

## **Wie weit geht die Prüfpflicht eines Immobilienmaklers?**

**RAA Mag. Stefan Heil hat sich mit einer interessanten Entscheidung, welche die Sorgfaltspflichten eines Immobilienmaklers behandelt, auseinandergesetzt. Nähere Details dazu finden Sie im folgenden Artikel.**

Vor Kurzem hatte sich der OGH mit der für Immobilienmakler immer wieder relevanten Frage zu befassen, welcher Sorgfaltsmaßstab an einen Immobilienmakler für die Prüfung eingeholter Informationen anzulegen ist (2 Ob 129/22t). Dem Ausgangsfall lag – kurz zusammengefasst – folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Jahr 2015 verkauften die nunmehrigen Kläger ihre sich in einer roten Gefahrenzone befindliche Liegenschaft samt Wohnhaus, wobei die nunmehrigen Beklagte als Maklerin agierte. Die Maklerin erkundigte sich bei der Gemeinde als Baubehörde u.a. zur Bebaubarkeit der Liegenschaft. Der Amtsleiter versicherte, dass diesbezüglich keine Beschränkungen vorlägen. Die Maklerin wurde jedoch nicht darüber informiert, dass sich die Liegenschaft in einer roten Zone befand, wodurch die (weitere) Bebaubarkeit stark eingeschränkt wurde. In einem Vorprozess machte der Käufer erfolgreich die Aufhebung (Wandlung) des Kaufvertrags geltend. In Folge begehrten die Verkäufer die Rückzahlung der Provision nach § 7 Abs 2 MaklerG und machten darüber hinaus als Schadenersatz die ihnen im Vorprozess entstandenen Kosten geltend.

### **Besteht ein geschütztes Vertrauen auf eine behördliche Auskunft?**

Letztinstanzlich hatte sich der OGH insbesondere mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und wieweit ein Makler im Zuge seiner Vermittlungstätigkeit behördlichen Auskünften vertrauen darf. Die Vorinstanzen hatten das Schadenersatzbegehren der Verkäufer gegenüber der Maklerin wegen Verletzung ihrer Aufklärungspflichten abgewiesen. Der OGH bestätigte in seiner rezenten Entscheidung die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach die Maklerin im Anlassfall auf die Auskunft der zuständigen Baubehörde zu fehlenden Einschränkungen bei der Bebaubarkeit vertrauen konnte und mangels konkreter Anhaltspunkte für das Vorliegen einer falschen Auskunft nicht verpflichtet gewesen war, diese Angaben näher zu überprüfen.

### **In welchen Fällen den Makler sehr wohl eine Nachforschungspflicht trifft**

Die Entscheidung des OGH hält fest, dass einen Makler keine besondere Nachforschungspflicht trifft und diesen keine Aufklärungspflicht anzulasten ist, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt. Auf behördlichen Auskünften darf grundsätzlich vertraut werden, sofern es für einen Makler mit der für den Berufsstand vorauszusetzenden Fach- und Sachkunde keine Anhaltspunkte dafür gibt, die Information in Zweifel zu ziehen. Diesem Vertrauensschutz des Maklers wird aber vor allem in jenen Fällen Grenzen gesetzt, in denen eine an einen Makler zugetragene Information, schon auf der Grundlage leicht zugänglicher öffentlicher Register und Verzeichnisse, in Zweifel gezogen werden kann. Dies betrifft insbesondere das Grundbuch samt der Urkundensammlung. So wurde von der Rechtsprechung u.a. eine Nachforschungspflicht des Maklers für die konkrete Grundstücksgröße oder hinsichtlich des jeweiligen Wohnungseigentumsvertrags bejaht. Auch wird sich ein Makler nicht auf die Richtigkeit von erteilten

---

Informationen berufen können, wenn deren Unrichtigkeit im Zuge einer Besichtigung des Vermittlungsgegenstands zumindest auffallen hätte müssen.

Um einem gegen den Makler gerichteten Haftungsanspruch vorzubeugen, empfiehlt es sich daher festzuhalten, von wem die übermittelten Informationen – beispielsweise von der Baubehörde – stammten und dass diese unter Umständen eben nicht auf deren Richtigkeit überprüft worden sind.

Sollten Sie weitere Fragen im Zusammenhang mit einer möglichen Haftung von Immobilienmaklern haben, stehe ich für Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

Zum Autor:



**RAA Mag. Stefan Heil**  
seit 2020 bei **ENGINDENIZ**

t +43 514 30, f +43 1 514 30  
heil@engin-deniz.com