

TE OGH 2015/7/30 8Ob66/15m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.07.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn sowie die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** GmbH, *****, vertreten durch Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die beklagte Partei Dr. U***** P*****, vertreten durch Dr. Johannes Hebenstreit, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 7.896 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 2. April 2015, GZ 53 R 42/15f-31, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 15. Dezember 2014, GZ 18 C 1133/12f-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die Revision wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 744,43 EUR (darin 124,07 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Beklagte erteilte der Klägerin im Jahr 2011 einen bis 3. 11. 2011 befristeten Alleinvertmittlungsauftrag zum Verkauf einer Eigentumswohnung. Sie trat dabei auch in Vertretung des Miteigentümers, ihres Ehegatten, auf.

Das von der Beklagten unterfertigte Auftragsformular wies unter anderem den Passus auf: Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (...) wird auch für den Fall vereinbart, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt ..."

Die Beklagte fügte dem Auftragsformular vor der Unterzeichnung diverse handschriftliche Ergänzungen hinzu, darunter: „keine Provision an M***** ist zu zahlen, wenn (...) einen Käufer vermittelt oder privat ein Käufer gefunden wird. Provision an M***** ist ausschließlich für den Fall zu zahlen, dass M***** vermittelt hat“. Auf Insistieren der Klägerin erklärte sich die Beklagte nachträglich per E-Mail damit einverstanden, dass man „den Privatverkauf aus dem AV nehmen“ könne.

Die Klägerin übermittelte der Beklagten drei Kaufanbote, die sie jeweils wegen zu geringen Kaufpreises ablehnte. Am 28. 10. 2011 erlangte die Repräsentantin der Klägerin schließlich ein Anbot über den von der Beklagten geäußerten Wunschpreis. Sie leitete dieses Anbot umgehend per Brief und E-Mail an alle ihr bekannten Adressen der Beklagten

weiter, die davon wegen Ortsabwesenheit jedoch erst am 7. 11. 2011 Kenntnis erlangte. Am selben Tag (nach Ablauf des bis 3. 11. 2011 befristeten Alleinvermittlungsauftrags) verkauften die Beklagte und ihr Ehegatte die Wohnung an eine andere, nicht von der Klägerin vermittelte Interessentin, wobei im abgeschlossenen Kaufvertrag ein geringerer Kaufpreis aufscheint. Warum die Beklagte nicht das von der Klägerin vermittelte Angebot angenommen hat, konnte nicht festgestellt werden.

Die Klägerin begehrt (soweit im Revisionsverfahren noch erheblich) eine Provision gemäß 15 Abs 1 Z 1 MaklerG. Die Beklagte bestritt das Zustandekommen einer wirksamen schriftlichen Vereinbarung. Davon abgesehen seien wichtige Gründe für die Ablehnung des von der Klägerin vermittelten Anbots vorgelegen. Der Kaufpreis sei dringend zur Abdeckung eines Zwischenfinanzierungsdarlehens benötigt worden, weshalb die Eheleute jener Käuferin den Vorzug gegeben hätten, die eine sofortige Abwicklung mit Barzahlung angeboten habe. Die Klägerin begehrt (soweit im Revisionsverfahren noch erheblich) eine Provision gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG. Die Beklagte bestritt das Zustandekommen einer wirksamen schriftlichen Vereinbarung. Davon abgesehen seien wichtige Gründe für die Ablehnung des von der Klägerin vermittelten Anbots vorgelegen. Der Kaufpreis sei dringend zur Abdeckung eines Zwischenfinanzierungsdarlehens benötigt worden, weshalb die Eheleute jener Käuferin den Vorzug gegeben hätten, die eine sofortige Abwicklung mit Barzahlung angeboten habe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Berufungsgericht gab dem Rechtsmittel der Beklagten Folge, änderte die Entscheidung im klagsabweisenden Sinn ab und erklärte die ordentliche Revision zur Klärung von Rechtsfragen zum Schriftformgebot des § 31 KSchG für zulässig. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Berufungsgericht gab dem Rechtsmittel der Beklagten Folge, änderte die Entscheidung im klagsabweisenden Sinn ab und erklärte die ordentliche Revision zur Klärung von Rechtsfragen zum Schriftformgebot des Paragraph 31, KSchG für zulässig.

