

# TE OGH 1975/12/9 30b226/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.1975

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Winkelmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Kinzel, Dr. Reithofer, Dr. Stix und Dr. Schubert als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L\*, Realitätenvermittlerin in \*, vertreten durch Dr. Ekkehard Erlacher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Firma N\*gesellschaft mit beschränkter Haftung, \*, vertreten durch Dr. Hermann Graus, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen 275.850,50 S samt Anhang, infolge Revision beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 5. Juni 1975, GZ. 2 R 20/75-10, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 31. Oktober 1974, GZ. 24 Cg 173/74-6, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Beiden Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 5.858,88 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 562,88 S Umsatzsteuer und 960 S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Unbestritten ist, daß die Beklagte im Jahr 1973 die Grundstücke \* der KG \* vom Verkäufer \* sen. und \* der KG \* vom Verkäufer Dr. J\* zum Preis von 6.600.000 S bzw. 1.716.000 S käuflich erworben hat, ferner, daß am 8. März 1973 der damals bei der Beklagten angestellte C\* einen von der Klägerin verfaßten Vermittlungsauftrag unterfertigte, laut welchem „das behördlich konzessionierte Realitätenbüro A\* Immobilien“ der Beklagten zu näher angeführten Geschäftsbedingungen als Objekt „\* Baugrund am \*, \*, Eigentümer: J\* für 4451 m<sup>2</sup>, L\* für 1.040 m<sup>2</sup>,“ zum Preis von 1.500 S pro Quadratmeter angeboten hatte.

Auf Grund dieses Vermittlungsauftrages begehrte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung einer Provision von 273.830,30 S samt Anhang mit der Begründung, die Beklagte habe durch die Klägerin von der gegenständlichen Kaufgelegenheit erfahren und sei daher für den später erfolgten Ankauf provisionspflichtig; dies habe die Beklagte bzw. Herr K\* zugestanden bzw. anerkannt (S. 3 und 69). Die Beklagte beantragte Klagsabweisung. Sie bestritt die Aktivlegitimation der Klägerin, weil nur die registrierte OHG A\* Immobilien zur Klage legitimiert sei, und brachte im übrigen vor, die Klägerin habe im März 1973 von den damaligen Eigentümern J\* sen. und A\*, geb. \*, keinen Auftrag und keine Berechtigung zur Liegenschaftsvermittlung gehabt; Frau H\* habe damals überhaupt nicht verkaufen wollen, J\* sen. habe schon im Feber 1973 Dr. Hermann Graus mit der Durchführung des Verkaufes seiner Liegenschaft beauftragt. Dieser habe die Liegenschaft des J\* sen. schon am 1. März 1973 der Beklagten bekanntgegeben und in großen Zügen beschrieben, nur aus Zeitmangel sei es vor dem 8. März 1973 nicht zur geplanten Besichtigung

gekommen, weshalb sich erst bei einem späteren Telefongespräch herausgestellt habe, daß in der Zwischenzeit auch die Firma A\* Immobilien OHG der Beklagten dieselbe Liegenschaft angeboten habe; vor allem sei damals die Angelegenheit nicht weiter verfolgt worden, weil J\* sen. nur gegen Barzahlung habe verkaufen wollen, ausserdem zur Abrundung die Liegenschaft der damals nicht verkaufsbereiten A\* „gefehlt“ habe. Erst als J\* sen. auf Grund von Verhandlungen mit anderen Interessenten erkannt habe, daß er zu den ihm ursprünglich vorschwebenden Bedingungen keinen Käufer finden könne, habe er einerseits einer allfälligen Teilzahlung zugestimmt, andererseits den Verkauf davon abhängig gemacht, daß er den Kaufpreis unmittelbar zum Ankauf eines anderen Grundstückes verwenden könne, also eine diesbezügliche Ankaufoption erhalte. Die Beklagte habe ihrerseits zur Bedingung gemacht, daß sie das Grundstück nur gleichzeitig mit jenem der A\* ankaufe. Diese sei erst im Juli 1973 bereit gewesen, das Grundstück ihrem Sohn Dr. J\* zu schenken (der es anschließend der Beklagten verkaufte). Erst daraufhin hätten Verhandlungen zwischen den Beteiligten stattgefunden, als deren Ergebnis J\* sen. den ihn betreffenden Kaufvertrag gleichzeitig mit einem vom Vertreter der Beklagten vermittelten Vertrag über den Ankauf von Grundstücken unterfertigt, ferner Dr. J\* die Parzelle \* an die Beklagte veräußert habe. All dies sei ohne Kenntnis oder gar Mitwirkung der Klägerin geschehen.

