

TE OGH 2024/4/24 9Ob25/24b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als Vorsitzende, die Hofrätin und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer, Dr. Hargassner, Mag. Korn und Dr. Stiefsohn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S* GmbH *, vertreten durch Rechtsanwalt Katzlinger GmbH in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. D* und 2. M*, beide vertreten durch Mag. Norbert Tanzer, Rechtsanwalt in Telfs, wegen 18.900 EUR sA, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 11. Jänner 2024, GZ 2 R 174/23i-33, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 7. September 2023, GZ 14 Cg 90/22p-24, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit 1.759,58 EUR (darin 293,26 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagten waren zu verschiedenen Anteilen Eigentümer einer Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an mehreren Objekten verbunden war.

[2] Am 22. 3. 2021 beauftragten die Beklagten die klagende Immobilienmaklerin mit der Vermittlung des Objekts „Haus mit 3 Wohnungen, EZ *, Gst-Nr *, KG **“ und einem Kaufpreis von 1,100.000 EUR als Ausrufpreis. Als Provision wurden 1,5 % vom Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Die Beklagten verpflichteten sich im schriftlichen Alleinvermittlungsauftrag zur Bezahlung der Provision nicht nur für den Fall, dass sie mit dem von der Klägerin namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das „vorgenannte Rechtsgeschäft“ abschließen, sondern auch dann, wenn die Klägerin in anderer Weise als durch Namhaftmachung (zB durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist.

[3] Über Vermittlung der Klägerin unterfertigten das Ehepaar C* und M* S* am 29. 4. 2021 und die Beklagten am 3. 5. 2021 ein „Verbindliches Kaufanbot“ über die im Alleinvermittlungsauftrag genannte Liegenschaft mit einem Kaufpreis 1,050.000 EUR. Damit kam für die Beklagten und das Ehepaar S* eine Einigung über das Kaufobjekt und den Kaufpreis zustande. In Folge auftretender Meinungsverschiedenheiten zwischen den Kaufvertragsparteien kam es zunächst zu keiner Unterfertigung des erstellten Kaufvertrags.

[4] Am 24. 11. 2021 kündigten die Beklagten den Alleinvermittlungsauftrag mit der Klägerin auf.

[5] Mit der am 19. 11. 2021 beim Landesgericht Innsbruck eingebrachten Klage beehrten die Käufer von den Beklagten die Vertragszuhaltung und brachten dazu vor, dass die Beklagten auf Basis des verbindlichen Kaufanbots vom 29. 4. 2021/3. 5. 2021 verpflichtet seien, einen Kaufvertrag und einen Vertrag über die Einräumung eines Vorkaufsrechts abzuschließen und entsprechende Rangordnungsgesuche zu unterfertigen. In der Folge konnten die Kaufvertragsparteien eine Einigung erzielen und unterfertigten am 4. 5. 2022 schriftliche Kaufverträge.

[6] Mit Schreiben vom 26. 9. 2022 stellte die Klägerin den Beklagten eine Honorarnote über 18.900 EUR für die Vermittlung der Immobilie. Die Beklagten bezahlten diese Rechnung nicht.

[7] Die Klägerin beehrte von den Beklagten zur ungeteilten Hand die Zahlung von 18.900 EUR an Maklerprovision.

[8] Die Beklagten bestritten und beantragten Klagsabweisung.

