

TE OGH 2017/8/24 4Ob138/17y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Jensik, Dr. Schwarzenbacher, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C* GmbH, *, vertreten durch Prof. Dr. Johannes Hintermayr und andere Rechtsanwälte in Linz, gegen die beklagte Partei U* S*, vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in Wels, wegen 25.200 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz vom 4. Mai 2017, GZ 4 R 39/17h-23, mit dem das Urteil des Landesgerichts Wels vom 16. Jänner 2017, GZ 2 Cg 17/16a-19, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.647,18 EUR (darin 274,53 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Beklagte erteilte der klagenden Immobilienmaklerin im Februar 2011 einen Alleinvermittlungsauftrag für den Verkauf ihrer Landhausvilla. Der Auftrag wandelte sich vereinbarungsgemäß ab 1. Februar 2012 bis zur Kündigung am 22. Dezember 2014 in einen allgemeinen Vermittlungsauftrag. Der von der klagenden Partei kontaktierte spätere Käufer DI P* R* (im Folgenden: Käufer) besichtigte das Objekt im April 2011. Der Abschluss eines Kaufvertrags scheiterte damals wegen des von den Streitteilen zu hoch angesetzten Verkaufspreises von 1.100.000 EUR. Auch nachdem das Objekt im Oktober 2013 zu einem Verkaufspreis von 990.000 EUR ausgepreist wurde, war der Käufer nicht daran interessiert, das Haus um diesen Preis zu erwerben. Die Übermittlung von einem weiteren Exposé im September 2014 änderte nichts an seinem mangelnden Kaufentschluss. Die klagende Partei führte den Käufer in ihrem Abschlussbericht als Kaufinteressenten an.

Nach Beendigung der Vertragsbeziehungen zwischen den Streitteilen beauftragte die Beklagte eine andere Immobilienmaklerin, die das Objekt im Frühjahr und Sommer 2015 zum reduzierten Preis von 750.000 EUR inserierte. Dieser Auftrag wurde von der Beklagten im Juli 2015 gekündigt, die daraufhin eigene Vermittlungsversuche unternahm. Der Käufer verfolgte die weiteren Inserate zur Villa und nahm direkt mit der Beklagten Kontakt auf. Nach mehreren Verhandlungen verkaufte diese das Objekt an den Käufer am 24. Juli 2015 um 700.000 EUR.

Die klagende Partei begehrt eine Vermittlungsprovision von 25.200 EUR (3 % des Kaufpreises zzgl 20 % USt). Sie brachte vor, dass der Verkauf des Objekts an den Käufer ausschließlich aufgrund ihrer verdienstlichen Tätigkeit zustande gekommen sei.

Die beklagte Partei wandte ein, dass eine verdienstvolle Tätigkeit der Klägerin für den Verkauf nicht ausschlaggebend gewesen sei. Der Käufer hätte damals keinen ernsthaften Kaufwillen gehabt. Erst der im Jahr 2015 deutlich gesenkte Preis und die von ihr persönlich geführten Gespräche hätten zum Kaufentschluss beim Käufer geführt.

Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren wegen des fehlenden adäquaten Kausalzusammenhangs ab. Das Berufungsgericht sprach zunächst aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Nachträglich änderte es seinen Zulässigkeitsausspruch auf Antrag des Klägers ab und erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil darin dem Berufungsgericht eine krasse Fehlbeurteilung vorgeworfen worden sei.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts § 508a Abs 1 ZPO) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. 1. Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

2.1 Voraussetzung für den behaupteten Provisionsanspruch der klagenden Partei iSd § 6 Abs 1 MaklerG ist der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit. Zwischen der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers und dem Zustandekommen des Geschäfts muss somit ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen (RIS-Justiz RS0062878). Dabei ist entscheidend, ob die an sich verdienstliche und zumindest mitkausale Tätigkeit des Immobilienmaklers für das letztlich zustande gekommene Geschäft bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall als (in-)adäquat angesehen werden muss (vgl RIS-Justiz RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1]). 2.1 Voraussetzung für den behaupteten Provisionsanspruch der klagenden Partei iSd Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG ist der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit. Zwischen der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers und dem Zustandekommen des Geschäfts muss somit ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen (RIS-Justiz RS0062878). Dabei ist entscheidend, ob die an sich verdienstliche und zumindest mitkausale Tätigkeit des Immobilienmaklers für das letztlich zustande gekommene Geschäft bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall als (in-)adäquat angesehen werden muss vergleiche RIS-Justiz RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1]).

