

TE OGH 2014/3/17 2Ob190/13z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.03.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Kalivoda, Dr. Veith, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Dr. Wolfgang Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Paul S*****, 2. Horst Stoffaneller, Tiroler Straße 28g, D-60596 Frankfurt, Deutschland, beide vertreten durch Dr. Richard Huber, Rechtsanwalt in Villach, wegen 5.616 EUR sA, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 8. August 2013, GZ 3 R 104/13y-44, womit das Urteil des Bezirksgerichts Spittal/Drau vom 9. April 2013, GZ 3 C 351/11d-40, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit 614,85 EUR (darin enthalten 102,47 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die klagende Partei wurde im Jahr 2010 als Maklerin bei einem Liegenschafts Kauf der Beklagten tätig. Die Beklagten unterfertigten nach mehreren Besichtigungen am 26. 5. 2010 ein Anbot für den Kauf einer Liegenschaft zum Preis von 105.000 EUR zuzüglich USt. Dieses Kaufanbot enthielt einen Hinweis auf die Doppelmaklereigenschaft der Klägerin und auf die Verpflichtung, nach Annahme des Kaufanbots durch den Verkäufer eine Provision von 4.536 EUR, dies waren 3 % des Bruttokaufpreises zuzüglich USt, zu leisten. Dieses Anbot wurde in der Folge aber vom Verkäufer nicht angenommen, weil der Kaufpreis zu niedrig war. Am 24. 8. 2010 bot der Zweitbeklagte per Fax an, die Liegenschaft um 145.000 EUR zu kaufen. Der Erstbeklagte unterfertigte am 11. 10. 2010 ein Kaufanbot über diesen Betrag, in dem wiederum der Hinweis auf die Doppelmaklerfunktion sowie die Provision enthalten war. Dieses Anbot nahm der Verkäufer am 18. 10. 2010 an. Bei einem Notariatstermin im November 2011 erklärten die Beklagten aber, der Preis sei ihnen zu hoch, sodass der Kaufvertrag nicht unterfertigt wurde. In weiterer Folge einigten sich der Verkäufer und die Beklagten ohne Zwischenschaltung der Klägerin auf einen Kaufpreis von 130.000 EUR und schlossen am 29. 11. 2010 einen Kaufvertrag zu diesem Kaufpreis ab.

Am 27. 12. 2010 stellte die Klägerin den Klagsbetrag als Maklerprovision für dieses Geschäft in Rechnung, den sie nunmehr mangels Bezahlung einklagt.

Die Beklagten wendeten dagegen im erstinstanzlichen Verfahren ausschließlich ein, dass einerseits die Klägerin nicht verdienstlich im Sinne des Maklergesetzes und des Vermittlungsauftrags geworden sei, weil sie es schuldhaft unterlassen habe, für die Erstellung und Unterfertigung des Grundbuchsvertrags sowie die grundbücherliche Lastenfreistellung seitens der Hypothekargläubigerin zum ursprünglichen Kaufpreis zu sorgen. Andererseits stellten sie sich auf den Standpunkt, dass der Zweitbeklagte der Klägerin keinen Vermittlungsauftrag erteilt habe. Die Klägerin habe gegen ihre Verpflichtungen, insbesondere § 30b KSchG verstoßen. Sie hätte für beide Beklagten eine schriftliche Übersicht über die anfallenden Kosten und die Provision erstellen müssen. Dies sei nicht geschehen, sodass ihr kein Anspruch auf Provision zustehe. Die Beklagten wendeten dagegen im erstinstanzlichen Verfahren ausschließlich ein, dass einerseits die Klägerin nicht verdienstlich im Sinne des Maklergesetzes und des Vermittlungsauftrags geworden sei, weil sie es schuldhaft unterlassen habe, für die Erstellung und Unterfertigung des Grundbuchsvertrags sowie die grundbücherliche Lastenfreistellung seitens der Hypothekargläubigerin zum ursprünglichen Kaufpreis zu sorgen. Andererseits stellten sie sich auf den Standpunkt, dass der Zweitbeklagte der Klägerin keinen Vermittlungsauftrag erteilt habe. Die Klägerin habe gegen ihre Verpflichtungen, insbesondere Paragraph 30 b, KSchG verstoßen. Sie hätte für beide Beklagten eine schriftliche Übersicht über die anfallenden Kosten und die Provision erstellen müssen. Dies sei nicht geschehen, sodass ihr kein Anspruch auf Provision zustehe.

Die Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren übereinstimmend statt. Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zur Frage zu, ob eine Mäßigung des Honoraranspruchs nach § 30b Abs 1 KSchG iVm § 3 Abs 4 MaklerG überhaupt in Betracht komme, wenn der Makler bei erheblicher Änderung des Vertragsinhalts, insbesondere der Höhe des Preises, keine Gelegenheit habe, seinen Aufklärungspflichten nachzukommen, weil er vom Inhalt des von den Parteien zuletzt ausverhandelten Vertrags nicht rechtzeitig in Kenntnis gesetzt werde. Die Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren übereinstimmend statt. Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zur Frage zu, ob eine Mäßigung des Honoraranspruchs nach Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG überhaupt in Betracht komme, wenn der Makler bei erheblicher Änderung des Vertragsinhalts, insbesondere der Höhe des Preises, keine Gelegenheit habe, seinen Aufklärungspflichten nachzukommen, weil er vom Inhalt des von den Parteien zuletzt ausverhandelten Vertrags nicht rechtzeitig in Kenntnis gesetzt werde.