[9] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Sämtliche Voraussetzungen für die Berechtigung des Provisionsanspruchs gemäß § 6 MaklerG seien erfüllt. Der Alleinvermittlungsauftrag sei zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufanbots aufrecht gewesen. Die Klägerin sei verdienstlich geworden, auch wenn die Namhaftmachung der Käufer nicht durch sie erfolgt sei; sie habe die Gespräche über den Kaufpreis übernommen, alle Unterlagen eingeholt, Fotos und Videos angefertigt, ein Gesamtexposé erstellt, das Kaufangebot errichtet und dieses an den Vertragserrichter weitergeleitet. Die Klägerin habe auch bei den nach Unterfertigung des Kaufanbots entstandenen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Vertragsparteien vermittelt und zahlreiche E-Mails verfasst. Über die wesentlichen Punkte des Kaufvertrags, die bereits im Kaufanbot enthalten gewesen seien, habe bis zur Kaufvertragsunterzeichnung Einigkeit bestanden. Dass der Vermittlungserfolg endgültig erst mit Mai 2022 durch Unterfertigung der Kaufverträge eingetreten sei, schade nicht. Maßgeblich sei, dass die Verträge auf der Grundlage des ursprünglichen Kaufanbots abgeschlossen worden seien. Zu einem Rücktritt vom Kaufanbot sei es nie gekommen, auch sei das Rechtsgeschäft nie endgültig gescheitert; es seien vielmehr vertiefende Besprechungen zur Ausgestaltung der Kaufverträge erforderlich gewesen. Der Richter in dem von den Käufern angestrebten Zivilprozess habe im Rahmen der Vergleichsgespräche zu einer Einigung über die offenen Punkte beigetragen, wobei auch hier das von der Klägerin erstellte Kaufanbot Grundlage für die letztlich erzielte Einigung gewesen sei. Die von der Klägerin angebotene Provisionsminderung über 5.500 EUR sei an einen umgehenden Kaufvertragsabschluss im Herbst 2021 gebunden gewesen, welcher nicht erfolgt sei. Die Beklagten hafteten zur ungeteilten Hand, weil sie beide den Alleinvermittlungsauftrag über eine Provision in Höhe von 1,5 % zuzüglich USt erteilt hätten. Im unterfertigten Kaufanbot sei auch festgehalten, dass mehrere Anbotsteller/Anbotnehmer für das Vermittlungs- und Erfolgshonorar zur ungeteilten Hand hafteten. [9] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Sämtliche Voraussetzungen für die Berechtigung des Provisionsanspruchs gemäß Paragraph 6, MaklerG seien erfüllt. Der Alleinvermittlungsauftrag sei zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufanbots aufrecht gewesen. Die Klägerin sei verdienstlich geworden, auch wenn die Namhaftmachung der Käufer nicht durch sie erfolgt sei; sie habe die Gespräche über den Kaufpreis übernommen, alle Unterlagen eingeholt, Fotos und Videos angefertigt, ein Gesamtexposé erstellt, das Kaufangebot errichtet und dieses an den Vertragserrichter weitergeleitet. Die Klägerin habe auch bei den nach Unterfertigung des Kaufanbots entstandenen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Vertragsparteien vermittelt und zahlreiche E-Mails verfasst. Über die wesentlichen Punkte des Kaufvertrags, die bereits im Kaufanbot enthalten gewesen seien, habe bis zur Kaufvertragsunterzeichnung Einigkeit bestanden. Dass der Vermittlungserfolg endgültig erst mit Mai 2022 durch Unterfertigung der Kaufverträge eingetreten sei, schade nicht. Maßgeblich sei, dass die Verträge auf der Grundlage des ursprünglichen Kaufanbots abgeschlossen worden seien. Zu einem Rücktritt vom Kaufanbot sei es nie gekommen, auch sei das Rechtsgeschäft nie endgültig gescheitert; es seien vielmehr vertiefende Besprechungen zur Ausgestaltung der Kaufverträge erforderlich gewesen. Der Richter in dem von den Käufern angestrebten Zivilprozess habe im Rahmen der Vergleichsgespräche zu einer Einigung über die offenen Punkte beigetragen, wobei auch hier das von der Klägerin erstellte Kaufanbot Grundlage für die letztlich erzielte Einigung gewesen sei. Die von der Klägerin angebotene Provisionsminderung über 5.500 EUR sei an einen umgehenden Kaufvertragsabschluss im Herbst 2021 gebunden gewesen, welcher nicht erfolgt sei. Die Beklagten hafteten zur ungeteilten Hand, weil sie beide den Alleinvermittlungsauftrag über eine Provision in Höhe von 1,5 % zuzüglich USt erteilt hätten. Im unterfertigten Kaufanbot sei auch festgehalten, dass mehrere Anbotsteller/Anbotnehmer für das Vermittlungs- und Erfolgshonorar zur ungeteilten Hand hafteten.

