

TE OGH 2014/1/23 6Ob207/13d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.01.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gitschthaler und Univ.-Prof. Dr. Kodek, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. E. Solé und den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** GmbH, *****, vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei I***** S.A., *****, Belgien, vertreten durch Kronberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 280.195,11 EUR sA (Revisionsinteresse 241.334,88 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Handelsgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. August 2013, GZ 1 R 111/13i-30, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts für Handelssachen Wien vom 25. Februar 2013, GZ 9 C 934/11k-26, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Klägerin ist schuldig, der Beklagten die mit 2.515,14 EUR (darin 419,19 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts ist die ordentliche Revision nicht zulässig; Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts ist die ordentliche Revision nicht zulässig:

Das Berufungsgericht hat seinen Zulässigkeitsausspruch damit begründet, es fehle „einheitliche“ Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Anwendbarkeit der Bestimmungen des Maklergesetzes („Namhaftmachung“) auf andere Vertragstypen.

Grundlage für den von der Klägerin geltend gemachten Anspruch ist „§ 5 Namhaftmachung“ des von den unternehmerisch tätigen Streitteilen am 31. 8. 2007 abgeschlossenen Beratungsvertrags. Nach dessen Z 1 Abs 1 wird „jede Namhaftmachung von potenziellen Käufern, die die [Klägerin] im Rahmen dieses Vertrags der [Beklagten] mitteilt und die zu einem Verkaufserfolg führ[t], extra [...] abgegolten und ist kein Teil des Beratungshonorars nach § 2 [...]“. Nach Z 1 Abs 2 stehen „bei einem etw[aigen] Vermittlungserfolg der [Klägerin] 1 ½ Netto-Monatsmieten zuzüglich allfälliger Mehrwertsteuer als Vermittlungsprovision zu. Es ist beabsichtigt, dass die [Beklagte] und die von ihr beauftragten Immobilienmakler und die [Klägerin] gemeinsam nach Namhaftmachung der [Klägerin] die

erforderlichen Fortführungs- bzw Verkaufsgespräche und Detailverhandlungen mit etw[aigen] potenziellen Investoren führen. Festgehalten wird, dass der Vermittlungsprovisionsanspruch von einem Erfolg, welcher Art immer, zur Gänze abhängig ist.“ Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat die Klägerin zwar die Mieterin nicht namhaft gemacht - diese war der Beklagten bereits vor Abschluss des Beratungsvertrags als Interessentin bekannt -, die Unterfertigung des Mietvertrags war aber auf das Verhandlungsgeschick, die diplomatische Begabung, die einfühlsame und vorsichtige Vorgangsweise sowie auf die Hartnäckigkeit des Geschäftsführers der Klägerin zurückzuführen; ohne seine Mitwirkung wäre es zu diesem Vertragsschluss nicht gekommen. Grundlage für den von der Klägerin geltend gemachten Anspruch ist „§ 5 Namhaftmachung“ des von den unternehmerisch tätigen Streitteilen am 31. 8. 2007 abgeschlossenen Beratungsvertrags. Nach dessen Ziffer eins, Absatz eins, wird „jede Namhaftmachung von potenziellen Käufern, die die [Klägerin] im Rahmen dieses Vertrags der [Beklagten] mitteilt und die zu einem Verkaufserfolg führ[t], extra [...] abgelingen und ist kein Teil des [Beratungsh]onorars nach Paragraph 2, [...]“. Nach Ziffer eins, Absatz 2, stehen „bei einem etw[aigen] Vermittlungserfolg der [Klägerin] 1 ½ Netto-Monatsmieten zuzüglich allfälliger Mehrwertsteuer als Vermittlungsprovision zu. Es ist beabsichtigt, dass die [Beklagte] und die von ihr beauftragten Immobilienmakler und die [Klägerin] gemeinsam nach Namhaftmachung der [Klägerin] die erforderlichen Fortführungs- bzw Verkaufsgespräche und Detailverhandlungen mit etw[aigen] potenziellen Investoren führen. Festgehalten wird, dass der Vermittlungsprovisionsanspruch von einem Erfolg, welcher Art immer, zur Gänze abhängig ist.“ Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat die Klägerin zwar die Mieterin nicht namhaft gemacht - diese war der Beklagten bereits vor Abschluss des Beratungsvertrags als Interessentin bekannt -, die Unterfertigung des Mietvertrags war aber auf das Verhandlungsgeschick, die diplomatische Begabung, die einfühlsame und vorsichtige Vorgangsweise sowie auf die Hartnäckigkeit des Geschäftsführers der Klägerin zurückzuführen; ohne seine Mitwirkung wäre es zu diesem Vertragsschluss nicht gekommen.

