jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/5/16 13R57/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.05.2007

Kopf

Das Landesgericht Eisenstadt als Berufungsgericht hat durch die Richter Mag. Manfred Zechmeister (Vorsitzender), Dr. Jürgen Rassi und Mag. Alexander Pertmayr in der Rechtssache der klagenden Partei F. T***** KEG, 2471 Hollern, *****, vertreten durch Dr. Harald Ofner, Dr. Thomas Wagner, Mag. Edda Ofner, Dr. Martin Mahrer, Rechtsanwälte in 1160 Wien, gegen die beklagten Parteien 1) W***** L*****, Landwirt, 2) M***** L*****, Angestellte, beide in 7152 Pamhagen, *****, beide vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in 1140 Wien, wegen EUR 6.900,-- s.A., über die Berufung der beklagten Parteien gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Neusiedl am See vom 15.02.2007, GZ 6 C 409/06t-16, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Berufung wird F o l g e gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, dass es - einschließlich des unbekämpft gebliebenen Teils - insgesamt zu lauten hat wie folgt:

„1) Das Klagebegehren, die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen EUR 6.900,-- samt 9,47 % Zinsen hieraus seit 01.04.2005 zu zahlen, wird abgewiesen.

2) Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien deren mit EUR 2.130,04 (darin enthalten EUR 355,01 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien deren mit EUR 1.314,62 (darin enthalten EUR 183,49 an USt und EUR 513,70 an Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens zu Handen des Beklagtenvertreters binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei, deren Geschäftszweig unter anderem die Vermittlung von Krediten ist, begehrte von den beklagten Parteien Zahlung von EUR 6.900,-- samt 9,47 % Zinsen hieraus seit 01.04.2005. Sie sei von den beklagten Parteien mit der Verschaffung einer Finanzierung über EUR 230.000,-- beauftragt worden, die beklagten Parteien hätten sich zur Zahlung einer Provision in der Höhe von 3 % des genehmigten Kreditbetrages verpflichtet. Tatsächlich habe sich die N***** L***** über Vermittlung der klagenden Partei bereit erklärt, den Beklagten einen Kredit über EUR 230.000,-- zu gewähren, die Beklagten hätten diesen Kredit aber nicht in Anspruch genommen, weil sich zwischenzeitig aufgrund der Tätigkeit der klagenden Partei die Situation der Beklagten gegenüber ihrer Hausbank gebessert habe und diese zwischenzeitig einen entsprechenden Kredit gewährt habe. Die beklagten Parteien bestritten das Klagebegehren und beantragten Klagsabweisung. Richtig sei, dass sie der klagenden Partei das Mandat erteilt hätten, ihnen bei der Regulierung ihrer Kreditverbindlichkeiten zu helfen und dass der klagenden Partei hiefür eine

