

# TE OGH 1951/6/27 1Ob346/51

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.1951

## Norm

ABGB §1006

ABGB §1017

ABGB §1041

## Kopf

SZ 24/169

## Spruch

Die Bevollmächtigung zum Verkauf einer Liegenschaft umfaßt noch nicht die Vollmacht, auf Kosten des Auftraggebers ein Realitätenbüro mit dem Verkauf bzw. der Ermittlung von Interessenten zu beauftragen.

Entscheidung vom 27. Juni 1951, 1 Ob 346/51.

I. Instanz: Bezirksgericht Hall i. Tirol; II. Instanz: Landesgericht Innsbruck.

## Text

Der Beklagte, der Eigentümer der EZ. 662 Grundbuch T. war, wollte diese Liegenschaft verkaufen. Von diesen Verkaufsabsichten hat auch Franz Sch. erfahren, der selbst dieses Grundstück erwerben wollte. Als dem Franz Sch. bekannt wurde, daß es sich um ein größeres Grundstück handelt, als er selbst zu erwerben in der Lage wäre, traf er mit dem Beklagten eine Vereinbarung, wonach ihm dieser mit einem Anbot von 24 S pro m<sup>2</sup> bis 1. März 1949 im Wort blieb und Franz Sch. berechtigt sein sollte, dieses Grundstück um diesen Preis zu verkaufen, wobei ein etwaiger Mehrerlös sein Verdienst gewesen wäre. Nachdem sich die Verhandlungen mit mehreren Interessenten zerschlagen hatten, wandte sich Franz Sch. an das klagende Realitätenbüro, wobei er aber die Ausfüllung eines vorgelegten Auftragsformulars ablehnte und erklärte, daß er vom Beklagten keinen Auftrag erhalten habe, das klägerische Büro in Anspruch zu nehmen. Am gleichen Tage wurde Ing. W., Direktor der Firma F., durch das klägerische Büro von den Verkaufsabsichten des Beklagten verständigt; W. gab diese Mitteilung an den Verwalter M. weiter. Letzterer setzte sich mit dem Beklagten in Verbindung und erfuhr durch diesen von der mit Franz Sch. abgeschlossenen Vereinbarung. Bei diesem Anlaß wurde der Beklagte gebeten, die mit Franz Sch. geschlossene Vereinbarung rückgängig zu machen, damit die Firma F. direkt mit dem Beklagten verhandeln könne. Am darauffolgenden Tage begab sich der Beklagte zu Franz Sch. und ersuchte ihn unter Hinweis auf Kaufabsichten der Firma F., von der mit ihm abgeschlossenen Vereinbarung Abstand zu nehmen. Es kam diesbezüglich eine Einigung zustande und sollte Franz Sch. für das Zustandekommen eines Kaufvertrages mit der Firma F. 1 S pro m<sup>2</sup> bekommen. Bei diesem Gespräch hat sich der Beklagte, nachdem auch das Gespräch auf den Kläger kam, ausdrücklich erkundigt, in welchem Verhältnis Franz Sch. zum Kläger stünde und ob er an diesen einen Auftrag erteilt hätte. Franz Sch. teilte damals dem Beklagten mit, daß er der klagenden Partei einen Auftrag nicht erteilt habe.

Das Erstgericht hat das auf Zahlung der Vermittlungsprovision im Betrage von 3360 S und auf Zahlung der

außergerichtlichen Mahnkosten im Betrage von 143.35 S gerichtete Klagebegehren abgewiesen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß das Klagebegehren abzuweisen gewesen sei, da Franz Sch. nie als Beauftragter des Beklagten gehandelt habe; auch ein Anspruch nach § 1041 ABGB. sei nicht gegeben, da Franz Sch. nicht im Interesse oder im Auftrag des Beklagten, sondern im eigenen Interesse tätig gewesen sei.

Der Berufung der klagenden Partei hat das Berufungsgericht Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, daß die beklagte Partei schuldig erkannt wurde, den Betrag von 3360 S samt 4% Zinsen seit 27. August 1949 ab die klagende Partei zu bezahlen.

Das Berufungsgericht, das gegen die Beweiswürdigung des Erstrichters Bedenken hatte, hat das Beweisverfahren wiederholt. Auf Grund der vom Berufungsgericht aufgenommenen Beweise wurde folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen.

