

TE OGH 2015/6/25 8Ob65/15i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn sowie die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. M*****, und 2. Ing. B*****, beide vertreten durch Mag. Alain Danner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei s***** GmbH, *****, vertreten durch die Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Graz, wegen 6.300 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 5. März 2015, GZ 1 R 218/14a-15, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts für Handelssachen Wien vom 1. August 2014, GZ 13 C 390/13t-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts einschließlich der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 883,48 EUR (darin 147,25 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 1.363,96 EUR (darin 102,48 EUR USt und 749,10 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger interessierten sich Anfang des Jahres 2012 für ein von der beklagten Immobilien-vermittlungsgesellschaft inseriertes, zum Verkauf stehendes Badehaus (Ferienhaus). Eine für die Beklagte tätige Maklerin übermittelte den Klägern die Informationen über das Haus, in denen auch darauf hingewiesen wurde, dass es sich auf einem Pachtgrund befindet. Die Kläger wollten ein Kaufanbot unter Vorbehalt der Finanzierung abgeben. Dies lehnte die Maklerin jedoch ab. Am 5. März 2012 erhielten die Kläger von einer Bank eine "Finanzierungszusage vorbehaltlich der Entscheidung unserer Gremien". Mit dieser Zusage wandten sich die Kläger an die Maklerin. Diese übermittelte ihnen daraufhin das Kaufanbot, das die Kläger ausgefüllt und unterfertigt retournierten. Der Verkäufer nahm dieses Angebot an. Kurz vor dem Termin zur Kaufvertragsunterzeichnung teilte die Bank den Klägern die Ablehnung ihres Finanzierungsantrags mit. Da die Kläger auch sonst keine Finanzierung erhielten, mussten sie vom Kaufvertrag zurücktreten.

Die Kläger begehren die Rückzahlung der Provision. Die Bedingung der Fremdfinanzierungszusage sei schlüssig zum Vertragsinhalt geworden. Der Maklerin hätte ins Auge fallen müssen, dass die Kläger lediglich eine vorläufige Finanzierungszusage gehabt hätten; sie habe ihre Aufklärungspflichten als Sachverständige verletzt.

Die Beklagte wendete zusammengefasst ein, eine Bedingung, dass das Kaufanbot von einer Fremdfinanzierung abhängig wäre, sei nicht vereinbart worden. Die Kläger hätten vor Unterfertigung des Kaufanbots gewusst, dass es sich beim Badehaus um ein Superädifikat auf einem Pachtgrund handle.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Gescheitert sei der Kauf letztlich daran, dass die Kläger keine Finanzierung erhalten hätten. Da es sich dabei um Umstände aus der Sphäre der Kläger handle, bleibe der - mit der Annahme des Kaufanbots durch den Verkäufer entstandene - Provisionsanspruch der Beklagten unberührt. Aufgrund der ausdrücklichen Ablehnung des von den Klägern gewünschten Finanzierungsvorbehalts durch die Maklerin sei ein solcher auch nicht schlüssig zum Inhalt des Vertrags geworden.

Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung im klagsstattgebenden Sinn ab. Nach den Feststellungen sei die Ausführung des Vertrags aus nicht von den Klägern zu vertretenden Gründen, nämlich dem Ausbleiben einer von allen Beteiligten als gesichert angesehenen Finanzierung einer Bank, die dazu noch Gesellschafterin der Beklagten sei, unterblieben. Die Revision sei zulässig, weil die zu lösende Rechtsfrage über den Einzelfall hinausgehe und zu dieser speziellen Fallkonstellation lediglich eine höchstgerichtliche Entscheidung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts einer Korrektur bedarf.

1. Das Berufungsgericht hat - wie die Revision zutreffend aufzeigt - den Sachverhalt ohne eine dafür erforderliche Beweiswiederholung und ohne entsprechendes erstinstanzliches Vorbringen der Kläger insofern ergänzt, als es seiner Entscheidung die Annahme zugrundelegte, dass „alle Beteiligten davon ausgegangen“ seien, dass die Finanzierung des Hauskaufs durch die Bank „gesichert“ sei. Die Kläger haben sich (nur) darauf gestützt, dass „die Bedingung der Fremdfinanzierung schlüssig zum Vertragsinhalt“ - gemeint: des Kaufvertrags über das Ferienhaus - geworden sei. Ihr Vorbringen, sie hätten (wenn auch vergeblich) versucht, das Kaufanbot nur unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit zu machen, lässt gerade nicht auf die übereinstimmende Annahme einer gesicherten Finanzierung schließen. Die über das Parteivorbringen hinausgehende (überschießende) und durch Tatsachenfeststellungen nicht gedeckte Annahme, alle Beteiligten hätten die Finanzierung als gesichert angesehen, ist daher unbeachtlich.