Die Klägerin erklärte hiezu, die Firma A\* Immobilien OHG habe alle Provisionsansprüche, somit auch einen allenfalls ihr gegenüber der Beklagten zustehenden Provisionsanspruch, der Klägerin zediert (Seite 69).

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Nach den zusätzlich zum eingangs geschilderten Sachverhalt getroffenen wesentlichen Feststellungen des Erstgerichtes führt die Klägerin, nachdem ihr am 13. Juli 1971 persönlich die Konzession zur Vermittlung von Realitäten verliehen worden war, seit 1971 allein und für sich, also nicht als Geschäftsführerin bzw. Gesellschafterin der seit damals „ruhenden“ Firma A\* Immobilien OHG, Immobiliengeschäfte durch. Sie erschien auf Grund eines Inserates vom 3. Februar 1973, welches J\* jun. auf Grund einer Ermächtigung seines Vaters J\* sen. in der Tiroler Tageszeitung aufgegeben hatte, bei J\* jun. und machte sich erbötig, für ihn bzw. seinen Vater das Grundstück \* KG \* – zum damals geforderten Barpreis von 1.500 S pro Quadratmeter – zu verkaufen. J\* jun. war damit einverstanden, wollte aber keine Kosten tragen und auch nichts unterfertigen; er verlangte ausdrücklich die Barzahlung des angeführten Kaufpreises.

Das Grundstück hatte keine schön abgerundete Form, ein Teil davon war bei einer Gesamtfläche von ca. 4.450 m<sup>2</sup> nur 20 m breit, zur Abrundung fehlte die ca. 1.040 m große Grundparzelle \* der KG \*, welche A\* gehörte. J\* jun., der diese als seine „Ruftante“ unter dem Namen S\* kannte, erklärte der Klägerin gegenüber, daß auch seine „Tante“ verkaufen wolle und sagte bei einer späteren Vorsprache, daß sie einem Verkauf nicht ablehnend gegenüberstehe, wenngleich sie selbst nicht darauf dränge. Diese Erklärungen entsprachen jedoch objektiv nicht der Wahrheit.

Bereits die Klägerin machte J\* jun. darauf aufmerksam, daß ein Verkauf gegen Barzahlung – beim geforderten Kaufpreis von mehr als 6,5 Millionen Schilling – schwer zu erreichen sein werde, sandte jedoch ein nach den Mitteilungen der Verkäuferseite verfaßtes Schreiben mit beiläufiger Gesamtbeschreibung in der zweiten Februarhälfte 1973 an verschiedene Baufirmen, darunter auch unter die beklagte Wohnbaugesellschaft. Der bei dieser Gesellschaft als Angestellter beschäftigte und mit der Beschaffung von Bauland betraute C\* vereinbarte daraufhin mit der Klägerin für 8. März 1973 eine Besichtigung des Grundstückes. Unmittelbar vorher unterfertigte er den eingangs angeführten Vermittlungsauftrag, dessen Geschäftsbedingungen unter anderem folgende Klauseln enthalten: „..... Eine von uns mitgeteilte Gelegenheit zum Vertragsabschluß wird – wenn nicht unverzüglich Widerspruch mit Quellenangabe erfolgt – als bisher unbekannt anerkannt. Mit dem Abschluß eines durch unsere Vermittlung, Empfehlung oder durch unseren Nachweis zustande gekommenen Kauf-, Miet-, oder sonstigen Vertrages entsteht unser Provisionsanspruch“. Provisionspflicht besteht nach diesen Geschäftsbedingungen auch, wenn „der Abschluß zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt“. Bei Unterfertigung wurde nicht darüber gesprochen, ob die Klägerin selbst oder die Firma A\* Immobilien OHG Vermittlerin sei. Für die Beklagte war dies belanglos, tatsächlich verhandelte nur die Klägerin persönlich mit C\*.

