

TE OGH 2025/6/23 8Ob74/25b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Mag. Malesich als Vorsitzende und die Hofräte MMag. Matzka, Dr. Stefula, Dr. Thunhart und Mag. Dr. Sengtschmid als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*, vertreten durch die Linsinger & Partner Rechtsanwälte GmbH in Sankt Johann im Pongau, gegen die beklagte Partei P* GmbH, *, vertreten durch die Pressl Endl Heinrich Bamberger Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Feststellung (Streitwert 21.420 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 6. März 2025, GZ 6 R 9/25y-18, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 19. November 2024, GZ 76 Cg 11/24x-13, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.694,40 EUR (darin 282,40 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] Entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508 Abs 1 ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts ist die Revision des Klägers unzulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [1] Entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508, Absatz eins, ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts ist die Revision des Klägers unzulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[2] 1.1. Die Frage, ob eine konkludente Willenserklärung vorliegt und welchen Inhalt sie hat, ist nach der Rechtsprechung regelmäßig einzelfallbezogen und begründet keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (RS0081754 [T5, T6]; RS0109021 [T5]). Diese Frage wäre nur bei einer groben Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts revisibel (RS0043253 [T7]; RS0081754 [T11]; RS0042555 [insb T18]). Dementsprechend wirft auch die Beurteilung, ob zwischen Prozessparteien eine Vertragsbeziehung anzunehmen ist, als eine von der Auslegung von Willenserklärungen abhängige Frage regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0044358 [T31, T32]; RS0042776 [T37]).

[3] 1.2. Ein Provisionsanspruch des Maklers setzt zunächst den – zumindest konkludenten – Abschluss eines Maklervertrags zwischen den Parteien voraus (RS0062685; RS0063026). Ein Maklervertrag kommt – nach dem strengen

Maßstab des § 863 ABGB (vgl RS0013947 [T3, T11]; RS0014146) – dann konkludent zustande, wenn der Interessent erkennen kann, dass er eine provisionspflichtige Tätigkeit des Maklers in Anspruch nimmt und dieser nicht widerspricht (6 Ob 129/20v; vgl RS0062234; RS0062658). [3] 1.2. Ein Provisionsanspruch des Maklers setzt zunächst den – zumindest konkludenten – Abschluss eines Maklervertrags zwischen den Parteien voraus (RS0062685; RS0063026). Ein Maklervertrag kommt – nach dem strengen Maßstab des Paragraph 863, ABGB vergleiche RS0013947 [T3, T11]; RS0014146) – dann konkludent zustande, wenn der Interessent erkennen kann, dass er eine provisionspflichtige Tätigkeit des Maklers in Anspruch nimmt und dieser nicht widerspricht (6 Ob 129/20v; vergleiche RS0062234; RS0062658).

[4] Handelt ein Immobilienmakler aber erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber – etwa den Verkäufer –, bewirkt nach der Rechtsprechung allein die Annahme seiner Dienste durch den Interessenten noch keinen schlüssigen Abschluss eines Maklervertrags (RS0062684 [T1, T4, T5]). Der Immobilienmakler kann sich den Provisionsanspruch in einem solchen Fall durch einen Hinweis auf seine Provisionserwartung wahren (RS0062658 [T9]; RS0062684 [T2]); die Annahme der Dienste des Maklers kann in einem solchen Fall somit nur dann als konkludentes Einverständnis zum Abschluss eines Maklervertrags gedeutet werden, wenn der Makler zuvor deutlich zu erkennen gab, für seine Bemühungen (auch) eine Provision von seinem Gesprächspartner beziehungsweise Verhandlungspartner zu erwarten (RS0062234 [T3, T4]).

[5] 2. Das Berufungsgericht hat sich mit seiner Entscheidung im Rahmen dieser Rechtsprechung gehalten, ohne dass es der Revision gelingt, eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen.

