

TE OGH 2017/5/24 1Ob78/17b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.05.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Christoph Hirsch, Rechtsanwalt in Salzburg, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der A* Immobilien GmbH, *, vertreten durch die K-B-K Kleibel Kreibich Bukovc Hirsch Rechtsanwälte GmbH, Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1. G* GmbH & Co KG, 2. G* GmbH, *, und 3. B*gesellschaft mbH, *, alle vertreten durch die Pressl Endl Heinrich Bamberger Rechtsanwälte GmbH, Salzburg, wegen 48.518,32 EUR sA und 72.777,48 EUR sA über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 1. März 2017, GZ 2 R 18/17f-11, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 24. November 2016, GZ 1 Cg 40/16y-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Ob ein Vertragsabschluss in einem (ausreichenden) adäquaten Kausalzusammenhang mit der Tätigkeit eines (Immobilien-)Maklers steht, ist ebenso wie die Verdienstlichkeit seiner Tätigkeit von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig (vgl nur RIS-Justiz RS0062878 [T10]; RS0062768 [T1]). Für den Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler ist dabei auch zu beachten, dass gemäß § 6 Abs 2 MaklerG grundsätzlich die Namhaftmachung des potentiellen Geschäftspartners, also die Nachweisung einer Vertragsabschlussgelegenheit, für die Verdienstlichkeit seiner Tätigkeit ausreicht (RIS-Justiz RS0062723; RS0121626 ua). Wenn das Berufungsgericht unter den festgestellten Umständen davon ausgegangen ist, dass – sowohl für die Erstbeklagte als Verkäuferin als auch für die Drittbeklagte als Käuferin – insgesamt eine adäquat kausale Vermittlungstätigkeit der Klägerin vorliegt, ist darin keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung zu erkennen. 1. Ob ein Vertragsabschluss in einem (ausreichenden) adäquaten Kausalzusammenhang mit der Tätigkeit eines (Immobilien-)Maklers steht, ist ebenso wie die Verdienstlichkeit seiner Tätigkeit von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig vergleiche nur RIS-Justiz RS0062878 [T10]; RS0062768 [T1]). Für den Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler ist dabei auch zu beachten, dass gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MaklerG grundsätzlich die Namhaftmachung des potentiellen Geschäftspartners, also die Nachweisung

einer Vertragsabschlussgelegenheit, für die Verdienstlichkeit seiner Tätigkeit ausreicht (RIS-Justiz RS0062723; RS0121626 ua). Wenn das Berufungsgericht unter den festgestellten Umständen davon ausgegangen ist, dass – sowohl für die Erstbeklagte als Verkäuferin als auch für die Drittbeklagte als Käuferin – insgesamt eine adäquat kausale Vermittlungstätigkeit der Klägerin vorliegt, ist darin keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung zu erkennen.

2. Wenn die Revisionswerberinnen darauf hinweisen, dass ein adäquater Zusammenhang dann fehle, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nach dem Scheitern der Bemühungen des Vermittlers aufgrund anderer Umstände – etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person – zustande kommt, und der Makler nicht für reine Zufallserfolge mit einem Provisionsanspruch belohnt werden solle, wird nicht aufgezeigt, inwieweit das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung von zentralen Aussagen höchstgerichtlicher Judikatur abgewichen sein sollte. 2. Wenn die Revisionswerberinnen darauf hinweisen, dass ein adäquater Zusammenhang dann fehle, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nach dem Scheitern der Bemühungen des Vermittlers aufgrund anderer Umstände, – etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person – zustande kommt, und der Makler nicht für reine Zufallserfolge mit einem Provisionsanspruch belohnt werden solle, wird nicht aufgezeigt, inwieweit das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung von zentralen Aussagen höchstgerichtlicher Judikatur abgewichen sein sollte.

Nachdem die Drittbeklagte gegenüber der Klägerin ihr „Anforderungsprofil“ für ein größeres Grundstück zur Errichtung einer Justizanstalt geäußert hatte, bot ihr die Klägerin im August 2008 Grundflächen der Erstbeklagten im Gesamtausmaß von 8.262 m² zum Eigentumserwerb sowie weitere „Baurechtsflächen“ an, mit denen insgesamt eine zusammenhängende Grundfläche von zumindest 20.000 m² erreicht werden konnte. Nachdem sich einige Monate später die Möglichkeit ergeben hatte, weitere räumlich unmittelbar benachbarte Liegenschaften anderer Eigentümer zu erwerben, teilte die Erstbeklagte Ende Februar 2009 der Drittbeklagten unmittelbar die Gelegenheit mit, auch diese Flächen käuflich zu erwerben, und bot schließlich am 1. Oktober 2009 nach einer entsprechenden „Vereinbarung“ mit der weiteren Eigentümerin eine zusammenhängende Grundfläche von rund 20.800 m² zum Kauf an, die auch die schon ursprünglich (über die Klägerin) angebotenen eigenen Liegenschaften der Erstbeklagten umfasste. Zu einem Kaufvertrag über das Gesamtareal kam es schließlich – aus nicht näher festgestellten Gründen – erst um den Jahreswechsel 2012/2013. Nachdem die Drittbeklagte gegenüber der Klägerin ihr „Anforderungsprofil“ für ein größeres Grundstück zur Errichtung einer Justizanstalt geäußert hatte, bot ihr die Klägerin im August 2008 Grundflächen der Erstbeklagten im Gesamtausmaß von 8.262 m² zum Eigentumserwerb sowie weitere „Baurechtsflächen“ an, mit denen insgesamt eine zusammenhängende Grundfläche von zumindest 20.000 m² erreicht werden konnte. Nachdem sich einige Monate später die Möglichkeit ergeben hatte, weitere räumlich unmittelbar benachbarte Liegenschaften anderer Eigentümer zu erwerben, teilte die Erstbeklagte Ende Februar 2009 der Drittbeklagten unmittelbar die Gelegenheit mit, auch diese Flächen käuflich zu erwerben, und bot schließlich am 1. Oktober 2009 nach einer entsprechenden „Vereinbarung“ mit der weiteren Eigentümerin eine zusammenhängende Grundfläche von rund 20.800 m² zum Kauf an, die auch die schon ursprünglich (über die Klägerin) angebotenen eigenen Liegenschaften der Erstbeklagten umfasste. Zu einem Kaufvertrag über das Gesamtareal kam es schließlich – aus nicht näher festgestellten Gründen – erst um den Jahreswechsel 2012 aus 2013,.