Bereits vor Unterfertigung des Vermittlungsauftrages hatte C\* durch den Rechtsanwalt Dr. Hermann Graus erfahren, daß dieser für einen Klienten im Bereich des gegenständlichen Grundstückes eine Liegenschaft anzubieten habe, hatte jedoch keine genaue Beschreibung erhalten und wußte deshalb anlässlich der Besichtigung des Grundstückes mit der Klägerin am 8. März 1973 nicht, daß dieses Grundstück mit dem durch Dr. Graus angebotenen Grundstück ident ist. Er sagte deshalb der Klägerin lediglich, daß Dr. Graus ihm auch ein Grundstück in dieser Gegend anbiete.

Die Klägerin zeigte C\* am 8. März 1973 das Grundstück an Ort und Stelle, besprach mit ihm die Frage der Barzahlung sowie daß M\* von seiner Forderung möglicherweise abgehen müsse.

Etwa nach einer Woche erkundigte sich K\* bei der Klägerin nach den auf dem Vermittlungsauftrag nicht angeführten Parzellen-Nummern, ohne damals etwas vom Angebot des Dr. Graus zu erwähnen. Er verständigte die Klägerin nach weiteren ca. zwei Wochen, daß die Beklagte von einem Ankauf dieses Grundstückes derzeit Abstand nehme. Nach dieser Erklärung kam es zwischen den Parteien bis zum Abschluß der gegenständlichen Verträge zu keinerlei Kontakt.

Die Klägerin bemühte sich mittlerweile erfolglos bei anderen Firmen um einen Verkauf. Sie erfuhr im März bzw. April 1973 von J\* jun. , daß dieser einem anderen Interessenten durch 14 Tage im Wort sei, nach Ablauf dieser Frist erhielt sie auf nochmalige Erkundigung die Auskunft, daß der Grund noch frei und J\* mit einer weiteren Tätigkeit der Klägerin einverstanden sei. M\* behauptete C\* gegenüber allerdings, die Klägerin sei von ihm nicht beauftragt. Dasselbe erklärte A\*, was auch zutraf; sie wurde überdies erst später durch die persönlichen Bemühungen des C\* im Beisein von Dr. Hermann Graus überhaupt zu einem Verkauf gewonnen.

Am 16. August 1973, also noch vor Geltendmachung der gegenständlichen Provisionsforderung durch die Klägerin, schrieb Dr. Graus als Beauftragter der Beklagten an die Klägerin, die Beklagte sehe sich außerstande, der Klägerin für die (offenbar knapp vorher abgeschlossenen) Verträge eine Provision zu bezahlen, einerseits, weil Herr K\* der Klägerin schon am 8. März 1973 mitgeteilt habe, daß er das angebotene Objekt kenne (was auf Grund der getroffenen Feststellungen nicht richtig war) , andererseits weil sich die Beklagte damals nicht besonders für das Objekt interessiert habe und erst später darauf zurückgekommen sei; der Verkäufer M\* habe den Ankauf vom. Auffinden eines Ersatzgrundstückes abhängig gemacht und dieses erst viel später gefunden, außerdem habe er Dr. Graus allein mit der Verkaufsvermittlung betraut.

