



Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde
von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte

MAKLERRECHT

VORSICHT BEI DER BEWERTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

In seiner Entscheidung vom 06.08.2021, 6 Ob 115/21m befasste sich der Oberste Gerichtshof mit der Frage, in welchen Fällen ein Makler für eine falsche Bewertung einer Liegenschaft beim Immobilienverkauf haftet. Außerdem betonte der Oberste Gerichtshof die einen Makler jedenfalls treffenden Sorgfaltspflichten im Zuge einer Liegenschaftsbewertung.

Ausgangslage

In der gegenständlichen Entscheidung wäre der Makler nach Ansicht des klagenden Verkäufers seinen Sorgfaltspflichten bei der Ermittlung des Kaufpreises nicht nachgekommen. Der Verkäufer ist beim Verkauf seiner Wohnung von einem Preis in der Höhe von € 1.000.000,00 ausgegangen. Der Makler bezifferte den tatsächlichen Wert jedoch lediglich mit € 780.000,00. Nach Abschluss des Kaufvertrags mit dem einzigen Interessenten – der Kaufpreis lag letztendlich bei € 790.000,00 – erfuhr der klagende Verkäufer vom Verkauf einer sich in einem schlechteren Zustand befindlichen Wohnung im selben Haus zu einem wesentlich höheren Preis. Der Verkäufer beauftragte schließlich zwei weitere Makler mit der Schätzung der Immobilie. Diese gaben den Verkehrswert letztendlich mit einem Betrag in der Höhe von € 1.028.000,00 an, woraufhin der klagende Verkäufer die Differenz zum Kaufpreis abzüglich der Provision (€ 9.240,00) in der Höhe von € 228.766,00 als Schadenersatz vom Makler forderte.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt und begründete sein Urteil damit, dass der Verkäufer bei sorgfältiger Aufklärung über den tatsächlichen Wert der Wohnung nicht um den vereinbarten Kaufpreis verkauft hätte. Das Berufungsgericht änderte das Urteil ab und wies die Klage mit einem Teilurteil in der Höhe

von € 154.200,00 ab. Es hielt fest, dass der beklagte Makler nur für das Überschreiten der ihm zuzubilligenden Toleranzgrenze von 15 % haftet. Der OGH hob das Urteil des Berufungsgerichtes auf und trug dem Erstgericht die neuere Entscheidung auf.

Pflichten des Immobilienmaklers

Nach Ansicht des OGH ist ein Makler gemäß § 3 Abs 3 Maklergesetz verpflichtet, über die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlichen Umstände aufzuklären. Ein Immobilienmakler ist als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB verpflichtet, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. Er hat den Auftraggeber jedenfalls über alle für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlichen Umstände aufzuklären.

Gegenständlich verletzte der Makler nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes diese ihn treffenden Aufklärungspflichten, weshalb er seinem Auftraggeber gegenüber nach den allgemeinen schadenersatzrechtlichen Regeln haftet. Der OGH bestätigte zwar, dass bei der Liegenschaftsbewertung Preisspannen von bis zu 15 Prozent anzuerkennen sind, dem Makler im konkreten Fall dennoch ein Sorgfaltsverstoß anzulasten ist, da er keine ausreichend nachvollziehbaren Überlegungen zum Wert der Wohnung anstellte und den Verkäufer nicht auf die potentielle Schätzungsbandbreite

hinwies. Im fortgesetzten Verfahren sind nunmehr Feststellungen dazu zu treffen, wie sich der Verkäufer bei Kenntnis des wahren Wertes der Liegenschaft verhalten hätte. Der zu leistende Schadenersatzbetrag liegt schließlich in der Differenz zwischen der Vermögenslage des Geschädigten ohne schädigendem Ereignis und mit schädigendem Ereignis.

Empfehlung

Als Verkäufer einer Liegenschaft sollte man den Kaufpreis daher bestenfalls nicht von der Einschätzung eines einzigen Maklers abhängig machen, sondern mehrere Makler um eine Einschätzung ersuchen. Der Immobilienmakler hingegen sollte bei der Verkehrswertermittlung nicht einfach einen beliebigen Betrag festmachen, sondern nachvollziehbare Überlegungen zum Wert des Vermittlungsgegenstandes anstellen. Darüber hinaus muss er den Auftraggeber bei der Schätzung des Werts auf die mögliche Schätzungsbandbreite hinweisen. Kommt der Immobilienmakler dieser Verpflichtung nach, ist von einer ausreichenden Aufklärung auszugehen.

mn



MAG. MARTIN NUNCIC

ALLGEMEINES ZIVILRECHT

UNTERNEHMENS-
UND INSOLVENZRECHT

STRAFRECHT

DATENSCHUTZRECHT

SIND KLEINWASSERKRAFTWERKE NOCH REALISIERBAR?