2.2 Aus der bisherigen Rechtsprechung lassen sich als Umstände, die zur Verneinung der Adäquanz einer an sich verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit des klagenden Immobilienmaklers führen können, etwa das Scheitern der ursprünglichen Vertragsverhandlungen an sehr unterschiedlichen Preisvorstellungen der Parteien, die für den folgenden Vertragsabschluss maßgebliche spätere Eigeninitiative der anderen Vertragspartei oder eines unbeteiligten Dritten ohne neuerliche Aktivität des Maklers und der (sehr) lange Zeitabstand zwischen dem Tätigwerden des Maklers und dem Vertragsabschluss ableiten (vgl 8 Ob 13/70 = SZ 43/27; 6 Ob 246/05b; 5 Ob 256/12a; RIS-Justiz RS0062768 [T2, T9]). Die angefochtene Entscheidung hält sich im Rahmen dieser Judikatur. 2.2 Aus der bisherigen Rechtsprechung lassen sich als Umstände, die zur Verneinung der Adäquanz einer an sich verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit des klagenden Immobilienmaklers führen können, etwa das Scheitern der ursprünglichen Vertragsverhandlungen an sehr unterschiedlichen Preisvorstellungen der Parteien, die für den folgenden Vertragsabschluss maßgebliche spätere Eigeninitiative der anderen Vertragspartei oder eines unbeteiligten Dritten ohne neuerliche Aktivität des Maklers und der (sehr) lange Zeitabstand zwischen dem Tätigwerden des Maklers und dem Vertragsabschluss ableiten vergleiche 8 Ob 13/70 = SZ 43/27; 6 Ob 246/05b; 5 Ob 256/12a; RIS-Justiz RS0062768 [T2, T9]). Die angefochtene Entscheidung hält sich im Rahmen dieser Judikatur.

2.3 Ob im Einzelfall ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit eines Immobilienmaklers und eines Vermittlungserfolgs zu bejahen ist, betrifft im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO, weil dabei die Umstände des Einzelfalls maßgebend sind und der Lösung dieser Frage keine über den Anlassfall hinausgehende und daher keine erhebliche Bedeutung im Sinn der angeführten Gesetzesstelle zukommt (RIS-Justiz RS0110361 [T3]; RS0062768 [T10]). Die Frage der adäquaten Verursachung erfüllt in der Regel nur dann die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer gravierenden Fehlbeurteilung beruht (4 Ob 23/09z; 2 Ob 91/10m; RIS-Justiz RS0110361 [T4]). 2.3 Ob im Einzelfall ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der

Tätigkeit eines Immobilienmaklers und eines Vermittlungserfolgs zu bejahen ist, betrifft im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, weil dabei die Umstände des Einzelfalls maßgebend sind und der Lösung dieser Frage keine über den Anlassfall hinausgehende und daher keine erhebliche Bedeutung im Sinn der angeführten Gesetzesstelle zukommt (RIS-Justiz RS0110361 [T3]; RS0062768 [T10]). Die Frage der adäquaten Verursachung erfüllt in der Regel nur dann die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer gravierenden Fehlbeurteilung beruht (4 Ob 23/09z; 2 Ob 91/10m; RIS-Justiz RS0110361 [T4]).

2.4 Entgegen den Ausführungen in der Revision hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Adäquanz eine Reihe von Umständen wertend berücksichtigt. Wenn dabei das Berufungsgericht mit der Zeitspanne zwischen dem Handeln der klagenden Partei und dem Kaufabschluss, mit der erst später und ohne Mitwirkung der klagenden Partei erfolgten massiven Senkung des Verkaufspreises, mit der Tatsache, dass für den Käufer die Angelegenheit nach der Besichtigung im April 2011 wegen des hohen Preises beendet und dessen Kaufinteresse erst durch die deutliche Preisreduktion im Juli 2015 wiederauflebte, sowie mit dem Umstand argumentierte, dass die wegen der Provision in Anspruch genommene Verkäuferin den Käufer nicht von sich aus kontaktiert hat, ist eine krasse Fehlbeurteilung jedenfalls zu verneinen.

2.5 Das Berufungsgericht hat seine Rechtsansicht zum fehlenden adäquaten Kausalzusammenhang ausreichend und umfassend begründet, sodass der in diesem Zusammenhang geltend gemachte Verfahrensmangel nicht vorliegt und daher keine erhebliche Rechtsfrage begründet.

3. Die Zulässigkeit des Rechtsmittels kann auch nicht auf den Hinweis gestützt werden, es bedürfe der höchstgerichtlichen Klarstellung der Rechtslage, weil der Oberste Gerichtshof die Voraussetzungen für die Kausalität der Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers bereits hinreichend geklärt hat (vgl zB RIS-Justiz RS0062752, RS0062768 und die oben angeführte Rechtsprechung).3. Die Zulässigkeit des Rechtsmittels kann auch nicht auf den Hinweis gestützt werden, es bedürfe der höchstgerichtlichen Klarstellung der Rechtslage, weil der Oberste Gerichtshof die Voraussetzungen für die Kausalität der Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers bereits hinreichend geklärt hat vergleiche zB RIS-Justiz RS0062752, RS0062768 und die oben angeführte Rechtsprechung).

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen.4. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen.

Schlagworte

1 Generalabonnement

Textnummer

E119141

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:E119141

Im RIS seit

05.09.2017

Zuletzt aktualisiert am

16.11.2022

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