Tatsächlich kam es erst zu konkreten Verkaufsverhandlungen zwischen der Beklagten und beiden Grundeigentümern, als H\* als Inhaber der Beklagten erklärt hatte, er könne nach der Auftragslage des Unternehmens nunmehr einen größeren Grund kaufen; es lebten deshalb die im März 1973 nicht weiter gediehenen Verkaufskontakte – aus diesem Grund hatte auch der von J\* beauftragte Dr. Hermann Graus mit anderen Baufirmen Kontakte aufgenommen – Ende Juni oder Anfang Juli 1973 wieder auf. Zum Vertragsabschluß kam es erst nach Erfüllung folgender Voraussetzungen: Für J\* sen. mußte ein landwirtschaftlicher Ersatzgrund ausfindig gemacht und angekauft werden, ferner mußte an Stelle des früheren Barzahlungsbegehrens seine Zustimmung zu einer Ratenzahlung erwirkt werden. Seitens der Beklagten mußte der gleichzeitige Ankauf auch des Grundstückes der A\* erreicht werden. Diese hatte ursprünglich vor der erst im Jahr 1973 eintretenden Großjährigkeit ihrer Kinder nicht verkaufen wollen, fand sich aber schließlich – nach der erstmals im Juni 1973 erfolgten Kontaktaufnahme zwischen ihr und der Beklagten – bereit, das Grundstück ihrem Sohn Dr. J\* zu schenken, der es seinerseits an die Beklagte verkaufte bzw. gegen Wohnungen vertauschte. Die angeführte gleichzeitige Unterfertigung des Veräußerungsvertrages an die Beklagte und des Vertrages über den Erwerb landwirtschaftlicher Ersatzgrundstücke war für J\* sen. die Voraussetzung für die Veräußerung der Grundparzelle \* KG \*.

Beim vorstehenden Sachverhalt vertrat das Erstgericht die Auffassung, die festgestellten Bedingungen, unter denen es schließlich zum Ankauf der gegenständlichen Grundstücke durch die Beklagte kam, seien nicht so wesentlich vom ursprünglichen Auftrag des J\* jun. an die Klägerin verschieden, daß von einer neuen, anderen Kaufgelegenheit gesprochen werden könnte, es schade auch nicht, daß die Klägerin im Zeitpunkt ihrer Bemühungen keinen Auftrag von A\* gehabt habe, weil die Angaben des J\* jun. ihr gegenüber eine gewisse Verkaufsbereitschaft der A\* habe erkennen lassen; da der Provisionsanspruch der Klägerin angesichts der festgestellten Vereinbarung keine weitere Tätigkeit als die Bekanntgabe der Kaufmöglichkeit voraussetze („Nachweisprovision“), sei das Begehren der zur Klage auch aktiv legitimierten Klägerin zur Gänze gerechtfertigt.

Mit dem angefochtenen Urteil gab das Berufungsgericht der Berufung der Beklagten teilweise Folge. Es hielt zwar die Verurteilung zur Bezahlung der auf das Grundstück \* KG. \* entfallenden Provision aufrecht, wies hingegen das Klagebegehren in Ansehung der Parzelle \* KG. \*.

Das Berufungsgericht übernahm die tatsächlichen Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich, bezeichnete sie als zur abschließenden rechtlichen Beurteilung ausreichend und führte in rechtlicher Hinsicht aus, auf Grund des festgestellten Sachverhaltes sei bei A\* weder im Zeitpunkt der Namhaftmachung der angeblichen „Kaufgelegenheit“ am 8. März 1973 noch bis zum Ende der Tätigkeit der Klägerin eine Verkaufsabsicht vorhanden gewesen. In Wahrheit

habe daher die Klägerin insoweit gar keine Kaufabschlußgelegenheit nachgewiesen, überdies habe es in Ansehung dieses Grundes auch an einer verdienstlichen Tätigkeit der Klägerin gefehlt. Hingegen habe die Klägerin dem Beauftragten der Beklagten C\* eine in Ansehung des Grundstückes \* KG \* tatsächlich bestehende Kaufgelegenheit nachgewiesen, angesichts der hier getroffenen Vereinbarung einer sog. Nachweisprovision seien die für die Anspruchsberechtigung notwendigen Voraussetzungen der Ursächlichkeit und Verdienstlichkeit der Klägerin (im Sinne der sog. „Zurechnungstheorie“) hinsichtlich dieses Grundstückes gegeben. Da das Erstgericht auch die Aktivlegitimation der Klägerin zutreffend bejaht habe, sei das Urteil des Erstgerichtes in Ansehung der auf dieses Grundstück entfallenden Provision zu bestätigen, das Klagebegehren hingegen hinsichtlich der auf das Grundstück \* entfallenden Provision abzuweisen.