[10] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten in der Hauptsache nicht Folge. Es teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts, dass der behauptete Provisionsanspruch der Klägerin gemäß § 6 Abs 1 MaklerG zu Recht bestehe. Es könne dahingestellt bleiben, ob der Kaufvertrag bereits mit beidseitiger Unterfertigung des Kaufanbots oder erst mit Abschluss der Kaufverträge im Mai 2022 zustande gekommen sei, weil die Tätigkeit der Klägerin auf der Grundlage des von den Beklagten erteilten Alleinvermittlungsauftrags erfolgt sei, verdienstlich und (mit-)kausal für den letztlich zustande gekommenen Vertragsabschluss sowie adäquat gewesen sei. Auch die Klagsführung durch die Käufer habe nicht dazu geführt, dass die verdienstliche Tätigkeit der Klägerin als endgültig gescheitert anzusehen sei. Vor dem Hintergrund, dass zwar Differenzen in der Ausgestaltung des Vertrags bestanden hätten, dessen ungeachtet aber bereits im Laufe des Gerichtsverfahrens immer wieder zielorientierte Gespräche zwischen den Vertragsteilen und deren Anwälten stattgefunden hätten, könne nicht davon ausgegangen werden, dass das angestrebte Rechtsgeschäft zu irgendeinem Zeitpunkt endgültig gescheitert gewesen und daher der letztlich zustande gekommene Vertrag nicht mehr auf die Bemühungen der Klägerin, sondern ausschließlich auf andere Umstände zurückzuführen gewesen wäre. Auch in zeitlicher Hinsicht sei die dem Kaufvertragsabschluss vorangegangene verdienstliche Tätigkeit der Klägerin für den Geschäftsabschluss noch adäquat kausal gewesen. Es lägen keine Umstände vor, die zur Verneinung der Adäquanz der verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit der Klägerin führten. Eine „Aufhebung des Kaufanbots“, so die Beklagten, habe nie stattgefunden. [10] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten in der Hauptsache nicht Folge. Es teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts, dass der behauptete Provisionsanspruch der Klägerin gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG zu Recht bestehe. Es könne dahingestellt bleiben, ob der Kaufvertrag bereits mit beidseitiger Unterfertigung des Kaufanbots oder erst mit Abschluss der Kaufverträge im Mai 2022 zustande gekommen sei, weil die Tätigkeit der Klägerin auf der Grundlage des von den Beklagten erteilten Alleinvermittlungsauftrags erfolgt sei, verdienstlich und (mit-)kausal für den letztlich zustande gekommenen Vertragsabschluss sowie adäquat gewesen sei. Auch die Klagsführung durch die Käufer habe nicht dazu geführt, dass die verdienstliche Tätigkeit der Klägerin als endgültig gescheitert anzusehen sei. Vor dem Hintergrund, dass zwar Differenzen in der Ausgestaltung des Vertrags bestanden hätten, dessen ungeachtet aber bereits im Laufe des Gerichtsverfahrens immer wieder zielorientierte Gespräche zwischen den Vertragsteilen und deren Anwälten stattgefunden hätten, könne nicht davon ausgegangen werden, dass das angestrebte Rechtsgeschäft zu irgendeinem Zeitpunkt endgültig gescheitert gewesen und daher der letztlich zustande gekommene Vertrag nicht mehr auf die Bemühungen der Klägerin, sondern ausschließlich auf andere Umstände zurückzuführen gewesen wäre. Auch in zeitlicher Hinsicht sei die dem Kaufvertragsabschluss vorangegangene verdienstliche Tätigkeit der Klägerin für den Geschäftsabschluss noch adäquat kausal gewesen. Es lägen keine Umstände vor, die zur Verneinung der Adäquanz der verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit der Klägerin führten. Eine „Aufhebung des Kaufanbots“, so die Beklagten, habe nie stattgefunden.

[11] Dass der Verkauf der Liegenschaft in zwei gesonderten Kaufverträgen abgewickelt worden sei, schade nicht; maßgebend sei, dass – dem Vermittlungsauftrag entsprechend – unter einem die gesamte Liegenschaft an die Käufer zu dem von Beginn an ausgehandelten Preis veräußert worden sei. Dass hier ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft abgeschlossen worden sei, werde auch von keiner der Parteien in Zweifel gezogen.

[12] Auf die von der Klägerin im E-Mail vom 15. 10. 2021 angebotene Provisionsminderung um 5.500 EUR könnten sich die Beklagten nicht erfolgreich stützen, weil sie dieses Angebot der Klägerin nicht fristgerecht angenommen hätten. Eine Mäßigung des Provisionsanspruchs gemäß § 3 Abs 4 zweiter Satz MaklerG sei ebenfalls nicht berechtigt, weil die Klägerin keine Pflichten verletzt habe. Aufgabe des Immobilienmaklers sei nicht die Ausfertigung eines unterschriftsreifen Kaufvertrags, sondern die Vermittlung eines Vertragsabschlusses. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkomme, treffe den Makler nicht. Die Klägerin sei daher weder verpflichtet gewesen, die Übereinstimmung des tatsächlichen Baubestands mit den übermittelten Baubescheiden zu überprüfen, noch sei es ihre Aufgabe gewesen, mit den Parteien die Frage der im Haus verbleibenden Möbel zu klären. Jedenfalls den Verkäufern gegenüber habe auch keine Verpflichtung bestanden, die – diesen wohl bekannte – Frage der grundbücherlichen Sicherstellung des Servitutsrechts zu thematisieren. Im Übrigen hätten die Beklagten zur Minderung des Provisionsanspruchs im erstinstanzlichen Verfahren kein konkretes Vorbringen erstattet. [12] Auf die von der Klägerin im E-Mail vom 15. 10. 2021 angebotene Provisionsminderung um 5.500 EUR könnten sich die Beklagten nicht erfolgreich stützen, weil sie dieses Angebot der Klägerin nicht fristgerecht angenommen hätten. Eine Mäßigung des Provisionsanspruchs gemäß Paragraph 3, Absatz 4, zweiter Satz MaklerG sei

ebenfalls nicht berechtigt, weil die Klägerin keine Pflichten verletzt habe. Aufgabe des Immobilienmaklers sei nicht die Ausfertigung eines unterschrittsreifen Kaufvertrags, sondern die Vermittlung eines Vertragsabschlusses. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkomme, treffe den Makler nicht. Die Klägerin sei daher weder verpflichtet gewesen, die Übereinstimmung des tatsächlichen Baubestands mit den übermittelten Baubescheiden zu überprüfen, noch sei es ihre Aufgabe gewesen, mit den Parteien die Frage der im Haus verbleibenden Möbel zu klären. Jedenfalls den Verkäufern gegenüber habe auch keine Verpflichtung bestanden, die – diesen wohl bekannte – Frage der grundbücherlichen Sicherstellung des Servitutsrechts zu thematisieren. Im Übrigen hätten die Beklagten zur Minderung des Provisionsanspruchs im erstinstanzlichen Verfahren kein konkretes Vorbringen erstattet.

