jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/10/9 10Ob75/07p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.10.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Hon.-Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*****, vertreten durch Mag. Gernot Strobl, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei Christa M*****, vertreten durch Dr. Anton Waltl und andere Rechtsanwälte in Zell am See, wegen EUR 11.937,60 sA (Revisionsinteresse: EUR 6.537,60 sA) über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 25. April 2007, GZ 22 R 45/07g-39, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 21. November 2006, GZ 20 C 201/06a-33, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 499,74 (darin enthalten EUR 83,23 USt) bestimmten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 508a Abs 1 ZPO ist der Oberste Gerichtshof an den Ausspruch des Berufungsgerichtes über die Zulässigkeit der Revision nicht gebunden. Entgegen diesem Ausspruch ist die Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) unzulässig. Die Zurückweisung eines solchen Rechtsmittels kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).Gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO ist der Oberste Gerichtshof an den Ausspruch des Berufungsgerichtes über die Zulässigkeit der Revision nicht gebunden. Entgegen diesem Ausspruch ist die Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) unzulässig. Die Zurückweisung eines solchen Rechtsmittels kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Nachdem der klagenden Maklerin die begehrte Verpächterprovision bereits rechtskräftig zugesprochen wurde, ist nur noch strittig, ob die beklagte Verpächterin der Klägerin auch noch die entgangene Pächterprovision zu bezahlen hat.

Nach den bindenden Feststellungen der Tatsacheninstanzen waren für die Weigerung der Beklagten, den vermittelten Pachtvertrag zu unterfertigten, einerseits private/innerfamiliäre Gründe ausschlaggebend, andererseits die Information über die angespannte finanzielle Situation der künftigen Pächterin.

Die Vorinstanzen haben eine weitere Zahlungspflicht der Beklagten verneint. Sie hätte auch im Erfolgsfall nur Verpächterprovision zu bezahlen gehabt. In § 15 Abs 2 Z 1 MaklerG habe der Gesetzgeber durch den Verweis auf Abs 1

(arg: „eine solche Leistung") klargestellt, das er zur Sicherung des Maklers vereinbarte Entschädigungsbeträge darauf habe beschränken wollen. Anders als bei der Verletzung der Pflichten nach § 3 Abs 1 bis 3 MaklerG, wo ausdrücklich auf Schadenersatzansprüche verwiesen werde (Abs 4), fehle hier nämlich ein solcher Verweis.Die Vorinstanzen haben eine weitere Zahlungspflicht der Beklagten verneint. Sie hätte auch im Erfolgsfall nur Verpächterprovision zu bezahlen gehabt. In Paragraph 15, Absatz 2, Ziffer eins, MaklerG habe der Gesetzgeber durch den Verweis auf Absatz eins, (arg: „eine solche Leistung") klargestellt, das er zur Sicherung des Maklers vereinbarte Entschädigungsbeträge darauf habe beschränken wollen. Anders als bei der Verletzung der Pflichten nach Paragraph 3, Absatz eins bis 3 MaklerG, wo ausdrücklich auf Schadenersatzansprüche verwiesen werde (Absatz 4,), fehle hier nämlich ein solcher Verweis.

Den Zulässigkeitsausspruch hat das Gericht zweiter Instanz begründet wie folgt:

Die Problematik, dass das MaklerG zwar an anderer Stelle (§ 3 Abs 4) für die dort genannten Problemkreise auf schadenersatzrechtliche Ansprüche verweise, nicht jedoch in seinem § 15, wo sich demgegenüber nur der Hinweis auf § 1336 ABGB finde, werde von der bisherigen höchstgerichtlichen Judikatur noch nicht „für den vorliegenden Fall vergleichbar" behandelt. Daher seien die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO erfüllt.Die Problematik, dass das MaklerG zwar an anderer Stelle (Paragraph 3, Absatz 4,) für die dort genannten Problemkreise auf schadenersatzrechtliche Ansprüche verweise, nicht jedoch in seinem Paragraph 15,, wo sich demgegenüber nur der Hinweis auf Paragraph 1336, ABGB finde, werde von der bisherigen höchstgerichtlichen Judikatur noch nicht „für den vorliegenden Fall vergleichbar" behandelt. Daher seien die Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erfüllt.