Der Beklagte hatte die Absicht, die gegenständliche Liegenschaft zu verkaufen, und wollte diese zuerst dem Franz Sch. oder dessen Verwandten anbieten, weshalb er dem Ersteren versprach, mit einem Preis von 24 S pro m<sup>2</sup> bis 1. März 1949 im Wort zu bleiben. Da weder Franz Sch. noch seine Verwandten über die Mittel zum Ankauf der Liegenschaft verfügen, faßte Franz Sch. den Entschluß, sich durch anderweitigen Verkauf des Grundstückes um einen 24 S pro m<sup>2</sup> übersteigenden Preis einen Gewinn zu verschaffen. Der Beklagte wurde hievon unterrichtet und hat den Franz Sch. bevollmächtigt, die Liegenschaft für ihn zu verkaufen bzw. Interessenten zu suchen. Als Bevollmächtigter des Beklagten erteilte Franz Sch. dem klägerischen Büro den mündlichen Auftrag zur Vermittlung. Durch die klagende Partei wurde tatsächlich als Interessent die Fa. F. gebracht, mit der dann ein Kaufvertrag zustande gekommen ist.

Da der Beklagte also, so führte das Berufungsgericht in rechtlicher Hinsicht aus, durch seinen Gwalthaber, nämlich durch Franz Sch., den Auftrag zur Vermittlung an die klagende Partei gegeben hat, trifft nach § 1017 ABGB. den Beklagten die Verpflichtung, die Provision an die klagende Partei zu bezahlen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der beklagten Partei Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Das Berufungsgericht hat seinen Rechtsstandpunkt dahin präzisiert, daß der Beklagte gemäß § 1017 ABGB. zur Bezahlung der Provision an die klagende Partei verpflichtet sei, weil Franz Sch. als Gwalthaber des Beklagten den Vermittlungsauftrag erteilt habe.

Wird von dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt ausgegangen, daß der Beklagte den Franz Sch. bevollmächtigte, für ihn die Liegenschaft zu verkaufen, so haftet dem Urteil des Gerichtes zweiter Instanz ein Feststellungsmangel an. Denn die seitens des Beklagten erfolgte Bevollmächtigung des Franz Sch., die Liegenschaft zu verkaufen bzw. Interessenten für diese zu bringen, ermächtigte noch keineswegs den Franz Sch., auf Kosten des Auftraggebers die klagende Partei, somit eine dritte Person, mit der Vermittlung des Verkaufsgeschäftes zu betrauen, es wäre denn, daß die zwischen Franz Sch. und dem Beklagten abgeschlossene Vereinbarung, in der ersterer bevollmächtigt wurde, die Liegenschaft zu verkaufen bzw. Kaufinteressenten zu bringen, auch dahin lautete, daß Franz Sch. diese Vermittlung auch durch einen Dritten auf Kosten des Beklagten besorgen könne. Da das Berufungsgericht diesbezügliche Feststellungen nicht vorgenommen hat, diese Feststellungen aber notwendig sind, um die Rechtssache einer richtigen rechtlichen Beurteilung zu unterziehen, war der Revision Folge zu geben, das angefochtene Urteil des Gerichtes zweiter Instanz aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht zweiter Instanz zurückzuweisen.

### **Anmerkung**

Z24169

### **Schlagworte**

Auftrag an Realitätenbüro, Verkaufsbevollmächtigung an Dritten noch, keine Ermächtigung zum -, Auftraggeber für Realitätenvermittlung, Dritter als -, Bevollmächtigung eines Realitätenbüros, Dritte als Auftraggeber eines Realitätenbüros, Ermächtigung zum Liegenschaftsverkauf, Umfang der -, Liegenschaft Vermittlung des Verkaufes einer - durch Realitätenbüro, Realitätenbüro, Bevollmächtigung durch Dritten, Realitätenvermittlung, Kosten der - durch

Dritten, Stellvertretung Kosten der Beauftragung eines Realitätenbüros, Verkauf einer Liegenschaft, Bevollmächtigung, Verkaufsvermittlung, Liegenschaft, Umfang der Vollmacht, Vermittlung eines Liegenschaftskaufes, Umfang der Vollmacht, Vollmacht zum Liegenschaftsverkauf, Umfang der -

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1951:0010OB00346.51.0627.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19510627\_OGH0002\_0010OB00346\_5100000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)