

### Haftung des Maklers für überhöhten Kaufpreis?

Der OGH hat in einer aktuellen Entscheidung (4 Ob 186/10x) ausgeführt, dass ein Doppelmakler im Rahmen des zwischen beiden Auftraggebern zu erwirkenden Interessenausgleichs nicht verpflichtet sei, dem Alter der Wohnung nicht entsprechenden Mängeln nachzuforschen, einen Kaufinteressenten im Rahmen der gemeinsamen Besichtigung einer Wohnung auf sichtbare Schäden am Kaufobjekt hinzuweisen und diesen – ohne besonderen Auftrag – von sich aus darüber aufzuklären, dass der begehrte Kaufpreis den Verkehrswert bei Berücksichtigung dem Makler unbekannter, dem Alter der Wohnung nicht entsprechender Mängel geringfügig übersteige.

Beachte freilich, dass es bei der Beurteilung der Haftung des Maklers stets auf die Umstände des Einzelfalls ankommt, weshalb die für die vorliegende Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkte noch etwas näher dargestellt werden sollen:

- In der Entscheidung wird explizit von Mängeln, die dem Alter der zu vermittelnden Wohnung nicht entsprechen, ausgegangen, welche dem Makler nicht bekannt waren und schuldlos nicht aufgefallen sind. Es ist ein Gebot zwingender Logik, den Makler von einer – verschuldensabhängigen! – Beratungshaftung hinsichtlich Mängel eines Objekts, die ihm selbst gar nicht auffallen mussten, freizusprechen.
- Der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung hätte unter Außerachtlassung der Mängel, die dem Makler nicht aufgefallen waren und auch nicht auffallen mussten, EUR 141.000,- betragen. Der tatsächliche Kaufpreis in der Höhe von EUR 157.469,82,- lag dergestalt in der von der Rechtsprechung als tolerabel erachteten Bandbreite von +/- 15% (die Bandobergrenze läge bei dieser Betrachtungsweise bei 162.150,- EUR). Die im Übergabezeitpunkt vorhandenen – bis dahin unentdeckten – Mängel waren im Vorverfahren mit einem Abschlag in Höhe von 5 % bewertet worden. Damit ergibt sich – ausgehend vom vorhin genannten Verkehrswert für das „altersentsprechende“ Objekt – ein Verkehrswert der Wohnung von EUR 133.950,-. Der Kaufpreis lag selbst unter Zugrundelegung dieses tatsächlichen Verkehrswerts nur geringfügig (EUR 3.427,-) über der Obergrenze der Bandbreite tatsächlicher Kaufpreise vergleichbarer Objekte (154.042,- EUR).
- Der vom Makler Schadenersatz (im Ausmaß der Differenz

Kaufpreis – Verkehrswert) begehrende Käufer hatte die gegenständliche Wohnung vor Kaufabschluss mehrmals besichtigt, ein Mal mit dem beklagten Makler, ein anderes Mal mit einem Bekannten, der selbst Makler ist und den Käufer in der Frage der Preisangemessenheit sogar noch bestärkte.

Erwerb eines WE-Anteils statt der Gesamtliegenschaft:  
Keine Zweckgleichwertigkeit

In einem neulich ausjudizierten Fall wurde im Rahmen eines Vermittlungsauftrags statt des ursprünglich angeordneten Erwerbs der gesamten Liegenschaft bloß ein mit Wohnungseigentum verbundener Liegenschaftsanteil erworben. Der OGH (8 Ob 130/10s) hat die Beurteilung, dass es sich dabei um kein zweckgleichwertiges Geschäft handle, und dem Makler deshalb kein Provisionsanspruch zustehe, nicht beanstandet. Der Vermittlungsauftrag unterscheide sich nicht nur in der Art des Rechtsgeschäfts (Eigentum an einer Liegenschaft bzw Wohnungseigentum), sondern auch in der wirtschaftlichen Bedeutung (gesamte Liegenschaft bzw nur ein Teil davon). Auch wurde weder behauptet noch festgestellt, dass die konkreten Bemühungen des klagenden Maklers darauf abgezielt hätten, auf Verkäuferseite Wohnungseigentum zu begründen und dieses dann an den beklagten Käufer zu vermitteln.