Die Beklagten erstatten zur Zulässigkeit der Revision Ausführungen in Richtung § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG und stellen weiters die Frage als erheblich dar, ob der Immobilienmakler gegenüber einem Verbraucher im Sinne des KSchG jedes Mal die schriftliche Übersicht gemäß § 30b Abs 1 KSchG zu geben habe, wenn er einen Vermittlungsauftrag annehme, auch wenn es sich um einen Gegenstand handle, der bereits einmal Inhalt eines Vermittlungsauftrags - wenngleich zu anderen Bedingungen - gewesen sei. Die Beklagten erstatten zur Zulässigkeit der Revision Ausführungen in Richtung Paragraph 6, Absatz 4, dritter Satz MaklerG und stellen weiters die Frage als erheblich dar, ob der Immobilienmakler gegenüber einem Verbraucher im Sinne des KSchG jedes Mal die schriftliche Übersicht gemäß Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG zu geben habe, wenn er einen Vermittlungsauftrag annehme, auch wenn es sich um einen Gegenstand handle, der bereits einmal Inhalt eines Vermittlungsauftrags - wenngleich zu anderen Bedingungen - gewesen sei.

Rechtliche Beurteilung

1. Einwendungen in Richtung eines wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnisses zu einer Vertragspartei iSd § 6 Abs 4 dritter Satz MaklerG haben die Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren nicht erhoben, sodass insoweit infolge des Neuerungsverbots eine erhebliche Rechtsfrage nicht vorliegt. 1. Einwendungen in Richtung eines wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnisses zu einer Vertragspartei iSd Paragraph 6, Absatz 4, dritter Satz MaklerG haben die Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren nicht erhoben, sodass insoweit infolge des Neuerungsverbots eine erhebliche Rechtsfrage nicht vorliegt.

2. Die zweite als erheblich angesehene Rechtsfrage beantwortet sich aber bereits aus dem Gesetz:

Nach § 30b Abs 1 KSchG hat der Immobilienmakler vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, eine schriftliche Übersicht mit bestimmtem Inhalt zu geben. Nach Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG hat der Immobilienmakler vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, eine schriftliche Übersicht mit bestimmtem Inhalt zu geben.

Daraus ergibt sich, dass der Immobilienmakler jedes Mal, wenn er einen Maklervertrag abschließt, eine derartige Übersicht zu übergeben hat. Dies heißt aber entgegen den Revisionsausführungen nicht, dass, wenn ursprünglich ein

bestimmter Preis ins Auge gefasst wird, der Vertrag aber zu einem anderen Preis zustande kommt, pro Preis von einem eigenständigen Vermittlungsauftrag auszugehen wäre. Vielmehr sieht § 30b Abs 1 KSchG ausdrücklich vor, dass bei erheblicher Änderung der Verhältnisse die zu übergebende Übersicht richtigzustellen ist. Daraus ergibt sich, dass der Immobilienmakler jedes Mal, wenn er einen Maklervertrag abschließt, eine derartige Übersicht zu übergeben hat. Dies heißt aber entgegen den Revisionsausführungen nicht, dass, wenn ursprünglich ein bestimmter Preis ins Auge gefasst wird, der Vertrag aber zu einem anderen Preis zustande kommt, pro Preis von einem eigenständigen Vermittlungsauftrag auszugehen wäre. Vielmehr sieht Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG ausdrücklich vor, dass bei erheblicher Änderung der Verhältnisse die zu übergebende Übersicht richtigzustellen ist.

3. Ob aber von einem einzigen Vermittlungsauftrag auszugehen ist, in dessen Zuge sich die Parameter des vermittelten Geschäfts geändert haben, oder von mehreren Vermittlungsaufträgen bzw Maklerverträgen, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls, die im vorliegenden Fall schon im Hinblick auf den zeitlichen Zusammenhang und die Tatsache, dass sich während dieses Zeitraums lediglich der Kaufpreis änderte, vertretbar gelöst wurde.

4. Nach § 30b Abs 1 KSchG ist eine Unterfertigung der schriftlichen Übersicht durch den Konsumenten nicht erforderlich. Dass lediglich der Erstbeklagte das die geänderte Provision enthaltene Kaufanbot unterschrieb, schadet daher nicht. Tatsächlich wurde die nach dieser Gesetzesstelle erforderliche Richtigstellung nach der ersten Änderung des Kaufpreises in schriftlicher Form vorgenommen. 4. Nach Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG ist eine Unterfertigung der schriftlichen Übersicht durch den Konsumenten nicht erforderlich. Dass lediglich der Erstbeklagte das die geänderte Provision enthaltene Kaufanbot unterschrieb, schadet daher nicht. Tatsächlich wurde die nach dieser Gesetzesstelle erforderliche Richtigstellung nach der ersten Änderung des Kaufpreises in schriftlicher Form vorgenommen.

5. Dass eine Richtigstellung der anfallenden Nebenkosten, insbesondere der Provision, der Maklerin nur dann möglich ist, wenn sie von den geänderten Verhältnissen überhaupt Kenntnis erlangt, ist evident und bedarf keiner weiteren Erörterung. Hier wurde die Klägerin den letzten Kaufpreisverhandlungen sowie der endgültigen Vertragsunterfertigung nicht zugezogen. Eine weitere Richtigstellung der Übersicht war ihr daher nicht möglich.

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1, § 50 Abs 1 ZPO. Da die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, diene ihr Schriftsatz der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung. 6. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41, Absatz eins,, Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Da die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, diene ihr Schriftsatz der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.

Textnummer

E107189

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0020OB00190.13Z.0317.000

Im RIS seit

25.04.2014

Zuletzt aktualisiert am

31.12.2015

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