[13] Die Beklagten hafteten solidarisch, weil im Alleinvermittlungsauftrag das Vermittlungsobjekt nicht gesonderte Wohneinheiten gewesen seien, sondern ein „Haus mit drei Wohnungen“, das zu unterschiedlichen Anteilen im Miteigentum der Beklagten als Ehegatten gestanden sei und in den Vertragskonditionen auch der Kaufpreis nicht gesondert für die einzelnen Wohneinheiten festgelegt worden sei.

[14] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision nachträglich zu, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob mit der Klagsführung durch die Kaufinteressenten die Bemühungen des Maklers als endgültig gescheitert angesehen werden müssten.

[15] Die Revision der Beklagten strebt die gänzliche Klagsabweisung an. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[16] In ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die Klägerin, die Revision der Beklagten zurückzuweisen, in eventu abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

[17] Die Revision der Beklagten ist – entgegen dem nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – nicht zulässig. Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO wird darin nicht aufgezeigt. [17] Die Revision der Beklagten ist – entgegen dem nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – nicht zulässig. Eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wird darin nicht aufgezeigt.

[18] 1.1. Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend darauf, dass Voraussetzung für einen Provisionsanspruch der Klägerin nach § 6 Abs 1 MaklerG der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit ist. Eine verdienstliche Tätigkeit liegt dann vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen. Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dabei die Namhaftmachung des potenziellen Geschäftspartners bzw die Mitteilung der Kaufgelegenheit (RS0062723; RS0062491; RS0062940). [18] 1.1. Die Vorinstanzen verwiesen zutreffend darauf, dass Voraussetzung für einen Provisionsanspruch der Klägerin nach Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit ist. Eine verdienstliche Tätigkeit liegt dann vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen. Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dabei die Namhaftmachung des potenziellen Geschäftspartners bzw die Mitteilung der Kaufgelegenheit (RS0062723; RS0062491; RS0062940).

[19] 1.2. Von der Rechtsprechung wird die verdienstliche Tätigkeit des Immobilienmaklers durch vertragsgemäße, auf den Vertragsabschluss gerichtete Vermittlungstätigkeiten auch dann anerkannt, wenn zwar dem Auftraggeber die Vertragsgelegenheit schon bekannt war, der Immobilienmakler danach aber durch seine Bemühungen den Abschluss des Geschäfts unterstützte und der Auftraggeber diese Hilfestellung in Anspruch nahm (7 Ob 76/18d, Pkt. 2.3.)

[20] 1.3. Die verdienstliche Tätigkeit muss während des Bestehens des Maklervertrags erbracht werden (RS0062800 [T2]). Nicht erforderlich ist hingegen, dass auch der Beschluss des vermittelten Geschäfts in die Zeit des aufrechten Bestehens des Maklervertrags fällt (RS0062800 [T1]). Der Auftraggeber kann sohin durch ein Zuwarten mit dem Geschäftsabschluss das Entstehen eines Provisionsanspruchs nicht verhindern (6 Ob 246/05b Pkt. 2.).

[21] 1.4. Ob die Tätigkeit eines Maklers im Sinne des § 6 Abs 1 MaklerG verdienstlich war, hängt ebenso wie die in

einem weiteren Schritt zu prüfende Frage, ob ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit eines Immobilienmaklers und eines Vermittlungserfolgs zu bejahen ist, von den Umständen des Einzelfalls ab und kann somit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage begründen (RS0062747 [T5]; RS0062878 [T10, T11]). [21] 1.4. Ob die Tätigkeit eines Maklers im Sinne des Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG verdienstlich war, hängt ebenso wie die in einem weiteren Schritt zu prüfende Frage, ob ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit eines Immobilienmaklers und eines Vermittlungserfolgs zu bejahen ist, von den Umständen des Einzelfalls ab und kann somit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage begründen (RS0062747 [T5]; RS0062878 [T10, T11]).