2. Der Provisionsanspruch der Beklagten ist mit der Annahme des Kaufanbots der Kläger durch den Verkäufer entstanden, denn damit war der - von der Beklagten vermittelte - Kaufvertrag für beide Seiten verbindlich (2 Ob 126/13p; RIS-Justiz RS0019951). Nach dem Widerruf der Finanzierungszusage durch die Bank der Kläger mussten diese - laut ihrem eigenen Vorbringen - vom Kaufvertrag zurücktreten. Die weitere „Feststellung“ des Erstgerichts, der Kaufvertrag sei „letztlich nicht zu Stande“ gekommen, weil die Kläger auch sonst keine Finanzierung erhalten hätten, ist in Wahrheit keine Tatsachenfeststellung, sondern eine rechtliche Wertung des festgestellten Sachverhalts (vgl. RIS-Justiz RS0043348), die sich im Übrigen erkennbar nur auf das Verfügungsgeschäft (vgl. 1 Ob 140/13i) bezieht. 2. Der Provisionsanspruch der Beklagten ist mit der Annahme des Kaufanbots der Kläger durch den Verkäufer entstanden, denn damit war der - von der Beklagten vermittelte - Kaufvertrag für beide Seiten verbindlich (2 Ob 126/13p; RIS-Justiz RS0019951). Nach dem Widerruf der Finanzierungszusage durch die Bank der Kläger mussten diese - laut ihrem eigenen Vorbringen - vom Kaufvertrag zurücktreten. Die weitere „Feststellung“ des Erstgerichts, der Kaufvertrag sei „letztlich nicht zu Stande“ gekommen, weil die Kläger auch sonst keine Finanzierung erhalten hätten, ist in Wahrheit keine Tatsachenfeststellung, sondern eine rechtliche Wertung des festgestellten Sachverhalts (vergleiche RIS-Justiz RS0043348), die sich im Übrigen erkennbar nur auf das Verfügungsgeschäft (vergleiche 1 Ob 140/13i) bezieht.

Auf die Verletzung von Aufklärungspflichten durch die Maklerin haben sich die Kläger in ihrer Berufung nicht (mehr) gestützt, weshalb darauf im Revisionsverfahren nicht einzugehen ist (RIS-Justiz RS0043338 [T27]).

3. Die von den Klägern gewünschte Einschränkung ihres Angebots zum Kauf des Ferienhauses durch einen entsprechenden Finanzierungsvorbehalt hat die Beklagte ausdrücklich abgelehnt, weshalb die letztlich gescheiterte Finanzierung keinen Grund dafür darstellen kann, der Beklagten den Provisionsanspruch abzuerkennen (RIS-Justiz RS0116248; RS0062739).

In dem der Entscheidung zu 2 Ob 38/05k zugrunde liegenden Fall scheiterte ebenfalls die Finanzierung eines geplanten Hauskaufs, allerdings waren nach dem dortigen Sachverhalt alle Beteiligten, auch der Makler, der selbst mehrfach mit dem Bankberater korrespondiert hatte, davon ausgegangen, dass die Finanzierung gesichert sei. Der Sachverhalt ist mit dem hier gegenständlichen Fall jedoch deswegen nicht vergleichbar, weil das Kaufangebot hier - entgegen den

Wünschen der Kläger - gerade nicht von der Finanzierbarkeit des Kaufpreises abhängig gemacht wurde und - wie gezeigt - nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Beteiligten von einer gesicherten Finanzierung ausgegangen seien. Der Widerruf der lediglich unter dem Vorbehalt einer internen Genehmigung erklärten Finanzierungszusage der Bank nach dem Zustandekommen des Kaufvertrags über das Ferienhaus ist daher ein Umstand, der lediglich die Ausführung des rechtswirksam vermittelten Geschäfts verhinderte und der die Kläger daher nicht von ihrer Provisionszahlungspflicht befreien kann (RIS-Justiz RS0062739).

4. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- sowie des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.4. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- sowie des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E111751

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0080OB00065.15I.0625.000

Im RIS seit

20.08.2015

Zuletzt aktualisiert am

06.04.2021

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