Das Klagebegehren scheitere bereits am Erfordernis einer schriftlichen Vereinbarung. Nach erzielter Einigung über die Änderungswünsche der Beklagten sei der endgültige Text von der Beklagten nie unterfertigt worden. Darüber hinaus sei die im Formular enthaltene Formulierung einer Provisionspflicht für den Fall, „dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt“ unbestimmt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist entgegen dem - für den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig, weil sie keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzeigt. Die Revision der klagenden Partei ist entgegen dem - für den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig, weil sie keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigt.

1. Ob ein individueller Vertrag wirksam zustande gekommen ist, kann immer nur einzelfallbezogen beurteilt werden und stellt grundsätzlich nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein geradezu unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; vgl auch RS0044358; RS0044348 [T21]). Dies ist hier nicht der Fall. 1. Ob ein individueller Vertrag wirksam zustande gekommen ist, kann immer nur einzelfallbezogen beurteilt werden und stellt grundsätzlich nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein geradezu unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; vergleiche auch RS0044358; RS0044348 [T21]). Dies ist hier nicht der Fall.

2. Die Beklagte war unstrittig am streitgegenständlichen Vertragsabschluss als Verbraucherin iSd § 1 Abs 1 Z 2 KSchG beteiligt. Gemäß § 31 Abs 1 Z 3 KSchG sind besondere Vereinbarungen mit Verbrauchern für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs nach § 15 MaklerG nur rechtswirksam, wenn sie ausdrücklich und schriftlich erfolgen. 2. Die Beklagte war unstrittig am streitgegenständlichen Vertragsabschluss als Verbraucherin iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG beteiligt. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG sind besondere Vereinbarungen mit Verbrauchern für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs nach Paragraph 15, MaklerG nur rechtswirksam, wenn sie ausdrücklich und schriftlich erfolgen.

Der Begriff „ausdrücklich“ ist nach herrschender Auffassung verstärkend zu verstehen, nämlich dahin, dass die schriftliche Vereinbarung eine hervorgehobene, dem Verbraucher deutlich erkennbare und eindeutige Regelung dieser Punkte enthalten muss (ua Apathy in Schwimann/Kodek ABGB V4 § 31 KSchG Rz 3 mwN; RIS-Justiz RS0129488 = 2 Ob 131/13y). Der Begriff „ausdrücklich“ ist nach herrschender Auffassung verstärkend zu verstehen, nämlich dahin,

dass die schriftliche Vereinbarung eine hervorgehobene, dem Verbraucher deutlich erkennbare und eindeutige Regelung dieser Punkte enthalten muss (ua Apathy in Schwimann/Kodek ABGB V4 Paragraph 31, KSchG Rz 3 mwN; RIS-Justiz RS0129488 = 2 Ob 131/13y).

Die Beklagte hat hier das ihr übergebene Alleinvermittlungsauftragsformular aber erst nach Einfügen mehrerer Änderungen und Einfügen des Satzes „Provision an M***** ist ausschließlich für den Fall zu zahlen, dass M***** vermittelt hat“, unterfertigt. Dieser Satz steht in einem offenkundigen Widerspruch zu der im Formular enthaltenden Klausel „Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (...) wird auch für den Fall vereinbart, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt“. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass hier nicht von einer eindeutigen Vereinbarung die Rede sein kann, ist jedenfalls vertretbar und begründet keine im Einzelfall aufzugreifende grobe Fehlbeurteilung. Auf die in der Revision aufgeworfene Frage, ob auch schon die gegenüber dem Gesetzestext stark verkürzte Formulierung der Klausel einer wirksamen Vereinbarung mit einem Verbraucher entgegenstehen könnte, kommt es daher im vorliegenden Fall nicht an.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035979 [T16]). Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RIS-Justiz RS0035979 [T16]).

Schlagworte

Gruppe: Konsumentenschutz, Produkthaftungsrecht

Textnummer

E111911

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0080OB00066.15M.0730.000

Im RIS seit

03.09.2015

Zuletzt aktualisiert am

10.03.2016

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