[22] 1.5. Das Berufungsgericht hat diese Rechtsfragen auf Grundlage der Rechtsprechung im vorliegenden Fall vertretbar bejaht. Nach den Feststellungen wurde im Alleinvermittlungsauftrag vereinbart, dass eine Maklerprovision auch dann gebührt, wenn der Makler „in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist“. Die Klägerin erbrachte zur Zeit des aufrechten Maklervertrags im Auftrag der Beklagten zahlreiche, detailliert festgestellte Vermittlungstätigkeiten. Unter anderem ging sie mit den späteren Käufern das Exposé eingehend durch und besprach mit ihnen erstmals den Kaufpreis. Sie erstellte ein Kaufanbot und stand mit den Parteien in ständigem E-Mail-Kontakt, um die Verhandlungen fortzusetzen und eine Einigung herbeizuführen. Aufgrund ihrer Tätigkeit als Doppelmaklerin nahm sie die Interessen beider Parteien wahr und fungierte als eine Art Vermittlerin und Mediatorin.

[23] 2.1. Dass das Berufungsgericht bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände die an sich verdienstliche und kausale Tätigkeit der Klägerin für das letztlich zustande gekommene Geschäft im konkreten Einzelfall als adäquat angesehen hat (vgl RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1]), ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Kausalität zwischen Maklertätigkeit und Vertragsabschluss geht grundsätzlich nicht schon deshalb verloren, weil zwischenzeitig auch andere Ursachen für den Vertragsabschluss gesetzt worden sind (RS0062752 [T7]). Der Kausalzusammenhang zwischen Nachweis der Abschlussgelegenheit und Geschäftsabschluss ist unterbrochen, wenn nach dem Abbruch von Verhandlungen unabhängig von der Tätigkeit des Maklers neue Verhandlungen aufgenommen werden. Dabei sind zum Schutz des Maklers strenge Anforderungen zu stellen. Voraussetzung ist unter anderem, dass das Interesse des Kaufwilligen endgültig und vollkommen erloschen ist und das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände – wie etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person – zustande kommt (RS0062752 [T1]). Im Regelfall wird eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs nicht angenommen, wenn unterbrochene Vertragsverhandlungen ohne den Makler in der Folge wieder aufgenommen werden (vgl 6 Ob 25/06d Pkt 2.4.). Ob in einem Abbruch der Vertragsverhandlungen mangels Einigung ein bloß vorläufiges oder ein bereits endgültiges Scheitern der Vertragsgespräche zu erblicken ist, hängt von den weiteren festgestellten Umständen des gegenständlichen Einzelfalls ab (2 Ob 91/10m, Pkt. II.4. mwN).

[23] 2.1. Dass das Berufungsgericht bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände die an sich verdienstliche und kausale Tätigkeit der Klägerin für das letztlich zustande gekommene Geschäft im konkreten Einzelfall als adäquat angesehen hat (vergleiche RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1]), ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Kausalität zwischen Maklertätigkeit und Vertragsabschluss geht grundsätzlich nicht schon deshalb verloren, weil zwischenzeitig auch andere Ursachen für den Vertragsabschluss gesetzt worden sind (RS0062752 [T7]). Der Kausalzusammenhang zwischen Nachweis der Abschlussgelegenheit und Geschäftsabschluss ist unterbrochen, wenn nach dem Abbruch von Verhandlungen unabhängig von der Tätigkeit des Maklers neue Verhandlungen aufgenommen werden. Dabei sind zum Schutz des Maklers strenge Anforderungen zu stellen. Voraussetzung ist unter anderem, dass das Interesse des Kaufwilligen endgültig und vollkommen erloschen ist und das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände – wie etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person – zustande kommt (RS0062752 [T1]). Im Regelfall wird eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs nicht angenommen, wenn unterbrochene Vertragsverhandlungen ohne den Makler in der Folge wieder aufgenommen werden (vergleiche 6 Ob 25/06d Pkt 2.4.). Ob in einem Abbruch der Vertragsverhandlungen mangels Einigung ein bloß vorläufiges oder ein bereits endgültiges Scheitern der Vertragsgespräche zu erblicken ist, hängt von den weiteren festgestellten Umständen des gegenständlichen Einzelfalls ab (2 Ob 91/10m, Pkt. römisch zwei.4. mwN).

[24] 2.2. Die als erheblich im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO angesehene Rechtsfrage, ob mit der Klagsführung durch die Kaufinteressenten die Bemühungen des Maklers als endgültig gescheitert anzusehen sind, kann auf Grundlage der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs beantwortet werden. Dass ein völlig gleichartiger Sachverhalt

vom Obersten Gerichtshof noch nicht entschieden wurde, begründet noch nicht das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage (RS0102181). Der bei der Beurteilung von Adäquitätsfragen bestehende Spielraum wird vom Berufungsgericht vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zum Provisionsanspruch des Immobilienmaklers nicht überschritten. [24] 2.2. Die als erheblich im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO angesehene Rechtsfrage, ob mit der Klagsführung durch die Kaufinteressenten die Bemühungen des Maklers als endgültig gescheitert anzusehen sind, kann auf Grundlage der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs beantwortet werden. Dass ein völlig gleichartiger Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht entschieden wurde, begründet noch nicht das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage (RS0102181). Der bei der Beurteilung von Adäquitätsfragen bestehende Spielraum wird vom Berufungsgericht vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zum Provisionsanspruch des Immobilienmaklers nicht überschritten.