Aus Sicht des Maklers vermag es freilich problematisch zu sein, wenn die Rechtsprechung – wie im gegenständlichen Fall – die Zweckgleichwertigkeit eines zustande gekommenen Rechtsgeschäfts eng auslegt. Die Lösung kann nur darin bestehen, dass der Makler bereits seinen Vermittlungsauftrag (und die daraus abgeleitete vertragsgemäße Tätigkeit) auf eine breite Basis stellt: So sollten möglichst alle denkbaren Geschäftsvarianten, und zwar hinsichtlich des Typus des Rechtsgeschäfts (Erwerb von Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht, Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten), hinsichtlich des Vertragsgegenstands (gesamte Liegenschaft bzw einzelne schlichte oder mit Wohnungseigentum verbundene Anteile) und auch hinsichtlich der Person des Erwerbers (Auftraggeber bzw Personen, die mit ihm in einem familiären, wirtschaftlichen oder sonstigen Naheverhältnis stehen) in den Vermittlungsauftrag aufgenommen werden, sodass es im Falle eines Geschäftsabschlusses eines Rückgriffs auf das zweckgleichwertige Geschäft nach § 6 Abs 3 MaklerG gar nicht erst bedarf. Vermittelt der Makler aufgrund Auftrags des Liegenschaftseigentümers bzw Bauträgers gleich mehrere (bzw alle noch nicht verwerteten oder gerade leerstehenden) Objekte auf einer Liegenschaft, so ist es auch hier nützlich, formal alle noch verfügbaren Objekte in den Vermittlungsauftrag aufzunehmen.

Dergestalt wäre es dann nämlich egal, welches Objekt der Auftraggeber letztlich erwirbt – es handelte sich ja stets um das Zustandekommen des (aufgrund des Auftrags) zu vermittelnden Geschäfts, sodass schon nach der allgemeinen Regel des § 6 Abs 1 MaklerG ein unmittelbarer Provisionsanspruch vorläge.

**Neues von der Gesetzgebung**

Das knapp vor dem Jahreswechsel 2010/2011 beschlossene Budgetbegleitgesetz 2011 brachte einige markante Änderungen:

Grundbucheintragungsgebühr nunmehr 1,1%: Die Grundbucheintragungsgebühr für Einverleibungen des Eigentums und des Baurechts wurde für alle nach dem 31. Dezember 2010 erfolgenden Eintragungen von 1,0% um 0,1% auf 1,1% angehoben. Gleiches gilt übrigens auch für die Gebühr für Anmerkungen der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts. Achtung: Nebenkostenübersichten sind entsprechend richtigzustellen! (Anmerkung: Die Pfandrechteintragungsgebühr beträgt nach wie vor 1,2%.)

Abschaffung der Kredit- und Darlehensvertragsgebühren (in der Höhe von 0,8%): Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Gebühr für Darlehens-, Kredit-, Haftungs- und Garan-

tielkreditverträge sowie für die im Rahmen des Factoringgeschäfts (§ 1 Abs 1 Z 16 BWG) getroffenen Vereinbarungen über die Gewährung eines Rahmens für die Inanspruchnahme von Anzahlungen entfällt bei Urkunden ab dem 1. Jänner 2011 (dies gilt auch, wenn für vor dem 1. Jänner 2011 abgeschlossene derartige Rechtsgeschäfte keine die Gebührenpflicht begründende Urkunde errichtet wurde). Für die mit den angeführten Rechtsgeschäften zusammenhängenden Sicherungs- und Erfüllungsgeschäfte (Bürgschaften, Hypothekarverschreibungen, Zessionen) – ausgenommen Wechsel – gilt seit 1. Jänner 2011 ebenso Gebührenfreiheit. Achtung: Nebenkostenübersichten sind entsprechend richtigzustellen! (Anmerkung: Leider konnte sich der Gesetzgeber zu einer Abschaffung der Bestandvertragsgebühr abermals nicht durchringen.)

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Ab dem Veranlagungsjahr 2010 besteht die Möglichkeit einer Zehntelabsetzung auf Antrag für „außerordentliche Wertverluste“ (= außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen) und „ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereichs“ (=außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind), ein Verlustvortrag bleibt indes ausgeschlossen.

Sichern Sie Ihren Informationsvorsprung!

**Jede Woche brandaktuelle Informationen**

von FH-Doz. Mag. Kothbauer zu brisanten immobilienrechtlichen Entscheidungen plus Zugang zum online Archiv für **rund € 2,-** pro Monat und Leser!

Jetzt anmelden unter [www.onlinehausverwaltung.at](http://www.onlinehausverwaltung.at)

akademie der online hausverwaltung | seminare | rechtsgutachten | inhouse schulungen | rechtupdate  
[www.onlinehausverwaltung.at](http://www.onlinehausverwaltung.at) | [service@onlinehausverwaltung.at](mailto:service@onlinehausverwaltung.at) | tel +43 1 478 49 68 | fax +43 1 478 49 69 30