Gegen den abändernden (klagsabweisenden) Teil dieses Urteils richtet sich die Revision der Klägerin aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Beklagte bekämpft den bestätigenden (stattgebenden) Teil des berufungsgerichtlichen Urteils aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne einer gänzlichen Klagsabweisung abzuändern, allenfalls es (im Umfang der Anfechtung) aufzuheben und die Rechtssache an die erste oder zweite Instanz zurückzuverweisen.

Lediglich die Klägerin erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, der Revision der Beklagten nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Keine der beiden Revisionen ist gerechtfertigt.

#### **1.) Zur Revision der Klägerin:**

Die Klägerin bezeichnet die Feststellung im angefochtenen Urteil, daß A\* gar nicht verkaufsbereit gewesen sei, als „unvollständig“, weil sich in der Folge herausgestellt habe, daß auch die Parzelle \* tatsächlich verkäuflich gewesen sei; es sei daher auch hinsichtlich dieser Parzelle eine Kaufabschlußgelegenheit grundsätzlich gegeben gewesen. In Wahrheit hat das Berufungsgericht die spätere Verkäuflichkeit des Grundstückes \* KG \* ohnedies festgehalten, aber auch die Feststellung des Erstgerichtes übernommen, daß A\* in jenem Zeitpunkt, in welchem die Klägerin der Beklagten (C\*) die von ihr behauptete Kaufgelegenheit „nachwies“ (namhaft machte), eben nicht verkaufsbereit war. Daß die Klägerin damals auf Grund der Angaben des J\* jun. subjektiv allenfalls anderer Meinung sein konnte – nur auf diesen Umstand stützte das Erstgericht faktisch die Bejahung des Provisionsanspruches auch hinsichtlich des Grundstückes der A\* – ändert nichts am tatsächlichen Sachverhalt, wonach die Klägerin am 8. März 1973 der Beklagten gegenüber in Ansehung des Grundstückes \* KG \* eine bestehende Kaufgelegenheit zwar behauptete, diese Kaufgelegenheit in Wahrheit jedoch nicht bestand.

Soweit die Klägerin ausführt, es gehe „nur“ um die Frage, ob der Käufer „die nachgewiesene Kaufgelegenheit“ auch effektuert habe, geht sie in Ansehung des – ihre Revision betreffenden – Grundstückes \* KG \* nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Der Oberste Gerichtshof pflichtet daher der Auffassung des Berufungsgerichtes bei, daß der Klägerin beim festgestellten Sachverhalt in Ansehung des Grundstückes \* KG \* keine Provision gebührt.

#### **2.) Zur Revision der Beklagten:**

Soweit diese Revision unter dem Gesichtspunkt des Revisionsgrundes gemäß § 503 Z. 2 ZPO. vorbringt, das Berufungsgericht habe keine ausreichenden Feststellungen zur Frage der Identität zwischen der von der Klägerin namhaft gemachten Geschäftsgelegenheit und den tatsächlich abgeschlossenen Verträgen getroffen, es hätte klarer feststellen müssen, daß der Abschluß beider Kaufverträge für die Beklagte ein einheitliches Geschäft gewesen sei und für sie der Ankauf nur eines Grundstückes nicht in Frage gekommen wäre, werden in Wahrheit Feststellungsmängel behauptet, welche richtig im Rahmen des Revisionsgrundes gemäß § 503 Z. 4 ZPO. zu erörtern sind (ebenso Fasching IV, 326, SZ 23/175 u.a.). Schon deshalb ist hier der Revisionsgrund gemäß § 503 Z. 2 ZPO. nicht gegeben. Soweit diese Revision unter dem Gesichtspunkt des Revisionsgrundes gemäß Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO. vorbringt, das Berufungsgericht habe keine ausreichenden Feststellungen zur Frage der Identität zwischen der von der Klägerin namhaft gemachten Geschäftsgelegenheit und den tatsächlich abgeschlossenen Verträgen getroffen, es hätte klarer feststellen müssen, daß der Abschluß beider Kaufverträge für die Beklagte ein einheitliches Geschäft gewesen