Provision zustehen sollte. Die klagende Partei habe aber einen für die Beklagten nicht zumutbaren Kredit vermittelt und außerdem sei es den Beklagten zwischenzeitig anderweitig gelungen, eine Umschuldung bei ihrer Hausbank herbeizuführen. Diese anderweitige Regulierung der Kreditverbindlichkeiten der Beklagten habe aufgrund der säumigen Bearbeitung durch die klagende Partei ohne deren Zutun durchgeführt werden können. Eine Abschlusspflicht für den Auftraggeber normiere das Maklergesetz nicht, nur eine Vereitelung eines vermittelten Geschäftsabschlusses wider Treu und Glauben würde eine Provisionspflicht auflösen. Eine solche Vereitelung liege aber tatsächlich nicht vor. Die zweitbeklagte Partei erklärte darüber hinaus auch den Rücktritt nach § 3 KSchG und brachte vor, sie sei Verbraucherin im Sinn des § 1 KSchG und ihr sei bislang keine Urkunde, die auf das Rücktrittsrecht hinweise, ausgefolgt worden. Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht der Klage (mit Ausnahme eines Teils des Zinsenbegehrens) stattgegeben. Es traf dabei folgende Feststellungen:Die klagende Partei, deren Geschäftszweig unter anderem die Vermittlung von Krediten ist, begehrte von den beklagten Parteien Zahlung von EUR 6.900,-- samt 9,47 % Zinsen hieraus seit 01.04.2005. Sie sei von den beklagten Parteien mit der Verschaffung einer Finanzierung über EUR 230.000,-- beauftragt worden, die beklagten Parteien hätten sich zur Zahlung einer Provision in der Höhe von 3 % des genehmigten Kreditbetrages verpflichtet. Tatsächlich habe sich die N***** L***** über Vermittlung der klagenden Partei bereit erklärt, den Beklagten einen Kredit über EUR 230.000,-- zu gewähren, die Beklagten hätten diesen Kredit aber nicht in Anspruch genommen, weil sich zwischenzeitig aufgrund der Tätigkeit der klagenden Partei die Situation der Beklagten gegenüber ihrer Hausbank gebessert habe und diese zwischenzeitig einen entsprechenden Kredit gewährt habe. Die beklagten Parteien bestritten das Klagebegehren und beantragten Klagsabweisung. Richtig sei, dass sie der klagenden Partei das Mandat erteilt hätten, ihnen bei der Regulierung ihrer Kreditverbindlichkeiten zu helfen und dass der klagenden Partei hiefür eine Provision zustehen sollte. Die klagende Partei habe aber einen für die Beklagten nicht zumutbaren Kredit vermittelt und außerdem sei es den Beklagten zwischenzeitig anderweitig gelungen, eine Umschuldung bei ihrer Hausbank herbeizuführen. Diese anderweitige Regulierung der Kreditverbindlichkeiten der Beklagten habe aufgrund der säumigen Bearbeitung durch die klagende Partei ohne deren Zutun durchgeführt werden können. Eine Abschlusspflicht für den Auftraggeber normiere das Maklergesetz nicht, nur eine Vereitelung eines vermittelten Geschäftsabschlusses wider Treu und Glauben würde eine Provisionspflicht auflösen. Eine solche Vereitelung liege aber tatsächlich nicht vor. Die zweitbeklagte Partei erklärte darüber hinaus auch den Rücktritt nach Paragraph 3, KSchG und brachte vor, sie sei Verbraucherin im Sinn des Paragraph eins, KSchG und ihr sei bislang keine Urkunde, die auf das Rücktrittsrecht hinweise, ausgefolgt worden. Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht der Klage (mit Ausnahme eines Teils des Zinsenbegehrens) stattgegeben. Es traf dabei folgende Feststellungen:

Die beklagten Parteien sind gemeinsam Eigentümer mehrerer landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften, wobei die Zweitklägerin (offensichtlich gemeint: Zweitbeklagte) dem Erstkläger (offensichtlich gemeint: Erstbeklagten) ihre Miteigentumsanteile in Bestand gegeben hat, sodass die Landwirtschaft ausschließlich vom Erstbeklagten betrieben wird. Die Zweitbeklagte geht demgegenüber einer unselbstständigen Erwerbstätigkeit nach.

Die Beklagten waren Kreditnehmer mehrerer für den landwirtschaftlichen Betrieb aufgenommener Kredite bei der R***** Gen.m.b.H., konnten jedoch aufgrund der hohen Kreditbelastung die Kreditraten nicht zurückzahlen, sodass die R***** Gen.m.b.H. im Jahr 2004 drohte, den Kredit fällig zu stellen. Die Beklagten, die von da an eigentlich mit der R***** P***** nichts mehr zu tun haben wollten, wandten sich daher zunächst an die Schuldnerberatungsstelle, die ihnen den Rat erteilte, einen privaten Kreditvermittler zu kontaktieren. Ein Bekannter der Beklagten erzählte den Beklagten dann, dass er den Geschäftsführer der klagenden Partei (der ebenso wie die klagende Partei selbst den Beklagten bis dahin völlig unbekannt war) kenne, woraufhin die Beklagten diesen Bekannten ersuchten, den Geschäftsführer der klagenden Partei zu kontaktieren. Der Bekannte der Beklagten kontaktierte dann den Geschäftsführer der klagenden Partei F***** T***** und teilte diesem mit, dass die Beklagten auf der Suche nach einer Finanzierung seien. F***** T***** rief daraufhin bei den Beklagten an und vereinbarte einen Termin im Wohnhaus der Beklagten.