Die Revisionswerberin schließt sich diesem Standpunkt „vollinhaltlich" an. Sie macht jedoch („ergänzend") geltend, die Normen des MaklerG, also auch dessen § 15 Abs 2, stellten „wohl" keine Einschränkung des allgemeinen - in den §§ 1295 ff ABGB kodifizierten - Schadenersatzrechtes dar. Daher müsse es möglich und erlaubt sein, einen vom Auftraggeber tatsächlich verursachten Schaden (nämlich den Entgang der Pächterprovision bei grundloser vorzeitiger Auflösung des Alleinvermittlungsauftrages durch den Verpächter) vertraglich dem vorzeitig auflösenden Vertragspartner aufzuerlegen. Dem Normzweck des § 15 Abs 1 MaklerG (der nur die Vereinbarung einer Vergütung ermögliche, die auch im Erfolgsfall vom Auftraggeber zu bezahlen wäre) werde dabei „voll entsprochen"; könnte doch der Makler keine höhere Provision vereinbaren, als er auch bei ordnungsgemäßer Geschäftsabwicklung - „wenn auch von beiden Vertragspartnern" (!) - erhalten würde. Anspruchsgrundlage dafür sei nicht nur die einschlägige Bestimmung des Alleinvermittlungsauftrages, sondern auch das allgemeine, durch das MaklerG eben nicht einschränkbare Schadenersatzrecht. Die allgemeinen Voraussetzungen eines Schadenersatzanspruches lägen hier vor, weil „das Absehen" vom Abschluss des Vertrages mit der Pächterin „geradezu wider Treu und Glauben" erfolgt sei, indem die Beklagte mitgeteilt habe, das Objekt gar nicht mehr verpachten zu wollen. Durch den Rücktritt vom Alleinvermittlungsauftrag habe sie einen Vermögensschaden der Klägerin in Höhe der entgangenen Pächterprovision rechtswidrig, kausal und adäquat verursacht.Die Revisionswerberin schließt sich diesem Standpunkt „vollinhaltlich" an. Sie macht jedoch („ergänzend") geltend, die Normen des MaklerG, also auch dessen Paragraph 15, Absatz 2,, stellten „wohl" keine Einschränkung des allgemeinen - in den Paragraphen 1295, ff ABGB kodifizierten - Schadenersatzrechtes dar. Daher müsse es möglich und erlaubt sein, einen vom Auftraggeber tatsächlich verursachten Schaden (nämlich den Entgang der Pächterprovision bei grundloser vorzeitiger Auflösung des Alleinvermittlungsauftrages durch den Verpächter) vertraglich dem vorzeitig auflösenden Vertragspartner aufzuerlegen. Dem Normzweck des Paragraph 15, Absatz eins, MaklerG (der nur die Vereinbarung einer Vergütung ermögliche, die auch im Erfolgsfall vom Auftraggeber zu bezahlen wäre) werde dabei „voll entsprochen"; könnte doch der Makler keine höhere Provision vereinbaren, als er auch bei ordnungsgemäßer Geschäftsabwicklung - „wenn auch von beiden Vertragspartnern" (!) - erhalten würde. Anspruchsgrundlage dafür sei nicht nur die einschlägige Bestimmung des Alleinvermittlungsauftrages, sondern auch das allgemeine, durch das MaklerG eben nicht einschränkbare Schadenersatzrecht. Die allgemeinen Voraussetzungen eines Schadenersatzanspruches lägen hier vor, weil „das Absehen" vom Abschluss des Vertrages mit der Pächterin „geradezu wider Treu und Glauben" erfolgt sei, indem die Beklagte mitgeteilt habe, das Objekt gar nicht mehr verpachten zu wollen. Durch den Rücktritt vom Alleinvermittlungsauftrag habe sie einen Vermögensschaden der Klägerin in Höhe der entgangenen Pächterprovision rechtswidrig, kausal und adäquat verursacht.