Die Auslegung von Vereinbarungen betrifft grundsätzlich den Einzelfall und ist daher nicht revisibel. Es ist aber auch die Auffassung des Berufungsgerichts, mangels Namhaftmachung der Mieterin stehe der Klägerin ein Provisionsanspruch nicht zu, nicht zu beanstanden. Der Argumentation der Klägerin, bei einem Vermietungserfolg komme es nicht - dies im Gegensatz zu einem Verkaufserfolg - auf die Namhaftmachung an, steht - neben der Überschrift des § 5 - die grammatikalische Auslegung des § 5 Z 1 entgegen: Diese erfasst im ersten Absatz Verkaufserfolge und im zweiten Absatz Vermietungserfolge, wobei auch im zweiten Absatz von einer Namhaftmachung die Rede ist. Zwar erwähnt dieser Absatz auch Verkaufsgespräche, doch ist auch generell von Fortführungsgesprächen und Detailverhandlungen die Rede. Entgegen der von der Klägerin vertretenen Auffassung kann deshalb der erste Satz des zweiten Absatzes nicht isoliert gelesen werden. Selbst wenn man aber die Gesamtregelung des § 5 Z 1 als undeutlich beziehungsweise unklar ansehen würde, wäre daraus für die Klägerin nichts gewonnen: Nach den Feststellungen der Vorinstanzen stammt diese Formulierung von der Klägerin und ist deshalb zu ihrem Nachteil auszulegen (§ 915 ABGB). Die Auslegung von Vereinbarungen betrifft grundsätzlich den Einzelfall und ist daher nicht revisibel. Es ist aber auch die Auffassung des Berufungsgerichts, mangels Namhaftmachung der Mieterin stehe der Klägerin ein Provisionsanspruch nicht zu, nicht zu beanstanden. Der Argumentation der Klägerin, bei einem Vermietungserfolg komme es nicht - dies im Gegensatz zu einem Verkaufserfolg - auf die Namhaftmachung an, steht - neben der Überschrift des Paragraph 5, - die grammatikalische Auslegung des Paragraph 5, Ziffer eins, entgegen: Diese erfasst im ersten Absatz Verkaufserfolge und im zweiten Absatz Vermietungserfolge, wobei auch im zweiten Absatz von einer Namhaftmachung die Rede ist. Zwar erwähnt dieser Absatz auch Verkaufsgespräche, doch ist auch generell von Fortführungsgesprächen und Detailverhandlungen die Rede. Entgegen der von der Klägerin vertretenen Auffassung kann deshalb der erste Satz des zweiten Absatzes nicht isoliert gelesen werden. Selbst wenn man aber die Gesamtregelung des Paragraph 5, Ziffer eins, als undeutlich beziehungsweise unklar ansehen würde, wäre daraus für die Klägerin nichts gewonnen: Nach den Feststellungen der Vorinstanzen stammt diese Formulierung von der Klägerin und ist deshalb zu ihrem Nachteil auszulegen (Paragraph 915, ABGB).

Richtig ist der Hinweis der Klägerin in ihrer Revision, dass der Oberste Gerichtshof etwa in der Entscheidung 7 Ob 92/06i die Auffassung vertreten hat, als inhaltliche Voraussetzung für die Verdienstlichkeit eines Immobilienmaklers kämen neben der Nachweisung einer Kaufgelegenheit oder auch statt dieser die Förderung des Vertragsabschlusses in verdienstvoller Weise oder in einem dem Auftraggeber günstigen Sinn sowie die motivierende Einwirkung auf die Entschlussbildung udgl in Betracht. Die Klägerin übersieht dabei jedoch, dass die Streitteile - noch dazu über ausdrücklichen Vorschlag der Klägerin - als Grundvoraussetzung für eine Vermittlungsprovision die Namhaftmachung des Mieters durch die Klägerin vereinbart haben; damit weicht die von den Streitteilen getroffene

Vereinbarung aber von der Grundregel des § 6 Abs 1 MaklerG zu Lasten der „Maklerin“ und damit zulässigerweise (vgl § 18 MaklerG) ab. Richtig ist der Hinweis der Klägerin in ihrer Revision, dass der Oberste Gerichtshof etwa in der Entscheidung 7 Ob 92/06i die Auffassung vertreten hat, als inhaltliche Voraussetzung für die Verdienstlichkeit eines Immobilienmaklers kämen neben der Nachweisung einer Kaufgelegenheit oder auch statt dieser die Förderung des Vertragsabschlusses in verdienstvoller Weise oder in einem dem Auftraggeber günstigen Sinn sowie die motivierende Einwirkung auf die Entschlussbildung udgl in Betracht. Die Klägerin übersieht dabei jedoch, dass die Streitteile - noch dazu über ausdrücklichen Vorschlag der Klägerin - als Grundvoraussetzung für eine Vermittlungsprovision die Namhaftmachung des Mieters durch die Klägerin vereinbart haben; damit weicht die von den Streitteilen getroffene Vereinbarung aber von der Grundregel des Paragraph 6, Absatz eins, MaklerG zu Lasten der „Maklerin“ und damit zulässigerweise vergleiche Paragraph 18, MaklerG) ab.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Der Schriftsatz ist daher als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig anzusehen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Der Schriftsatz ist daher als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig anzusehen.

Textnummer

E106381

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0060OB00207.13D.0123.000

Im RIS seit

04.02.2014

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2016

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