Ende des Jahres 2004 begab sich F***** T***** dann tatsächlich zu den Beklagten und nahm Einsicht in deren Kreditunterlagen. Hiebei stellte er fest, dass die Beklagten drei Kredite bei der R***** Gen.m.b.H. aufgenommen hatten, die aber aufgrund der außerordentlich hohen Verzinsung eine sehr große monatliche Belastung mit sich brachten. F***** T***** schlug den Beklagten daher vor, eine „Zusammenlegung" dieser Kredite bei der R***** Gen.m.b.H. herbeizuführen, die Beklagten erklärten ihm aber, dass sie mit der R***** Gen.m.b.H. keinesfalls mehr

etwas zu tun haben wollten. Die Parteien vereinbarten daher zunächst nur, dass die Beklagten eine Saldenbestätigung beschaffen und dass sie sich dann wieder treffen. Bei diesem zweiten Treffen stellte F***** T***** in Aussicht, dass eine Umschuldung der bestehenden Kredite in der Form möglich wäre, dass ein neuer Kredit über EUR 230.000,-- (einschließlich Umschuldungskosten) von den Beklagten aufgenommen wird, wobei er ihnen erklärte, dass das seiner Ansicht nach zweckmäßigste Finanzierungsmodell ein Fremdwährungskredit in Schweizer Franken wäre, wobei es sich um einen endfälligen Kredit handeln müsse, der über einen Tilgungsträger finanziert wird. Die Beklagten waren mit dieser Form der Umschuldung einverstanden und unterfertigten daher am 13.01.2005 ein mit „Finanzierungsantrag" übertiteltes Formblatt der klagenden Partei, das (unter anderem) folgenden Inhalt hat:

„Der/die Auftraggeber beauftragt(en) die (...) F. T***** KEG [...] mit der Beschaffung einer Finanzierung bei einem Kreditinstitut ihrer Wahl, dies unter Wahrung der Interessen des (der) Auftraggeber.

[...]

Es gelten die Bestimmungen des § 3 Konsumentenschutzgesetz betreffend „Rücktritt".'Es gelten die Bestimmungen des Paragraph 3, Konsumentenschutzgesetz betreffend „Rücktritt"."

Als „Verwendungszweck" wurde „Umschuldung" angeführt, als „Kredit-/Darlehensbetrag" der Betrag von EUR 230.000,--", außerdem finden sich auf der Urkunde die Vermerke „Fremdwährung" und „CHF". Die Urkunde enthält darüber hinaus die persönlichen Daten der Beklagten, als Monatsnettoeinkommen des Erstbeklagten ist ein Betrag von EUR 5.200,-- angegeben, als Monatsnettoeinkommen der Zweitbeklagten ein Betrag von EUR 1.931,83 und als „Summe der gemeinsamen Einnahmen" sohin ein Betrag von EUR 7.133,--. Darüber hinaus unterfertigten die Parteien eine mit „Provisionsvereinbarung" übertitelte Urkunde mit (unter anderem) folgendem Inhalt:

„Ich (wir) beauftrage(n) die [...] F. T***** KEG [...] mit der Beschaffung einer Finanzierung gemäß beiliegendem Auftrag. Verhandlungen mit dem Kreditinstitut werden ausschließlich vom Auftragnehmer vorgenommen.

Für die Beratung, Beschaffung und Abwicklung erkläre(n) ich (wir) mich (uns) unwiderruflich bereit und einverstanden 3 % des genehmigten Kreditbetrages bei Kreditvertragsunterfertigung bar zu bezahlen.

Im Falle, dass ich (wir) den, entsprechend dem Auftrag, bereit gestellten Kredit nicht übernehmen, ohne dass die [...] F. T***** KEG daran ein Verschulden trifft, so bin ich (sind wir) verpflichtet, den oben genannten Betrag sofort nach Rechnungslegung auf das Konto des Auftraggebers zu überweisen."