[25] 2.3. Das Rechtsgeschäft kam hier nicht erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände zustande. Wenn die Revisionswerber die Rechtsansicht vertreten, dass eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs nach der Judikatur auch im gegenständlichen Fall anzunehmen sei, weil die Vertragsverhandlungen nicht mehr über den Immobilienmakler geführt worden seien, sondern der Anspruch gerichtlich durchzusetzen versucht worden sei und es erst über Vermittlung des Richters zur Unterfertigung des Kaufvertrages gekommen sei, verkennen sie, dass es nicht erforderlich ist, dass das vermittelte Geschäft während aufrechten Maklervertrags abgeschlossen wird, sondern nur (wie bereits oben dargelegt), dass der Makler während aufrechten Maklervertrags seine vertragsgemäße Vermittlungstätigkeit erbracht hat. Dies ist hier der Fall. Die Entstehung eines Provisionsanspruchs ist auch nicht schon deshalb auszuschließen, weil neben der Klägerin auch noch andere Personen (hier der Richter) kausal tätig waren (vgl 7 Ob 169/06p). Auch den Zeitabstand zwischen dem Tätigwerden der Klägerin und dem Kaufvertragsabschluss hat das Berufungsgericht vertretbar als noch nicht so lange beurteilt, dass deshalb die Maklertätigkeit der Klägerin als inadäquat angesehen werden müsste (vgl RS0062878 [T9]). Die Beklagten nahmen nach den Feststellungen nur kurzzeitig Abstand von den Verhandlungen mit den späteren Käufern, führten jedoch während des in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Beendigung des Maklervertrags eingeleiteten Gerichtsverfahrens immer wieder zielorientierte Gespräche mit diesen. Offenbar hatten zu keinem Zeitpunkt beide Vertragsparteien das Interesse am (endgültigen) Vertragsabschluss verloren. [25] 2.3. Das Rechtsgeschäft kam hier nicht erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände zustande. Wenn die Revisionswerber die Rechtsansicht vertreten, dass eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs nach der Judikatur auch im gegenständlichen Fall anzunehmen sei, weil die Vertragsverhandlungen nicht mehr über den Immobilienmakler geführt worden seien, sondern der Anspruch gerichtlich durchzusetzen versucht worden sei und es erst über Vermittlung des Richters zur Unterfertigung des Kaufvertrages gekommen sei, verkennen sie, dass es nicht erforderlich ist, dass das vermittelte Geschäft während aufrechten Maklervertrags abgeschlossen wird, sondern nur (wie bereits oben dargelegt), dass der Makler während aufrechten Maklervertrags seine vertragsgemäße Vermittlungstätigkeit erbracht hat. Dies ist hier der Fall. Die Entstehung eines Provisionsanspruchs ist auch nicht schon deshalb auszuschließen, weil neben der Klägerin auch noch andere Personen (hier der Richter) kausal tätig waren vergleiche 7 Ob 169/06p). Auch den Zeitabstand zwischen dem Tätigwerden der Klägerin und dem Kaufvertragsabschluss hat das Berufungsgericht vertretbar als noch nicht so lange beurteilt, dass deshalb die Maklertätigkeit der Klägerin als inadäquat angesehen werden müsste vergleiche RS0062878 [T9]). Die Beklagten nahmen nach den Feststellungen nur kurzzeitig Abstand von den Verhandlungen mit den späteren Käufern, führten jedoch während des in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Beendigung des Maklervertrags eingeleiteten Gerichtsverfahrens immer wieder zielorientierte Gespräche mit diesen. Offenbar hatten zu keinem Zeitpunkt beide Vertragsparteien das Interesse am (endgültigen) Vertragsabschluss verloren.

[2 6] 3.1. Eine Mäßigung des Provisionsanspruchs nach § 3 Abs 4 MaklerG hat nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen ist (RS0111058). Wie sich die Pflichtverletzung auf die Abwicklung des Geschäfts ausgewirkt hat, ist ohne Bedeutung (RS0115514), es kommt auch nicht darauf an, ob durch die Pflichtverletzung ein Schaden eingetreten ist (RS0109995). [26] 3.1. Eine Mäßigung des Provisionsanspruchs nach Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG hat nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen ist (RS0111058). Wie sich die Pflichtverletzung auf die Abwicklung des Geschäfts ausgewirkt hat, ist ohne Bedeutung (RS0115514), es kommt auch nicht darauf an, ob durch die Pflichtverletzung ein Schaden eingetreten ist (RS0109995).

[27] 3.2. Gemäß § 30b Abs 2 KSchG zählen zu den „erforderlichen Nachrichten“, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach § 3 Abs 3 MaklerG zu geben hat, sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (RS0109996 [T8]). Als Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996). Besondere Nachforschungspflichten bestehen allerdings nicht (RS0112587 [T1]). Den Immobilienmakler trifft insbesondere keine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt (RS0112587 [T2]). Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben (RS0112587 [T5]). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109996 [T9]), sodass im Regelfall eine in ihrer Bedeutung über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage nicht vorliegt (5 Ob 190/22k Rz 10 mwN). Dies ist auch hier nicht der Fall.