Für die Annahme der Revisionswerberinnen, die ursprünglichen Vertragsverhandlungen seien bereits gescheitert gewesen, weshalb die Adäquanz der (mit-)kausalen Tätigkeit der Klägerin zu verneinen sei, hat das Berufungsgericht mit nachvollziehbarer Begründung keine ausreichende Grundlage gesehen. In der Revision wird zugestanden, dass der Provisionsanspruch dann besteht, wenn die Maklertätigkeit eine zumindest wesentliche Ursache für den Vertragsabschluss war. Die Bejahung dieses Umstands durch das Berufungsgericht erscheint nicht bedenklich, hat doch die Klägerin der Drittbeklagten die Liegenschaften der Erstbeklagten angeboten und ihr darüber hinaus auch Kenntnis vom Gesamtareal (Gewerbepark) verschafft, in dem später weitere Grundstücke zum Kauf standen, was die mitgeteilte Kaufgelegenheit schließlich für die Drittbeklagte konkret interessant machte.

3. Auch wenn ein langer Zeitraum zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem späteren Kaufvertragsabschluss in vielen Fällen ein starkes Indiz gegen das Vorliegen eines adäquaten Kausalzusammenhangs sein kann, kann ein solcher Abstand aber auch andere Ursachen haben. Die Revisionswerberinnen behaupten aber gar nicht, dass zwischen dem konkreten Angebot vom 1. Oktober 2009 und dem Kaufvertragsabschluss maßgebliche den Vertragsschluss fördernde Umstände eingetreten wären, die mit dem ursprünglichen Nachweis der Kaufgelegenheit durch die Klägerin in keinem Zusammenhang stünden. Die Annahme des Berufungsgerichts, der im August 2008 vermittelte Kontakt zwischen der Erst- und der Drittbeklagten wäre für den späteren Kaufvertragsabschluss maßgeblich gewesen, ist unbedenklich. Dass

bei einem öffentlichen Projekt wie dem Bau einer Justizanstalt bereits für die Standortentscheidung längere Zeit benötigt wird, ist keineswegs ungewöhnlich und mindert das Gewicht des Beitrags des beigezogenen Immobilienmaklers nicht.

4. Soweit sich die Revisionswerberinnen schließlich mit dem Inhalt der Vereinbarung (mit der Erstbeklagten) auseinandersetzen, nach der der Abschluss eines Kaufvertrags nur dann einen Provisionsanspruch begründet, wenn der Vermittler ein „korrespondierendes, unterfertigtes Kaufanbot“ vorgelegt hat, ist vorerst festzuhalten, dass es in diesem Zusammenhang ausschließlich um die Provisionspflicht der Erstbeklagten gehen kann, wogegen eine vergleichbare Vereinbarung im Verhältnis zur Drittbeklagten weder behauptet noch festgestellt wurde. Das Berufungsgericht hat dieser Vertragsklausel unter Hinweis darauf letztlich keine Bedeutung zugemessen, dass die Beklagten der Klägerin trotz mehrmaliger Nachfrage über den Verhandlungsfortschritt faktisch die Möglichkeit entzogen hätten, ein solches Angebot zu legen.

Abgesehen davon, dass sich aus den Feststellungen der Tatsacheninstanzen ergibt, dass die Klägerin trotz mehrfacher Nachfrage weder von der Erstbeklagten noch von der Drittbeklagten sachdienliche Auskünfte über den Verhandlungsstand erhalten hat, setzt sich die Revision auch in keiner Weise mit dem Zweck der erwähnten Vertragsbestimmung auseinander, der ersichtlich in erster Linie darin liegt, eine Provisionsverpflichtung der Verkäuferin nur bei ausreichendem Kausalitätsnachweis zu begründen. Liegt aber – nach der wie dargelegt unbedenklichen Beurteilung des Berufungsgerichts – ausreichende Kausalität und Verdienstlichkeit der Vermittlungstätigkeit der Klägerin vor, ist nicht zu erkennen, welchen schutzwürdigen Grund die Erstbeklagte haben könnte, ihre Provisionspflicht nur unter Hinweis auf die Nichteinhaltung eines Formalakts zu bestreiten. Die (unausgesprochene) Rechtsansicht der Revisionswerberinnen liefe demgegenüber darauf hinaus, dass der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers gegenüber dem Verkäufer einfach dadurch abgeschnitten werden könnte, dass Letzterer mit dem Käufer vereinbart, dieser solle dem Makler kein schriftliches Kaufanbot übergeben, sondern unmittelbar mit dem Verkäufer abschließen. Warum es gerechtfertigt sein sollte, der Vertragsklausel einen solchen Sinn zu unterstellen, führen die Revisionswerberinnen nicht einmal ansatzweise aus.

Auch einen Verfahrensmangel vermag die Revision in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar aufzuzeigen (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Auch einen Verfahrensmangel vermag die Revision in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar aufzuzeigen (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Schlagworte

1 Generalabonnement

Textnummer

E118353

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118353

Im RIS seit

22.06.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.08.2022

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