

TE OGH 2016/7/13 3Ob110/16x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.07.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hoch als Vorsitzenden sowie die Vizepräsidentin Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** KG, *****, vertreten durch Mag. Christian Hacker, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. A*****, 2. A*****, beide vertreten durch Dr. Clemens Illichmann, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 6.800 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 23. Februar 2016, GZ 53 R 289/15d-24, womit das Urteil des Bezirksgerichts Thalgau vom 27. August 2015, GZ 2 C 798/14d-20, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 688,92 EUR (hierin enthalten 114,82 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Beklagten veräußerten eine in ihrem Miteigentum stehende Liegenschaft samt darauf errichtetem Haus einschließlich Inventar um den Betrag von 300.000 EUR an einen Käufer, dem die Klägerin als damals von den Beklagten mit der Vermittlung dieses Objekts beauftragte Immobilienmaklerin einige Zeit zuvor Informationen über die Immobilie zukommen hatte lassen.

Das Erstgericht wies das auf Zahlung einer Vermittlungsprovision von 6.800 EUR sA gerichtete Klagebegehren mangels adäquater Kausalität der Vermittlungstätigkeit der Klägerin ab.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Es ließ die Revision nachträglich mit der Begründung zu, „dass es im Lichte der jüngst ergangenen Entscheidung 8 Ob 74/15p fraglich sein könnte, ob sich das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung an die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gehalten hat“.

Die Revision der Klägerin ist entgegen diesem

– den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Die Revision der Klägerin ist entgegen diesem, – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Vorauszuschicken ist, dass die vom Klagevertreter unrichtig (§ 505 Abs 1 ZPO) beim Berufungsgericht eingebrachte, von diesem innerhalb der Rechtsmittelfrist an das Erstgericht weitergeleitete Revision rechtzeitig ist (vgl. RIS-Justiz RS0041608, RS0041584). 1. Vorauszuschicken ist, dass die vom Klagevertreter unrichtig (Paragraph 505, Absatz eins, ZPO) beim Berufungsgericht eingebrachte, von diesem innerhalb der Rechtsmittelfrist an das Erstgericht weitergeleitete Revision rechtzeitig ist vergleiche RIS-Justiz RS0041608, RS0041584).

2.1. Gemäß § 6 Abs 1 MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Verdienstlich ist eine Tätigkeit, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen (RIS-Justiz RS0062747 [T1]). Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dafür die Namhaftmachung des potenziellen Geschäftspartners (Nachweisung einer Vertragsabschlussgelegenheit) gemäß § 6 Abs 2 MaklerG aus (RIS-Justiz RS0062723). Der namhaft Gemachte muss dabei soweit individualisiert werden, dass mit ihm in Verbindung getreten werden kann (9 Ob 5/14x mwN; 2.1. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Verdienstlich ist eine Tätigkeit, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen (RIS-Justiz RS0062747 [T1]). Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dafür die Namhaftmachung des potenziellen Geschäftspartners (Nachweisung einer Vertragsabschlussgelegenheit) gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MaklerG aus (RIS-Justiz RS0062723). Der namhaft Gemachte muss dabei soweit individualisiert werden, dass mit ihm in Verbindung getreten werden kann (9 Ob 5/14x mwN;

RIS-Justiz RS0062723 [T10]).

2.2. Steht die Verdienstlichkeit fest, ist in einem weiteren Schritt das Kausalitätserfordernis zu prüfen (9 Ob 91/10m mwN). Für das Entstehen des Provisionsanspruchs genügt nicht jede (mit-)kausale und verdienstliche Tätigkeit des Maklers; vielmehr ist entscheidend, ob seine Tätigkeit bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall für das letztlich zustande gekommene Geschäft nicht bloß (mit-)kausal, sondern auch als adäquat anzusehen ist (RIS-Justiz

RS0062878 [T5];

RS0029415 [T1]).

3. Nach den Feststellungen erschöpfte sich die Tätigkeit der Klägerin bezüglich des späteren Käufers darin, dass sie diesem Unterlagen (auch) über das Objekt der Beklagten übersandte, wovon sie Letztere – unter bloßer Nennung seines Namens, sodass im Sinn des oben Gesagten schon ihre Verdienstlichkeit gegenüber den Beklagten zumindest zweifelhaft ist – verständigte. Der Käufer schied dieses Objekt schon wegen der Höhe des geforderten Kaufpreises als uninteressant aus, weshalb er die Klägerin nicht mehr kontaktierte, es also – in relevanter Abweichung von dem der Entscheidung 8 Ob 74/15p zugrunde liegenden Sachverhalt – nicht einmal mehr zu einer Besichtigung des Objekts kam. Erst in der Folge, als die Beklagten nach Widerruf des Vermittlungsauftrags gegenüber der Klägerin die Liegenschaft zu einem reduzierten Kaufpreis in einem Internet-Inserat anboten, war sie für den Käufer von Interesse, sodass er die Beklagten kontaktierte und sich schließlich mit ihnen einigte.

Ausgehend davon ist die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Tätigkeit der Klägerin sei nicht adäquat kausal für das Zustandekommen des Kaufvertrags gewesen, nicht zu beanstanden, sodass es im Ergebnis nicht mehr darauf ankommt, ob die Klägerin gegenüber den Beklagten überhaupt iSd § 6 Abs 1 MaklerG verdienstlich wurde. Ausgehend davon ist die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Tätigkeit der Klägerin sei nicht adäquat kausal für das Zustandekommen des Kaufvertrags gewesen, nicht zu beanstanden, sodass es im Ergebnis nicht mehr darauf ankommt, ob die Klägerin gegenüber den Beklagten überhaupt iSd Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG verdienstlich wurde.

4. Die Revision ist deshalb zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035962). Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035962).

Textnummer

E115304

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0030OB00110.16X.0713.000

Im RIS seit

04.08.2016

Zuletzt aktualisiert am

14.07.2017

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