Der u.a. aus den Regeln der EU-Wasserrahmenrichtlinie folgende Schutz der Gewässer steht der Bewilligung von Wasserkraftwerken, vor allem von Kleinwasserkraftwerken, oft unüberwindbar entgegen. In bestimmten Ausnahmefällen ist eine wasserrechtliche Bewilligung dafür dennoch greifbar, so etwa in einem kürzlich vom LVwG Tirol entschiedenen Fall ([LVwG-20.12.2021, 2021/26/0666 und 0667-31](#) – siehe www.ris.bka.gv.at/Lvwg/).

Wenn damit zu rechnen ist, dass der gute ökologische Zustand oder das gute ökologische Potential in einem Oberflächenwasserkörper nicht erreicht werden können oder eine Verschlechterung dessen Zustandes die Folge wäre, dürfen wasserrechtlich bewilligungspflichtige Vorhaben in der Regel nicht genehmigt werden. Das ergibt sich aus § 104a Abs. 1 WRG und gilt auch für Wasserkraftwerke. Befindet sich ein Gewässer in einem sehr guten Zustand (wie er entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie definiert ist), bedeutet das für Projekte zur Errichtung von Wasserkraftwerken mit relativ geringer Leistung meist das Ende, auch wenn sie im Einzelfall dringend benötigt werden und jedenfalls zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Gerade bei kleineren Projekten in höheren Regionen ist das oft der Fall.

Denn nur ausnahmsweise ist in solchen Fällen eine wasserrechtliche Bewilligung gemäß § 104 Abs. 2 WRG zu erteilen: Dafür müssen (kurz zusammengefasst) alle praktikablen Vorkehrungen getroffen worden sein, um die negativen Auswirkungen auf den Zustand des Oberflächenwasserkörpers zu mindern, es muss ein übergeordnetes öffentliches Interesse für das Vorhaben sprechen oder eine Art Interessenabwägung endet zugunsten des Vorhabens und die Ziele, denen das Vorhaben dient, können nicht durch andere Mittel, die eine „wesentlich bessere Umweltoption“ darstellen, erreicht werden.

Diese Bestimmung (korrekt) anzuwenden, bedeutet sowohl für die Wasserrechtsbehörden als auch für den Bewilligungswerber eine große Herausforderung, auch wenn es für solche Fälle einen eigenen Leitfaden der obersten Wasserrechtsbehörde gibt („Österreichischer Wasserkatalog, Wasser schützen – Wasser nutzen, Kriterien zur Beurteilung einer nachhaltigen Wasserkraftnutzung“ – siehe www.bmlrt.gv.at/).

Vor allem bei im Allgemeinen für die Energiewirtschaft objektiv gering relevanten Kleinwasserkraftwerken ist – nach bisheriger Behördenpraxis – eine Ausnahmegenehmigung nach § 104 Abs. 2 WRG kaum zu erhalten.

Aber selbst bei einem kleinen Wasserkraftwerk mit einer Engpassleistung von nur 416 kW (Regelarbeitsvermögen 1,58 GWh, Entnahme von maximal 300 l/s aus einem Tiroler Bach) kann eine solche Bewilligung zulässig sein. In seiner ausführlich begründeten und vor kurzem veröffentlichten Entscheidung zeigte das LVwG Tirol, dass eine Zustandsverschlechterung in besonderen Fällen auch durch ein Kleinwasserkraftwerk hinzunehmen ist:

Verschlechterungen des Gewässerzustandes drohten für die hydromorphologische Qualitätskomponente „Wasserhaushalt“ und die biologische Qualitätskomponente „Makrozoobenthos“. Demgegenüber anerkannte das Gericht einen Beitrag des Kraftwerkes

zur Erreichung der Klimaziele und würdigte letztendlich .zB. auch, dass durch die Verwirklichung des Projektes Ersatz für die Verbrennung von rund 10.000 Liter an Dieseltreibstoff jährlich zur Stromerzeugung geschaffen wird, was nicht nur der Lärmvermeidung, sondern auch der Vermeidung von Abgasen und Schadstoffen in einer alpinen Alm- und Wanderregion dient.

