

TE OGH 2024/10/22 4Ob160/24v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie durch den Vizepräsidenten Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Waldstätten und den Hofrat Dr. Stiefsohn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei * GmbH, *, vertreten durch die SRG Stock Rafaseder Gruszkiewicz Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei * GmbH, *, vertreten durch Mag. Peter Petz, Rechtsanwalt in Wien, wegen zuletzt 68.400 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 18. Juli 2024, GZ 2 R 94/24v-48, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die Parteibezeichnung der beklagten Partei wird berichtigt auf: „* GmbH, *“.
2. Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. 2. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.
3. Die beklagte Partei hat die Kosten der Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Aus dem Firmenbuch ist ersichtlich, dass die Beklagte ihre Firma und ihre Geschäftsanschrift geändert hat. Ihre Parteibezeichnung ist daher entsprechend zu berichtigen (§ 235 Abs 5 ZPO). [1] 1. Aus dem Firmenbuch ist ersichtlich, dass die Beklagte ihre Firma und ihre Geschäftsanschrift geändert hat. Ihre Parteibezeichnung ist daher entsprechend zu berichtigen (Paragraph 235, Absatz 5, ZPO).

[2] 2.1. Handelt ein Immobilienmakler erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber – etwa den Verkäufer –, bewirkt nach der Rechtsprechung allein die Annahme seiner Dienste durch den Interessenten noch keinen schlüssigen Abschluss eines Maklervertrags (RS0062684 [T1, T4, T5]). Der Immobilienmakler kann sich den Provisionsanspruch in einem solchen Fall durch einen Hinweis auf seine Provisionserwartung wahren (RS0062658 [T9]; RS0062684 [T2]). Die klagende Immobilienmaklerin zieht in der außerordentlichen Revision nicht in Zweifel, dass sie erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber handelte, als sie erstmals mit den Vertretern der beklagten Interessentin in Kontakt trat, welche die Liegenschaft letztlich erwarb, und dass sie diese nicht auf ihre Provisionserwartung hinwies. Die rechtliche

Beurteilung des Berufungsgerichts, allein durch die Annahme der Dienste der Klägerin habe die Beklagte keinen konkludenten Maklervertrag mit der Klägerin geschlossen, weshalb sie ihr auch keine Vermittlungsprovision schulde, hält sich im Rahmen der Rechtsprechung und wirft keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.

[3] 2.2. Auch das weitere Vorbringen der Klägerin zur Konkludenz kann die Zulässigkeit der Revision nicht begründen: Ob eine konkludente Willenserklärung vorliegt und welchen Inhalt sie hat, ist nach der Rechtsprechung regelmäßig einzelfallbezogen und begründet keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (RS0109021 [T6]). Eine auffallende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts, die auch in solchen Fällen aufzugreifen wäre (RS0042555 [T18]), zeigt die Klägerin nicht auf: Entgegen dem Revisionsvorbringen steht nicht fest, dass den Vertretern der Beklagten eine konkrete Erwartung der Klägerin bekannt gewesen wäre, auch von der Beklagten eine Provision für die Vermittlung der Liegenschaft zu erhalten. Die allgemeine Feststellung, dem Prokuristen der Beklagten sei bekannt gewesen, dass „bei Vermittlung einer Immobilie durch einen Makler Provision zu zahlen“ sei, reicht dafür nicht aus. Auch dass die Beklagte ein „abstraktes Interesse“ am Erwerb der Liegenschaft hatte und ihr Prokurist gegenüber der Klägerin offengelegt hatte, dass ihm das Nachbargrundstück gehöre, ändert nichts an der Vertretbarkeit der Lösung der Konkludenzfrage durch das Berufungsgericht.

[4] 2.3. Mit ihrem weiteren Vorbringen, die Vertreter der Beklagten seien von der Provisionsvereinbarung der Klägerin mit einem anderen Interessenten informiert gewesen und hätten gegenüber der Klägerin bewusst den unrichtigen Eindruck erweckt, diesem anderen Interessenten zuzurechnen zu sein, entfernt sich die Klägerin vom festgestellten Sachverhalt. Auch insofern ist keine Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ersichtlich. [4] 2.3. Mit ihrem weiteren Vorbringen, die Vertreter der Beklagten seien von der Provisionsvereinbarung der Klägerin mit einem anderen Interessenten informiert gewesen und hätten gegenüber der Klägerin bewusst den unrichtigen Eindruck erweckt, diesem anderen Interessenten zuzurechnen zu sein, entfernt sich die Klägerin vom festgestellten Sachverhalt. Auch insofern ist keine Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ersichtlich.

[5] 3. Der Oberste Gerichtshof hat die Beantwortung der Revision nicht freigestellt, sodass die Revisionsbeantwortung der Beklagten gemäß § 508a Abs 2 Satz 2 ZPO nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig war. Für diese steht daher kein Kostenersatz zu (vgl RS0043690 [T6, T7]). [5] 3. Der Oberste Gerichtshof hat die Beantwortung der Revision nicht freigestellt, sodass die Revisionsbeantwortung der Beklagten gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, Satz 2 ZPO nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig war. Für diese steht daher kein Kostenersatz zu vergleiche RS0043690 [T6, T7]).

Textnummer

E142770

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0040OB00160.24V.1022.000

Im RIS seit

14.11.2024

Zuletzt aktualisiert am

20.11.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at