[27] 3.2. Gemäß Paragraph 30 b, Absatz 2, KSchG zählen zu den „erforderlichen Nachrichten“, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach Paragraph 3, Absatz 3, MaklerG zu geben hat, sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind (RS0109996 [T8]). Als Sachverständiger im Sinn des Paragraph 1299, ABGB kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996). Besondere Nachforschungspflichten bestehen allerdings nicht (RS0112587 [T1]). Den Immobilienmakler trifft insbesondere keine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt (RS0112587 [T2]). Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben (RS0112587 [T5]). Die Beurteilung einer Pflichtverletzung ist jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers vorzunehmen (RS0109996 [T9]), sodass im Regelfall eine in ihrer Bedeutung über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage nicht vorliegt (5 Ob 190/22k Rz 10 mwN). Dies ist auch hier nicht der Fall.

[28] 3.3. Nach Ansicht der Revisionswerber fehle eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Aufklärungspflicht im Sinne des § 30b Abs 2 KSchG die Aufklärung über den Mitverkauf des Mobiliars umfasse. Allein der Umstand, dass ein völlig gleichgelagerter (oder ähnlicher) Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, bedeutet allerdings nicht, dass eine Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung vorliegt (RS0110702). Das gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze der Rechtsprechung auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind und angewendet wurden (RS0107773 [T3]), der Streitfall daher also bereits mit Hilfe vorhandener Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung gelöst werden kann und gelöst wurde (RS0042742 [T13]).

[28] 3.3. Nach Ansicht der Revisionswerber fehle eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Aufklärungspflicht im Sinne des Paragraph 30 b, Absatz 2, KSchG die Aufklärung über den Mitverkauf des Mobiliars umfasse. Allein der Umstand, dass ein völlig gleichgelagerter (oder ähnlicher) Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, bedeutet allerdings nicht, dass eine Rechtsfrage von der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Bedeutung vorliegt (RS0110702). Das gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze der Rechtsprechung auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind und angewendet wurden (RS0107773 [T3]), der Streitfall daher also bereits mit Hilfe vorhandener Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung gelöst werden kann und gelöst wurde (RS0042742 [T13]).

[29] 3.4. Aus den Feststellungen ergibt sich, dass die Klägerin im Zuge ihrer Vermittlungstätigkeit mit beiden Vertragsparteien umfassend über alle offenen Punkte kommuniziert hat. Hinsichtlich der Möbel war bereits einen Tag nach der Unterfertigung des Kaufanbots am 3. 5. 2021 eine Lösung gefunden worden, die sich nach den Feststellungen bis zum Vertragsschluss im Mai 2022 auch nicht geändert hatte. Der Geschäftsführer der Klägerin wies die späteren Käufer der Liegenschaft am 4. 5. 2021 darauf hin, dass die Verkäufer einige, jedoch nicht alle Möbel bei ihrem Auszug mitnehmen werden und dies im Kaufvertrag ausformuliert werden könne. In seinem ua an die Beklagten und die späteren Käufer der Liegenschaft adressierten E-Mail vom 15. 10. 2021 hielt der Geschäftsführer der Klägerin fest, dass im Kaufvertrag die „Ablöse der Möbel von 100.000,-“ zu ergänzen sei. Welche Möbel mitverkauft werden, war demnach noch Gegenstand der weiteren Verhandlungen der späteren Vertragsparteien nach Unterfertigung des Kaufanbots vom 29. 4. 2021/3. 5. 2021. Inwiefern die Klägerin insoweit eine Aufklärung über für den Verkauf wesentliche Punkte unterlassen haben soll, ist der Revision nicht zu entnehmen. In der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe ihre Aufklärungspflicht über die wesentlichen allgemeinen Informationen zum Objekt hinsichtlich der Möbel nicht verletzt, liegt daher keine vom Obersten Gerichtshof im Sinne der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung.

[30] 3.5. Was die in der Revision relevierte Frage der grundbücherlichen Sicherstellung des Servitutsrechts der Käufer, um ihre Zufahrt zu gewährleisten, betrifft, war nach den Feststellungen den Beklagten und auch den späteren Käufern bereits im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufanbots die Notwendigkeit einer Regelung bekannt, wussten doch die späteren Käufer von Anfang an, dass im Grundbuch keine Zufahrtsrechte eingetragen waren. Deshalb bestanden sie auch bereits vor Unterfertigung des Kaufanbots auf einen entsprechenden handschriftlichen Zusatz. Darüber hinaus gab es – entgegen dem Vorbringen der Revisionswerber – bereits vor Mai 2021 Gespräche zwischen den späteren Vertragsparteien über die grundbücherliche Sicherstellung des Servitutsrechts. Beide Kaufvertragsparteien holten Rechtsauskünfte ein, und nachdem die Kaufinteressenten bei einem späteren Besprechungstermin erstmals erfahren hatten, dass es mit der Dienstbarkeit zu ihnen bisher unbekannten Problemen kommen könnte, bestätigten die Beklagten unter Hinweis auf den Baubescheid 2008, dass rechtlich alles geklärt sei. Dass die Klägerin den Kaufvertragsparteien wesentliche Informationen vorenthalten, missverständlich oder unrichtig übermittelt hätten, ist den Feststellungen nicht zu entnehmen.