Insgesamt kam das Verwaltungsgericht zur Auffassung, dass der Nutzen des Projektes für die menschliche Gesundheit und für die nachhaltige Entwicklung den Nutzen übertrifft, den die Einhaltung des Verschlechterungsverbot im Anlassfall hätte. Seine Entscheidung ist noch nicht endgültig, sie wurde von der Bundesministerin für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit außerordentlicher Revision an den Verwaltungsgerichtshof bekämpft. Die Entscheidung des Höchstgerichtes ist also abzuwarten.

gb



DR. GERHARD BRAUMÜLLER
WASSERRECHT

UMWELTRECHT
VERWALTUNGSRECHT
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

WIDERSPRÜCHLICHE KLAUSELN IM BAUVERTRAG?

Im gegenständlich vom OGH (24.11.2021, 7 Ob 140/21w; www.ris.bka.gv.at/jus) zu beurteilenden Sachverhalt beauftragte eine Gemeinde die beklagte Partei mit Flämmarbeiten auf dem Dach ihres Bauhofs. Durch die von einem Mitarbeiter der beklagten Partei durchgeführten Flämmarbeiten gerieten dort gelagerte XPS-Platten in Brand, wodurch ein Schaden von EUR 344.841,68 entstand.

Der zwischen der Gemeinde und der beklagten Partei abgeschlossene Bauvertrag, der im Falle etwaiger Widersprüche der ÖNORM B2110 vorgehen solle, regelt, dass für alle Schäden, die durch das Verschulden des Auftragnehmers oder seiner Gehilfen entstehen, dieser bis zum Zeitpunkt der Abnahme oder bis zur Inbetriebnahme des Objekts haftet.



Der ebenso vereinbarte Pkt 12.3.1 der ÖNORM B 2110 sieht bei leichter Fahrlässigkeit eine Haftungsbeschränkung von EUR 12.500 vor. Der OGH kam zu dem Ergebnis, dass zwischen der vertraglichen Regelung zur Schadenersatzpflicht und Pkt 12.3.1 der ÖNORM B 2110 kein Widerspruch bestehe, sondern Pkt 12.3.1 der ÖNORM B 2110 die erstgenannte Regelung konkretisiere. Die in Pkt 12.3.1 der ÖNORM B 2110 vorgesehene Haftungsbeschränkung gelange daher zur Anwendung, sofern der Mitarbeiter der beklagten Partei leicht fahrlässig gehandelt habe. Ob dies der Fall war, wird vom Erstgericht neuerlich zu entscheiden sein.

DR. CHRISTINA GRUBER

TELEFONAT MIT DEM CHEF AUFGEZEICHNET – ENTLASSUNG

Der Oberste Gerichtshof (OGH 28.07.2021, 9 Oba 65/21f; www.ris.bka.gv.at/jus) hatte kürzlich darüber zu entscheiden, ob die heimliche Aufzeichnung eines mit dem Arbeitgeber geführten Telefonats durch den Dienstnehmer und die folgende Weitergabe der Aufnahme an seinen unmittelbaren Vorgesetzten einen Entlassungsgrund darstellt. Im konkreten Fall qualifizierte der OGH die Entlassung des Arbeitnehmers aufgrund der mit dieser Handlung einhergehenden Vertrauensunwürdigkeit als berechtigt. Der Arbeitnehmer rechtfertigte sein Vorgehen mit Umständen im Betrieb, die ihn belastet hätten, insbesondere einem nicht wertschätzenden Umgang des Arbeitgebers mit seinen Mitarbeitern und seinem mangelnden Vertrauen in den Betriebsrat.



Der OGH sah darin aber kein ausreichend berechtigtes Interesse an der heimlichen Tonbandaufnahme. Dem Arbeitgeber war daher eine Weiterbeschäftigung des Arbeitnehmers unzumutbar, weil die notwendige Vertrauensbasis durch das rechtswidrige Vorgehen des Arbeitnehmers schwer erschüttert war. Das Höchstgericht wies in seiner Entscheidung aber darauf hin, dass eine solche Beurteilung immer nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat.

MAG. STEPHAN BERTUCH

BEBAUUNGSPLANPFLICHT IM ANLASSFALL ALS GESETZWIDRIG AUFGEHOBEN

Die Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung auf Antrag des Bauwerbers Bebauungspläne zu erstellen. Das Verfahren ist dabei unverzüglich einzuleiten und spätestens nach 18 Monaten abzuschließen. Baubewilligungen nach dem Stmk BauG dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden.