sei und für sie der Ankauf nur eines Grundstückes nicht in Frage gekommen wäre, werden in Wahrheit Feststellungsmängel behauptet, welche richtig im Rahmen des Revisionsgrundes gemäß Paragraph 503, Ziffer 4, ZPO. zu erörtern sind (ebenso Fasching römisch vier, 326, SZ 23/175 u.a.). Schon deshalb ist hier der Revisionsgrund gemäß Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO. nicht gegeben.

Die behaupteten Feststellungsmängel liegen außerdem nicht vor, weil nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes eine der Voraussetzungen für den Abschluß des Kaufvertrages der Beklagten mit J\* sen. war, daß das Grundstück der A\* gleichzeitig an die Beklagte verkauft werde (S. 100 = S. 16 des erstgerichtlichen Urteils). Es ist somit bei der rechtlichen Beurteilung ohnehin davon auszugehen, daß die Beklagte das Grundstück des J\* sen. nicht gekauft hätte, falls es ihr nicht gelungen wäre, gleichzeitig auch jenes der A\* zu erwerben.

Auch bei Würdigung dieses Umstandes und der weiteren, von der Beklagten ins Treffen geführten Umstände kann aber das Bestehen des von der Klägerin hinsichtlich des Grundstückes \* KG \* geltend gemachten Provisionsanspruches nicht verneint werden.

Bei der hier festgestellten Vereinbarung einer sogenannten Nachweisprovision genügt die Bekanntgabe einer bestehenden Kaufgelegenheit – hinsichtlich des Grundstückes des J\* sen. bestand sie auch wirklich – an den späteren Käufer zur Begründung des Provisionsanspruches, das Merkmal der „Verdienstlichkeit“ tritt bei der Nachweisprovision in den Hintergrund und wird in der Regel schon durch die Namhaftmachung erfüllt. Allerdings ist auch bei Vereinbarung einer Nachweisprovision das Bestehen eines Kausalzusammenhanges zwischen der Tätigkeit des Vermittlers und dem Abschluß des vermittelten Rechtsgeschäftes notwendig, wobei jedoch dem Geschäftsherrn der Beweis obliegt, daß der Vermittler das abgeschlossene Geschäft weder veranlaßt noch mitveranlaßt hat (vgl. zu allen vorstehenden Rechtssätzen die unter 12. bei Meinhart, ImmobZtg 1975, 37 f. zit. Entscheidungen). Bei der hier festgestellten Vereinbarung einer sogenannten Nachweisprovision genügt die Bekanntgabe einer bestehenden Kaufgelegenheit – hinsichtlich des Grundstückes des J\* sen. bestand sie auch wirklich – an den späteren Käufer zur Begründung des Provisionsanspruches, das Merkmal der „Verdienstlichkeit“ tritt bei der Nachweisprovision in den Hintergrund und wird in der Regel schon durch die Namhaftmachung erfüllt. Allerdings ist auch bei Vereinbarung einer Nachweisprovision das Bestehen eines Kausalzusammenhanges zwischen der Tätigkeit des Vermittlers und dem Abschluß des vermittelten Rechtsgeschäftes notwendig, wobei jedoch dem Geschäftsherrn der Beweis obliegt, daß der Vermittler das abgeschlossene Geschäft weder veranlaßt noch mitveranlaßt hat vergleiche zu allen vorstehenden Rechtssätzen die unter 12. bei Meinhart, ImmobZtg 1975, 37 f. zit. Entscheidungen).

