

Der Nutzwert

Grundlagen, Bewertungsgrundsätze
und Problembereiche bei der Ermittlung
der Nutzwerte

Verflixt: Wohnungseigentumsobjekt
oder Zubehör?

Keine Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG bei
Schaffung neuer Wohnungseigentumsobjekte

Forum Immobilientreuhänder
Maklerpflichten bei Vermittlung
eines Wohnungseigentumsobjekts

Maklerpflichten bei Vermittlung eines Wohnungseigentumsobjekts

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 Abs 3 und 4
MaklerG;
§ 30 b KSchG

Immobilien-
makler;
Aufklärungs-
pflichten;
Wohnungs-
eigentumsobjekt;
Wohnungs-
eigentumsvertrag;
Grundbuch;
Nutzwert-
gutachten;
Schadenersatz

Zu den Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers erklärte der OGH rezent,¹⁾ dass bei Vermittlung des Erwerbs einer Eigentumswohnung durch einen Konsumenten der **Immobilienmakler zumindest den WE-Vertrag einsehen und den Käufer über Besonderheiten dieses Vertrags aufklären müsse**, wenn dieser von wesentlicher Bedeutung sei, wie etwa bei Bestehen eines abweichenden Aufteilungsschlüssels (§ 32 Abs 2 WEG) oder einer besonderen Benützungsregelung (§ 17 WEG). Der Makler sollte sich auch durch Einsicht in das Grundbuch **Kenntnis über den Umfang des ausschließlichen Nutzungsrechts des WEers** verschaffen, also insb prüfen, welche Räume und Flächen Zubehör-WE sind oder aufgrund einer wirksamen Benützungsregelung (§ 17 WEG) nur vom Käufer der Eigentumswohnung benützt werden dürfen.

Nach dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt war eine Maklergesellschaft von der Verkäuferin mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung in einem Schlosshotel beauftragt worden. Sie erhielt dabei von der Verkäuferseite die **Information, dass zur Wohnung auch ein Nutzungsrecht an einem Wellness-Bereich gehöre**. Die mit dem Vermittlungsfall betraute Makler-Mitarbeiterin **vertraute darauf, dass das behauptete Nutzungsrecht am Wellnessbereich auch tatsächlich bestand**, obwohl der zu den Akten genommene **Grundbuchsatzzug ein solches Nutzungsrecht nicht aufwies**. Das den späteren Käufern übergebene **Exposé** der Maklergesellschaft erwähnte ausdrücklich, dass für den Wellness-Bereich des Schlosshotels ein Nutzungsrecht bestehe. Das von der Maklergesellschaft verfasste **Kaufanbot** bezeichnete als Kaufgegenstand WE an der Wohnung und auch das Nutzungsrecht am Wellness-Bereich. **Der Kaufvertrag** wies die Miteigentumsanteile verbunden mit WE an der Wohnung durch einen Auszug aus dem Grundbuch aus. Es konnte nicht festgestellt werden, warum **entgegen dem Kaufanbot das Nutzungsrecht am Wellness-Bereich nicht als Teil des Kaufgegenstands aufschien**. Dem Kaufpreis von € 230.000,- lag die Annahme zugrunde, dass mit dem Kauf ein Dauerbenutzungsrecht am Wellness-Bereich verbunden ist. Die verfahrensgegenständliche Wohnung war bereits zum Zeitpunkt des Kaufs und auch während des Verfahrens vermietet. Alle Mieter konnten den Wellness-Bereich noch nutzen, bis im Jänner 2015 das Schlosshotel verkauft wurde. Seither ist den Käufern (bzw ihren Mietern) der Zugang zum Wellness-Bereich verwehrt. Der Voreigentümer (des Wellness-Bereichs) hatte das nicht verbücherte **Nutzungsrecht lediglich unentgeltlich** gewährt. Der OGH erkannte, dass eine **Verletzung von Aufklärungspflichten** vorliege, welche die Maklergesellschaft **schadenersatzpflichtig** mache.²⁾ Es wäre ihr nämlich zumutbar gewesen, sich danach zu erkundigen, aus

welchem Titel das Benützungsrecht am Wellness-Bereich eingeräumt wurde, und den Interessenten Zweifel an einem dauernden, auch Einzelrechtsnachfolger bindenden Nutzungsrecht offenzulegen.

Der OGH geht also – wenig überraschend – davon aus, dass bei Vermittlung des Erwerbs eines WE-Objekts (genauer: des Erwerbs eines mit WE verbundenen Miteigentumsanteils) der **WE-Vertrag und das Grundbuch gleichsam zur Pflichtlektüre des Maklers zählen**. Der OGH streicht hierbei allfällige Sondervereinbarungen im WE-Vertrag ebenso hervor wie die mit dem WE verbundenen Nutzungsrechte, was ua auch die Prüfung des Umfangs des mit dem WE verbundenen Zubehör-WE miteinschließt. Beachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass die WRN 2015 (BGBl I 2014/100) zwar klargestellt hat, dass es für eine wirksame Begründung von Zubehör-WE zwar nicht dessen Verbücherung (im B-Blatt der Grundbucheinlage) bedarf, jedenfalls aber einer eindeutigen Zuordnung des Zubehörs zum betreffenden WE-Objekt im Nutzwertgutachten in Verbindung mit dem WE-Vertrag.³⁾ In der Praxis mangelt es aber vielfach an einer derartig klaren Zuordnung (vgl hierzu etwa die E 5 Ob 108/14 i,⁴⁾ der eine Zuordnung nicht näher konkretisierter Gartenanteile zu Wohnungen zugrunde lag), weshalb Makler gerade auch auf dieses Erfordernis der „eindeutigen Zuordnung“ besonderes Augenmerk legen und über allfällige Zweifel aufklären müssen!

Siehe außerdem hinsichtlich einer nicht pflichtgemäßen Prüfung der mit einem Miteigentumsanteil verbundenen Rechte insb die E 4 Ob 88/13 i.⁵⁾ Dem gegenständlichen Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft über Vermittlung eines Maklers lag ein in seinem rechtlichen Befund (betreffend die Zuordnung einer bestimmten Kleingartenparzelle zu diesem Miteigentumsanteil) mangelhaftes (weil unschlüssiges) Sachverständigengutachten zugrunde (weil es keinen Grund dafür nannte, warum gerade diese Parzelle mit dem betreffenden Miteigentumsanteil verbunden war). Nach Auffassung des OGH sei der Makler, dem die Mangelhaftigkeit hätte auffallen müssen, zu weiteren Nachforschungen verpflichtet gewesen, und liege daher gegenüber dem Erwerber eine haftungsrechtliche Verantwortung des Maklers vor.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) 5 Ob 93/16 m.

2) RIS-Justiz RS0116638.

3) Vgl § 5 Abs 3 Satz 3 WEG idF WRN 2015. Die vorliegende Entscheidung ist daher insofern zu ergänzen, als vom Makler neben dem Grundbuchsatzzug und dem WE-Vertrag auch das der WE-Begründung und somit auch dem WE-Vertrag zugrunde liegende Nutzwertgutachten sorgfältig zu prüfen ist.

4) immoex-LS 2014/61.

5) immoex 2014/27 (*Stadlmann*).