abgebaut worden und sämtliche Installationen neu verlegt sind und das Haus aufgestockt ist. Bei der Besichtigung wurden den Käufern diese Angaben auch mündlich bestätigt. Nach Abschluss des Kaufvertrages und Übergabe stellten die Käufer jedoch erhebliche Mängel fest und machten eine Mäßigung der von ihnen bezahlten Provision geltend.

Der OGH betonte, dass der Immobilienmakler keine Informationen erteilen und Zusagen tätigen darf, die seinen Kenntnisstand übersteigen. Eine ausdrückliche Zusicherung, die sich als falsch herausstellt, begründet damit eine Pflichtverletzung. Damit ist der Beklagten anzulasten, dass sie die Liegenschaft als – nach dem Stand der Technik – komplett saniert anpries und so den Eindruck erweckte, sie habe sich über das gewöhnliche Maß hinaus aus erster Hand über den Zustand des Hauses und der Sanierung informiert. Entgegen ihrem Standpunkt kann sie sich nicht darauf berufen, sie hätte bloß Informationen weitergegeben, an deren Richtigkeit zu zweifeln für sie kein Anlass bestanden hätte. Sie hat die finanziellen Mittel zur Fertigstellung der Sanierungsarbeiten bereitgestellt und war in die Abrechnung eingebunden. Darüber hinaus hat sie die Generalunternehmerin vermittelt, obwohl sie wusste, dass deren Geschäftsführer nicht über die gewerberechtlichen Voraussetzungen für das Führen eines Bauunternehmens verfügte. Auch wenn für den genannten Zeitraum ein gewerberechtlicher Geschäftsführer bestellt (aber tatsächlich in die Abwicklung der Sanierungsarbeiten nicht involviert) war, gab es weder eine Überwachung der in diese Zeitspanne fallenden Bauarbeiten noch eine Dokumentation des Baufortschritts. Vor diesem Hintergrund sind ihre Angaben über die Ausführung der Sanierungsarbeiten eine auf rein optischen, oberflächlichen Wahrnehmungen beruhende Mutmaßung. Da die Beklagte auch Kenntnis vom Wiederauftritt eines Feuchtigkeitsschadens hatte, dessen Ursache nicht abgeklärt wurde, hätte sie die Kläger darauf hinweisen müssen, dass ihre Aussage über die Qualität der Sanierung als ihre persönliche Einschätzung bloß eine Vermutung ist. Dass sie einen solchen Hinweis unterlassen und damit bei den Klägern den Eindruck erweckt hat, ihre Angaben beruhen auf einem fundierten Kenntnisstand, begründet den ihr vorwerfbaren Verstoß gegen wesentliche vertragliche Pflichten.

Dieser Sachverhalt erinnert an jenen, den der 2. Senat vor über sieben Jahren im →

Erkenntnis 2 Ob 202/11m zu beurteilen hatte: Hier bot der Makler dem potentiellen Käufer ein Haus als »völlig neu und aufwändig renoviert« an. Die konkretisierende Information des Abgebers (eines Tierarztes), dass die Renovierungsarbeiten »entweder unter Aufsicht von Professionisten oder von ihm selbst unter Aufsicht von Unternehmen oder Firmenchefs oder direkt von Professionisten« durchgeführt worden waren, gab er dem Interessenten nicht weiter. Der OGH wies das Schadenersatzbegehren des Käufers damals mit der bemerkenswerten Begründung ab, dass aus den Angaben des Verkäufers der beklagte Makler keineswegs schließen musste, dass die Arbeiten »im Pfusch« gemacht worden wären. Da der verkaufende Tierarzt nach seinen Angaben nur »unter Aufsicht von Unternehmen oder Firmenchefs« selbst Hand angelegt hatte, durfte der Makler auf eine fachmännische Ausführung ver-



trauen. Die Tatsache, dass der Tierarzt selbst Hand angelegt hatte, sei dabei nicht schon per se als ungewöhnlich zu beurteilen, zumal eine hilfsweise Mitwirkung von Bauherren im Eigenheimbau weit verbreitet sei. Die damit zum Ausdruck kommende Ansicht des OGH, dass der Käufer eines Hauses, dem dieses als »völlig

neu und aufwändig renoviert« angeboten wurde, nicht davon ausgehen darf, dass dieses (ausschließlich) von Professionisten unter Heranziehung der bei diesen dauerhaft tätigen weisungsgebundenen Erfüllungsgehilfen renoviert wurde, sondern auch damit rechnen muss, dass ein hauptberuflicher Tierarzt an den Arbeiten beteiligt war (in welchem Ausmaß?), war zumindest hinterfragungswürdig.

Die Gegenüberstellung dieser beiden Judikate zeigt sehr anschaulich, dass der OGH bei der Konkretisierung der Sachverständigen-Haftung des Immobilienmaklers immer strengere Maßstäbe ansetzt. Eine Entwicklung, die – auch vor dem Hintergrund der immer besseren und vielfältigen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten – grundsätzlich zu begrüßen ist, durch ein etwaiges »Bestellerprinzip« nach deutschen Vorbild aber ohne Not schwer torpediert werden würde. ♦



Die „Highlights“ des Rahmenvertrages für die Pflichtversicherung der Immobilitentreuhänder

- Mehr als 50 maßgeschneiderte Deckungserweiterungen
- Attraktive Versicherungssummen-Varianten
- Garantierte Pauschalversicherungssumme von mindestens 2 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden
- Großzügige Prämiennachlässe für die Vereinbarung eines Selbstbehaltes
- Erhöhter Kündigungsschutz der einzelnen Mitglieder im Schadenfall
- Erstreckung der Vordeckung bis zum Beginn der Pflichtversicherung (27.2.2008)
- Unbeschränkte Nachdeckung
- Abwehrdeckung bei wesentlicher Pflichtverletzung
- Weitreichende Bauherren-Haftpflicht über das konventionelle Risiko hinausgehend
- Prämienfreie Mitversicherung der Hypothekarkreditvermittlung (Immobilienmakler)
- Einschluss des Gewährleistungsrisikos im Zusammenhang mit dem Ausfallrisiko bei einem Insolvenzverfahren eines vom Versicherungsnehmer beauftragten Auftragnehmers



UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1029 Wien, Sitz: Wien, FN 63197m Handelsgericht Wien