Demgegenüber weist die Revisionsbeantwortung zutreffend auf die Unzulässigkeit des vorliegenden Rechtsmittels mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO hin:Demgegenüber weist die Revisionsbeantwortung zutreffend auf die Unzulässigkeit des vorliegenden Rechtsmittels mangels erheblicher Rechtsfrage im Sinn des

Paragraph 502, Absatz eins, ZPO hin:

Die angeblich noch unbeantwortete Frage, ob eine Vereinbarung nach § 15 Abs 2 Z 1 iVm Abs 1 MaklerG („Konventionalstrafe") - unbeschadet allfälliger konkret nachgewiesener Schadenersatzansprüche - eine Leistung vorsehen kann, die über die zulässigerweise vereinbarte Provision hinausgeht, hat der Oberste Gerichtshof nämlich bereits ausdrücklich verneint und ausgesprochen, dass eine Vereinbarung, wonach der Verkäufer bei Rücktritt vom Alleinvermittlungsauftrag eine „doppelte Provision" (Verkäufer- und Käuferprovision) zu zahlen hat, - entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht - unzulässig ist (RIS-Justiz RS0120254 = SZ 2005/105 = 8 Ob 73/04z). Auch die Verneinung konkret nachgewiesener Schadenersatzansprüche nach bürgerlichem Recht durch die Vorinstanzen bildet keine erhebliche Rechtsfrage:Die angeblich noch unbeantwortete Frage, ob eine Vereinbarung nach Paragraph 15, Absatz 2, Ziffer eins, in Verbindung mit Absatz eins, MaklerG („Konventionalstrafe") - unbeschadet allfälliger konkret nachgewiesener Schadenersatzansprüche - eine Leistung vorsehen kann, die über die zulässigerweise vereinbarte Provision hinausgeht, hat der Oberste Gerichtshof nämlich bereits ausdrücklich verneint und ausgesprochen, dass eine Vereinbarung, wonach der Verkäufer bei Rücktritt vom Alleinvermittlungsauftrag eine „doppelte Provision" (Verkäufer- und Käuferprovision) zu zahlen hat, - entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht - unzulässig ist (RIS-Justiz RS0120254 = SZ 2005/105 = 8 Ob 73/04z). Auch die Verneinung konkret nachgewiesener Schadenersatzansprüche nach bürgerlichem Recht durch die Vorinstanzen bildet keine erhebliche Rechtsfrage:

Nach ständiger Rechtsprechung, von der offenbar auch die Revisionswerberin ausgeht, ist der Geschäftsherr nämlich grundsätzlich auch beim Alleinvermittlungsauftrag selbst zur grundlosen Ablehnung des Abschlusses des vermittelten Rechtsgeschäftes berechtigt und kann deshalb - außer bei besonderer Vereinbarung bzw der alleinigen Absicht, den Vermittler um die Provision zu bringen (dolus specialis) - nur dann wegen willkürlicher Ablehnung des Vertragsabschlusses ersatzpflichtig werden, wenn diese aus besonderen Gründen geradezu wider Treu und Glauben gegen Vertragspflichten verstößt (RIS-Justiz RS0062781 mwN). Ob die Ablehnung eines Vertragsabschlusses wider Treu und Glauben erfolgte kann aber nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden und stellt daher grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage dar (RIS-Justiz RS0118180; 1 Ob 168/05w). Eine erhebliche Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit wahrgenommen werden müsste, liegt insoweit nicht vor; steht doch fest, dass die Beklagte den vermittelten Pachtvertrag unter anderem auch wegen der angespannten finanziellen Situation der künftigen Pächterin verweigert hat.

Da es somit schon aus diesen Überlegungen nicht zu beanstanden ist, wenn die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass dem restlichen Klagsanspruch die Grundlage fehle, stellen sich die in der Zulassungsbegründung und in der Revision angesprochenen Fragen gar nicht, weshalb das Rechtsmittel mangels erheblicher Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen ist.Da es somit schon aus diesen Überlegungen nicht zu beanstanden ist, wenn die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass dem restlichen Klagsanspruch die Grundlage fehle, stellen sich die in der Zulassungsbegründung und in der Revision angesprochenen Fragen gar nicht, weshalb das Rechtsmittel mangels erheblicher Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Anmerkung

E8558010Ob75.07p

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inRdW 2008/208 S 262 - RdW 2008,262 = MietSlg 59.494XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0100OB00075.07P.1009.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at