Im gegenständlich vom VfGH zu entscheidenden Fall (VfGH 03.03.2022 V 249/2021; www.ris.bka.gv.at/vfgh) hat der Beschwerdeführer ordnungsgemäß die Erstellung eines Bebauungsplanes für sein Grundstück beantragt, die Behörde hingegen hat das Verfahren nicht – wie gesetzlich vorgesehen – binnen 18 Monaten abgeschlossen, sondern lediglich entschieden, dass für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht erstellt wird.

Der VfGH wertete die langjährige Nichterlassung des Bebauungsplans als effektives Bauverbot für den Beschwerdeführer und sah in der Bebauungsplanpflicht in Bezug auf dieses Grundstück eine unzulässige Eigentumsbeschränkung. Im Ergebnis wurde die Bebauungsplanpflicht für das Grundstück des Beschwerdeführers als gesetzwidrig aufgehoben.

MAG. JULIA LECHNER

HAFTUNG DES ARCHITEKTEN RICHTET SICH NACH DEM VERTRAG



Im Urteil vom [16.12.2021, 5 Ob 198/21k](#) (www.ris.bka.gv.at/jus) hatte sich der OGH mit den Pflichten eines Architekten zu befassen. Laut Architektenwerkvertrag war der beklagte Architekt mit der Planung des gesamten Bauvorhabens samt künstlerischer und technischer Oberleitung beauftragt. Im Auftrag zur technischen Oberleitung wurde auch ausdrücklich die Verpflichtung zur Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Unternehmen vorgesehen. Gegenständig ging es um Planungs- und Ausführungsmängel im Bereich der Stahl- und Glaskonstruktion. Der Beklagte erstellte lediglich eine Vorplanung, anhand der vom ausführenden Unternehmen eine Werkplanung zu erstellen war, welche sodann an den bestellten Statiker zur Freigabe weiterzuleiten war. Der Schadenersatzklage gegen den Architekten wurde vollumfänglich Folge gegeben, da dieser aufgrund des konkreten Vertrages klar zu Überprüfung und Freigabe der Werkzeichnungen verpflichtet war. Das Mitverschulden des klagenden Bauherrn, der selbst die örtliche Bauaufsicht übernommen hat, wurde vom OGH als vernachlässigbar beurteilt, sodass die Haftung des Architekten nicht zu mindern war.

DR. VOLKER MOGEL, LL.M.

TIPPS & LINKS

**Braumüller/Gruber:
Handbuch Wasserrecht, 2. Auflage**



https://www.lindeverlag.at/buch/handbuch-wasserrecht-19302?page_id=1

We proudly present: Der von Dr. Gerhard Braumüller (Partner) und Dr. Christina Gruber (Rechtsanwaltsanwältin) umfassend überarbeitete Klassiker zum Wasserrecht bietet einen aktuellen, systematischen und praxisorientierten Überblick über das Wasserrecht und die dazu ergangene Rechtsprechung. Insbesondere die vollständige und systematische Erfassung der höchstgerichtlichen Judikatur und die ausführlichen Leitsätze, die oft auch zeigen, welcher Sachverhalt dafür maßgeblich war, machen das „Handbuch Wasserrecht“ für jeden mit der Materie befassten Praktiker unentbehrlich!

INSIDE KCP



Mag. Martin Nuncic

Mag. Martin Nuncic (29) ist seit 01.03.2022 als Rechtsanwalt bei der Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte & Co KG tätig. Das Team besteht damit nach der Emeritierung von Dr. Stephan Moser, LL.B. am 31.12.2021 wieder aus sechs Rechtsanwälten.

Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften an der Karl-Franzens-Universität in Graz und einem Auslandssemester an der Università degli Studi di Parma absolvierte Mag. Martin Nuncic sein Gerichts-Praktikum im Sprengel des Oberlandesgerichts Graz.

Mag. Martin Nuncic absolvierte seit Oktober 2017 seine gesamte Ausbildung zum Rechtsanwalt als Rechtsanwaltsanwärter bei der Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG. Im Dezember 2020 absolvierte er die Rechtsanwaltsprüfung am Oberlandesgericht Graz. Während seiner Tätigkeit als Rechtsanwaltsanwärter war Mag. Martin Nuncic insbesondere im Insolvenz- und Gesellschaftsrecht tätig. Seine weiteren Tätigkeitsschwerpunkte liegen außerdem im Strafrecht und im allgemeinen Zivilrecht.

Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse office@kcp.at.