Auf Grundlage dieser Daten richtete die klagende Partei eine Kreditanfrage an die N***** L***** *****bank AG, wobei nicht festgestellt werden kann, wann dieser Antrag gestellt wurde. Danach (und zwar zu einem ebenfalls nicht feststellbaren Zeitpunkt, jedenfalls aber vor dem 25.02.2005) begaben sich zwei Mitarbeiter der N***** *****bank AG zu den Beklagten, um deren landwirtschaftlichen Betrieb (der als Sicherstellung für den zu gewährenden Kredit dienen sollte) zu besichtigen und zu schätzen. Danach wiederum begab sich F***** T*****, die im Unternehmen der klagenden Partei als Kommanditistin fungiert und diverse Arbeiten erledigt, zu den Beklagten, um mit diesen den Antrag für den als Tilgungsträger für den Fremdwährungskredit dienenden Lebensversicherungsvertrag auszufüllen. Hiebei handelte es sich um einen Antrag an die A***** Lebensversicherung AG, den die Beklagten - nachdem das Antragsformular vollständig ausgefüllt worden war - unterfertigten. Zwischenzeitig wurde die finanzielle Situation der Beklagten immer schwieriger, weil sie von der R***** P***** Gen.m.b.H. überhaupt kein Geld mehr bekamen und daher ausschließlich auf Hilfe von dritter Seite angewiesen waren. Anfang März 2005 kontaktierte daher der Erstbeklagte den nunmehrigen Rechtsvertreter der Beklagten Dr. Johann Gelbmann, dem er erzählte, dass seine Hausbank Kredite fällig gestellt habe und die Zwangsversteigerung des von den Eltern übernommenen Betriebes drohe. Er erwähnte auch, dass er gegenüber der klagenden Partei eine Unterschrift abgegeben habe, konnte aber nicht genau artikulieren, was er unterschrieben hatte, sondern gab nur an, dass es um die Finanzierung eines Geschäftes teilweise in Schweizer Franken gehe. Dr. Johann Gelbmann wandte sich sodann an den Geschäftsstellenleiter der R***** Gen.m.b.H. (der ihm bereits zuvor persönlich bekannt war) und vereinbarte mit ihm einen Termin, bei dem Lösungsvorschläge überlegt wurden. Letztendlich kam es relativ rasch zu einer Einigung mit der R***** Gen.m.b.H., wobei der Inhalt vor allem darin bestand, dass diese bereit war, Zinsen zu reduzieren und die Beklagten sich bereit erklärten, Vorbelastungen zu löschen. Dr. Johann Gelbmann beschaffte die erforderlichen Löschungserklärungen etc. und sodann gelang es, eine entsprechende Umschuldung mit der R***** Gen.m.b.H. herbeizuführen. Die Einigung mit der R***** Gen.m.b.H. wurde im März 2005 getroffen, die technische Abwicklung erfolgte in den darauf folgenden Monaten.

Am 15.03.2005 richtete die A***** Lebensversicherung AG ein Schreiben an die beklagten Parteien, worin sie den gestellten Lebensversicherungsantrag annahm.

Unmittelbar darauf, nämlich am 17.03.2005, richtete die N***** L*****bank AG ein Schreiben mit folgendem Inhalt an die Beklagten:

„Wunschgemäß bestätigen wir Ihnen, dass Ihr Kreditansuchen über insgesamt EUR 230.000,-- genehmigt wurde.

Die entsprechenden Unterlagen wurden ausgestellt und liegen zur Unterfertigung in der Geschäftsstelle Wiener Neustadt auf."

Zu diesem Zeitpunkt waren die Beklagten aber zum Abschluss eines Kreditvertrages mit der N***** L*****bank AG nicht mehr bereit, weil sich zwischenzeitig bereits die Lösung mit der R***** Gen.m.b.H. abgezeichnet hatte.

Am 29.03.2005 richtete Dr. Johann Gelbmann namens der Beklagten ein Schreiben an die A***** Lebensversicherung AG, in dem er ersuchte, den Lebensversicherungsvertrag zu stornieren. Die Aspecta Lebensversicherung AG bestätigte mit Schreiben vom 15.04.2005 die Aufhebung des Versicherungsvertrages und erklärte, dass keine wechselseitigen Verpflichtungen mehr bestehen.

Am 10.07.2006 (also bereits nach Klagseinbringung) richtete Dr. Johann Gelbmann ein Schreiben an die Rechtsvertreterin der klagenden Partei mit (unter anderem) folgendem Inhalt:

„Sehr geehrte Frau Kollegin"

[...]

Ihr Schriftsatz vom 05.07.2006 ist mir per Telefax am 06.07.2006 samt

Beilagen zugekommen.

Mit diesem Schriftsatz sind meine Mandanten auch erstmalig im Sinne des§ 3 KSchG Urkunden über deren Vertragsantrag (Finanzierungsantrag) zugekommen.Mit diesem Schriftsatz sind meine Mandanten auch erstmalig im Sinne des Paragraph 3, KSchG Urkunden über deren Vertragsantrag (Finanzierungsantrag) zugekommen.