Im vorliegenden Fall ist daher entscheidend, ob das tatsächlich abgeschlossene Geschäft von der namhaft gemachten Kaufgelegenheit derart abweicht, daß es nicht mehr als identes Geschäft angesehen werden könnte, bzw. ob zwischen der Tätigkeit der Klägerin und dem Vertragsabschluß Umstände eingetreten sind, welche die Annahme einer Unterbrechung des ursächlichen Zusammenhanges rechtfertigen.

Beides kann bei den von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt nicht bejaht werden. Der Umstand, daß sich ein Käufer nur deshalb zum Ankauf der Liegenschaft A entschließt, weil er gleichzeitig auch die Liegenschaft B erwerben kann, rechtfertigt es nicht, das Rechtsgeschäft hinsichtlich der Liegenschaft A deshalb als „anderes“ Geschäft zu qualifizieren. Auch das Abgehen des Verkäufers von der ursprünglich geforderten Barzahlung, seine Forderung nach der Möglichkeit des Ankaufes einer Ersatzliegenschaft und die hier nur knapp drei Monate währende Unterbrechung der Kontakte zwischen der Beklagten und dem Eigentümer des Grundstückes \* KG \* – letzteres nach den getroffenen Feststellungen, weil sich die Beklagte erst im Juni 1973 finanziell in der Lage sah, beide Grundstücke zu kaufen – sind nicht so gewichtig, um von einem anderen Geschäft sprechen bzw. die Ursächlichkeit zwischen den Nachweis der Kaufgelegenheit durch die Klägerin und dem späteren Vertragsabschluß verneinen zu können (vgl. HS 4536, 5691 = V Nr. 2 u.a., bzw. für die Annahme des Gegenteils bei einem mehr als fünf Jahre später abgeschlossenen Vertrag SZ 43/27). Beides kann bei den von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt nicht bejaht werden. Der Umstand, daß sich ein Käufer nur deshalb zum Ankauf der Liegenschaft A entschließt, weil er gleichzeitig auch die Liegenschaft B erwerben kann, rechtfertigt es nicht, das Rechtsgeschäft hinsichtlich der Liegenschaft A deshalb als „anderes“ Geschäft zu qualifizieren. Auch das Abgehen des Verkäufers von der ursprünglich geforderten Barzahlung, seine Forderung nach der Möglichkeit des Ankaufes einer Ersatzliegenschaft und die hier nur knapp drei Monate währende Unterbrechung der Kontakte zwischen der Beklagten und dem Eigentümer des Grundstückes \* KG \* – letzteres nach den getroffenen Feststellungen, weil sich die Beklagte erst im Juni 1973 finanziell in der Lage sah, beide Grundstücke zu kaufen – sind nicht so gewichtig, um von einem anderen Geschäft sprechen bzw. die Ursächlichkeit zwischen den

Nachweis der Kaufgelegenheit durch die Klägerin und dem späteren Vertragsabschluß verneinen zu können vergleiche HS 4536, 5691 = römisch fünf Nr. 2 u.a., bzw. für die Annahme des Gegenteils bei einem mehr als fünf Jahre später abgeschlossenen Vertrag SZ 43/27).

Die rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht ist daher auch hinsichtlich des Grundstück des J\* sen. betreffenden Klagebegehrens einwandfrei.

Beiden Revisionen war daher nicht Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Da der jeweilige Revisionsgegner vollständig obsiegte, hätte jede der Parteien Anspruch auf Ersatz der Kosten ihrer Revisionsbeantwortung. Da lediglich die Klägerin eine Revisionsbeantwortung erstattete, konnten nur ihr diesbezügliche Kosten zugesprochen werden.

**Textnummer**

E800089

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1975:0030OB00226.75.1209.000

**Im RIS seit**

27.11.2024

**Zuletzt aktualisiert am**

27.11.2024

**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](http://www.jusline.at)