[31] 3.6. Auch die Frage, ob die Klägerin hinsichtlich eines teilweise vom Baubescheid bestehenden abweichenden Baubestands der Kaufsache ihre Pflichten verletzt hat, wurde vom Berufungsgericht auf Grundlage der höchstgerichtlichen Rechtsprechung vertretbar verneint. Der Geschäftsführer der Klägerin war im konkreten Fall mangels jeglicher Anhaltspunkte nicht verpflichtet, allfällige Abweichungen des Baubestands (hier: Überbau zur Grundgrenze) von den ihm übermittelten Baubescheiden zu überprüfen. Vielmehr wäre es an den Beklagten gelegen, die Klägerin und die Käufer davon in Kenntnis zu setzen.

[32] 3.7. Dass die Klägerin den Beklagten als Verkäufer Informationen vorenthalten hätte, die für ihre Entscheidung zum Kaufvertragsabschluss wesentlich gewesen wären, wird in der Revision nicht geltend gemacht. Auf die Frage, ob die Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren ein ausreichend substantiiertes Vorbringen zu den in der Berufung geltend gemachten Pflichtverletzungen der Klägerin erstattet haben, muss nicht näher eingegangen werden, weil die Beurteilung des Berufungsgerichts, der Klägerin könne keine Verletzung ihrer Maklerpflichten vorgeworfen werden, im Anlassfall nicht zu beanstanden ist.

[33] 4.1. Weiters relevieren die Revisionswerber, das Berufungsgericht habe verkannt, dass die einzige Bedingung für die Honorarreduktion durch den Abschluss des Kaufvertrages erfüllt worden sei. Aufgrund des eindeutigen Wortlauts der Erklärung, bedürfe es nicht der Heranziehung der „Zweifelsregel“ nach § 862 Abs 2 ABGB. [33] 4.1. Weiters relevieren die Revisionswerber, das Berufungsgericht habe verkannt, dass die einzige Bedingung für die Honorarreduktion durch den Abschluss des Kaufvertrages erfüllt worden sei. Aufgrund des eindeutigen Wortlauts der Erklärung, bedürfe es nicht der Heranziehung der „Zweifelsregel“ nach Paragraph 862, Absatz 2, ABGB.

[34] 4.2. Die Auslegung von Willenserklärungen ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls, die regelmäßig keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufwirft (RS0109021 [T5]). Auch die angemessene Dauer einer Frist für die Annahme eines Anbots bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls und begründet grundsätzlich keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO (RS0013964 [T4]). [34] 4.2. Die Auslegung von Willenserklärungen ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls, die regelmäßig keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufwirft (RS0109021 [T5]). Auch die angemessene Dauer einer Frist für die Annahme eines Anbots bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls und begründet grundsätzlich keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (RS0013964 [T4]).

[35] 4.3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist nicht korrekturbedürftig. Dass es das Angebot des Geschäftsführers der Klägerin, die Maklerprovision um einen Betrag von 5.500 EUR zu reduzieren, der seiner Ansicht nach die noch strittigen Punkte abdecken sollte, damit das Rechtsgeschäft final abgeschlossen werden kann, als befristet beurteilt, ist jedenfalls vertretbar. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des Hinweises des Geschäftsführers der Klägerin in seinem E-Mail vom 15. 10. 2021, dass der Vertrag „so schnell wie möglich (bitte heute) zu finalisieren“ sei, und unabhängig davon, ob diese Aufforderung an die Revisionswerber oder deren Rechtsvertreter gerichtet war. Eine Fehlbeurteilung liegt auch nicht darin, dass das Berufungsgericht davon ausging, für die Annahme dieses Angebots sei eine konkludente Frist eingeräumt worden, die durch den mehr als sechs Monate später abgeschlossenen Kaufvertrag bereits als abgelaufen anzusehen sei.

[36] Die Revision der Beklagten ist daher mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. [36] Die Revision der Beklagten ist daher mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

[37] Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision der Beklagten in ihrer Revisionsbeantwortung hingewiesen (RS0035979 [T16]). [37] Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision der Beklagten in ihrer Revisionsbeantwortung hingewiesen (RS0035979 [T16]).

Textnummer

E141392

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0090OB00025.24B.0424.000

Im RIS seit

29.05.2024

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2025

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