[...]

Namens meiner Mandantin erkläre ich daher gegenüber Ihrer Mandantschaft den Rücktritt von Finanzierungsantrag vom 13.01.2005 gemäß § 3 KSchG."Namens meiner Mandantin erkläre ich daher gegenüber Ihrer Mandantschaft den Rücktritt von Finanzierungsantrag vom 13.01.2005 gemäß Paragraph 3, KSchG."

In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht hier die Möglichkeit eines Rücktrittsrechtes nach§ 3 Abs 3 Z 1 KSchG. Nach dem Inhalt des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages sei der Anspruch auf Provision zunächst jedenfalls zu bejahen. Das Erstgericht prüfte weiters, ob der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag den teilweise zwingenden Bestimmungen des Maklergesetzes unterliege. Dabei erörterte es die Bestimmungen des §§ 6 und 7 MaklerG und kam letztendlich zum Ergebnis, dass es der klagenden Partei gelungen sei, genau jenes Geschäft zu vermitteln, zu deren Vermittlung sie beauftragt worden sei. Es sei zu dem Vertragsabschluss zwischen den Beklagten und dem Dritten lediglich deshalb nicht gekommen, weil die Beklagten selbst ein anderes Geschäft abgeschlossen hätten. Die Gründe für das Scheitern des Vertragsabschlusses mit der N***** L*****bank AG würden daher ausschließlich in der Sphäre der beklagten Partei liegen. Die Beklagten bekämpfen den stattgebenden Teil dieses Urteils wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und unrichtiger und mangelhafter Tatsachenfeststellung aufgrund unrichtiger und mangelhafter Beweiswürdigung. Sie beantragen die Abänderung des angefochtenen Urteils dahingehend, dass das gesamte Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.In rechtlicher Hinsicht verneinte das Erstgericht hier die Möglichkeit eines Rücktrittsrechtes nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, KSchG. Nach dem Inhalt des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages sei der Anspruch auf Provision zunächst jedenfalls zu bejahen. Das Erstgericht prüfte weiters, ob der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag den teilweise zwingenden Bestimmungen des Maklergesetzes unterliege. Dabei erörterte es die Bestimmungen des Paragraphen 6 und 7 MaklerG und kam letztendlich zum Ergebnis, dass es der klagenden Partei gelungen sei, genau jenes Geschäft zu vermitteln, zu deren Vermittlung sie beauftragt worden sei. Es sei zu dem Vertragsabschluss zwischen den Beklagten und dem Dritten lediglich deshalb nicht gekommen, weil die Beklagten selbst ein anderes Geschäft abgeschlossen hätten. Die Gründe für das Scheitern des Vertragsabschlusses mit der