[6] 2.1. Soweit die Revision eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darin erblicken will, dass das Berufungsgericht zu Unrecht die sachliche Behandlung der Rechtsrüge des Klägers verweigert habe, weil diese nicht gesetzmäßig ausgeführt sei (vgl RS0043231), ist sie nicht nachvollziehbar: Das Berufungsgericht hat zwar Grundsätze der gesetzmäßigen Ausführung einer Rechtsrüge zusammengefasst, ist in der Folge aber auf Rechtslage und Rechtsrüge eingegangen, wobei es deren fehlende Stichhaltigkeit unter Bezugnahme auf seiner Ansicht nach wesentliche, in der Berufung nicht erwähnte Feststellungen des Erstgerichts illustrierte. Der geltend gemachte Verfahrensmangel liegt damit nicht vor. [6] 2.1. Soweit die Revision eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens darin erblicken will, dass das Berufungsgericht zu Unrecht die sachliche Behandlung der Rechtsrüge des Klägers verweigert habe, weil diese nicht gesetzmäßig ausgeführt sei (vergleiche RS0043231), ist sie nicht nachvollziehbar: Das Berufungsgericht hat zwar Grundsätze der gesetzmäßigen Ausführung einer Rechtsrüge zusammengefasst, ist in der Folge aber auf Rechtslage und Rechtsrüge eingegangen, wobei es deren fehlende Stichhaltigkeit unter Bezugnahme auf seiner Ansicht nach wesentliche, in der Berufung nicht erwähnte Feststellungen des Erstgerichts illustrierte. Der geltend gemachte Verfahrensmangel liegt damit nicht vor.

[7] 2.2. Nach den Feststellungen ist auf dem Anfrageformular der anfänglichen Kontakthanfrage des Klägers zu einem anderen Objekt, der Hinweis der Beklagten vermerkt, dass die Provision in Höhe von 3 % des Gesamtkaufpreises bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an die Beklagte zu zahlen sei. Auf diesem Kontaktformular war ein Kästchen abzuheben, wonach der Anfrager die AGB der Beklagten bestätige; auf diese konnte mittels Link zugegriffen werden und sie lauteten dahin, dass die Beklagte als Doppelmaklerin tätig und bei Abschluss eines rechtskräftigen Geschäftes eine 3%-ige Provision in Rechnung gestellt werde. Im vom Kläger unterfertigten Kaufvertrag über das letztlich gekaufte Reihenhaus findet sich die Passage, wonach der Anbotsteller bestätige, dass der Kaufgegenstand durch die Beklagte vermittelt worden sei und der Anspruch auf Vermittlungscourtage mit Annahme dieses Kaufanbots durch den Anbotsteller separat in Rechnung gestellt werde.

[8] 2.3. In einer Gesamtbetrachtung dieses Ablaufs ist es jedenfalls vertretbar, dass das Berufungsgericht dies im Einzelfall dahin beurteilte, die Beklagte habe gegenüber dem Kläger vorweg und deutlich zu erkennen gegeben, dass sie generell als Doppelmaklerin einschreite und nicht nur für ihre Bemühungen wegen einer anderen als der schließlich an den Kläger vermittelten Immobilie, sondern generell eine Provision (auch) von ihm als Käufer erwarte.

[9] 2.4. Aus diesem Grund vermag auch der Hinweis der Revision, wonach aus dem Telefonat über das kurz zuvor ins Portfolio gelangte Objekt auf den Auftrag eines Dritten zu schließen wäre, keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung aufzuzeigen, weil die Vorinstanzen einen ausreichenden und rechtzeitigen Hinweis der

Beklagten auf ihre Provisionserwartung vertretbar bejahten. Auf die Frage, ob und wie der Kläger nach der Rechnungslegung an ihn über die Provision zu verhandeln versucht hat, kommt es nicht an.

[10] 3. Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 50, 41 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. [10] 3. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraphen 50, 41, ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E144880

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0080OB00074.25B.0623.000

Im RIS seit

14.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2025

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