N***** L*****bank AG würden daher ausschließlich in der Sphäre der beklagten Partei liegen. Die Beklagten bekämpfen den stattgebenden Teil dieses Urteils wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und unrichtiger und mangelhafter Tatsachenfeststellung aufgrund unrichtiger und mangelhafter Beweiswürdigung. Sie beantragen die Abänderung des angefochtenen Urteils dahingehend, dass das gesamte Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragt, der Berufung nicht Folge zu geben. Die Abweisung des Zinsenmehrbegehren erwuchs in Rechtskraft. Die Berufung ist berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Auf weite Teile der Berufung musste nicht eingegangen werden. Insbesondere ist es gegenständlich irrelevant, ob hier die Bestimmung des § 3 KSchG Anwendung findet oder ob die Vereinbarungen zwischen den Streitteilen den guten Sitten widersprechen. Entscheidend ist, dass sich das Erstgericht bei der Stattgabe der Klage im Wesentlichen auf § 7 Abs 2 MaklerG gestützt hat. Demnach entfällt der Anspruch auf Provision, wenn und soweit feststeht, dass der Vertrag zwischen dem Dritten und dem Auftraggeber aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Das Erstgericht hat jedoch übersehen, dass diese Bestimmung den Abschluss des vermittelten Geschäfts voraussetzt (vgl 5 Ob 266/01f). Das ergibt sich aus § 7 Abs 1 leg cit, wonach der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes entsteht. Dieser Anspruch auf Provision entfällt nach § 7 Abs 2 MaklerG dann, wenn das bereits abgeschlossene Geschäft unter bestimmten Voraussetzungen nicht ausgeführt wird. Voraussetzung für die Anwendung des § 7 Abs 2 MaklerG ist also die Nichtausführung des Geschäfts nach seinem Abschluss (Fromherz in Jabornegg HGB, § 23 MaklerG Rz 36). Zu denken wäre etwa an einen Rücktritt, eine Anfechtung nach § 934 ABGB, eine Wandlung oder eine Anfechtung wegen Irrtums (vgl1 Ob 168/05w; 1 Ob 142/03v; 5 Ob 266/01f). Gegenständlich kam es jedoch zu gar keinem Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber (als den Beklagten) und dem Dritten (der N***** L*****bank AG), wie das Erstgericht auch zutreffend auf Seite 9 seiner Urteilsausfertigung darlegt. Zur Beurteilung eines allfälligen Provisionsanspruches ist somit nicht § 7 MaklerG, sondern § 15 Abs 1 MaklerG maßgeblich, weil das vermittelte Geschäft nicht abgeschlossen wurde (vgl RIS-Justiz RS0116647; RS0116249).Auf weite Teile der Berufung musste nicht eingegangen werden. Insbesondere ist es gegenständlich irrelevant, ob hier die Bestimmung des Paragraph 3, KSchG Anwendung findet oder ob die Vereinbarungen zwischen den Streitteilen den guten Sitten widersprechen. Entscheidend ist, dass sich das Erstgericht bei der Stattgabe der Klage im Wesentlichen auf Paragraph 7, Absatz 2, MaklerG gestützt hat. Demnach entfällt der Anspruch auf Provision, wenn und soweit feststeht, dass der Vertrag zwischen dem Dritten und dem Auftraggeber aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Das Erstgericht hat jedoch übersehen, dass diese Bestimmung den Abschluss des vermittelten Geschäfts voraussetzt vergleiche 5 Ob 266/01f). Das ergibt sich aus Paragraph 7, Absatz eins, leg cit, wonach der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes entsteht. Dieser Anspruch auf Provision entfällt nach Paragraph 7, Absatz 2, MaklerG dann, wenn das bereits abgeschlossene Geschäft unter bestimmten Voraussetzungen nicht ausgeführt wird. Voraussetzung für die Anwendung des Paragraph 7, Absatz 2, MaklerG ist also die Nichtausführung des Geschäfts nach seinem Abschluss (Fromherz in Jabornegg HGB, Paragraph 23, MaklerG Rz 36). Zu denken wäre etwa an einen Rücktritt, eine Anfechtung nach Paragraph 934, ABGB, eine Wandlung oder eine Anfechtung wegen Irrtums vergleiche 1 Ob 168/05w; 1 Ob 142/03v; 5 Ob 266/01f). Gegenständlich kam es jedoch zu gar keinem Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber (als den Beklagten) und dem Dritten (der N***** L*****bank AG), wie das Erstgericht auch zutreffend auf Seite 9 seiner Urteilsausfertigung darlegt. Zur Beurteilung eines allfälligen Provisionsanspruches ist somit nicht Paragraph 7, MaklerG, sondern Paragraph 15, Absatz eins, MaklerG maßgeblich, weil das vermittelte Geschäft nicht abgeschlossen wurde vergleiche RIS-Justiz RS0116647; RS0116249).

In Betracht kommt im gegenständlichen Fall § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG. Die vom Erstgericht festgestellte Vereinbarung ist nämlich dahin zu verstehen, dass der klagenden Partei eine Provision auch dann zustehen soll, wenn der Vermittlungserfolg unterbleibt. Der Vermittlungserfolg unterbleibt, wenn es letztlich zu keinem Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten gekommen ist. Zutreffend weist auch das Erstgericht darauf hin, dass die entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Streitteilen einer Prüfung nach den teilweise zwingenden Bestimmungen des Maklergesetzes zu unterziehen sind. Demnach gebührt nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG nur dann eine Provision, wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts

erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt. Das Vorliegen beachtenswerter Gründe hat grundsätzlich der Auftraggeber des Maklers zu beweisen (3 Ob 69/05a). Im Verfahren erster Instanz haben sich die beklagten Parteien ausreichend auf diese Bestimmung bezogen, indem sie den Provisionsanspruch der klagenden Partei deshalb bestritten, weil der vermittelnde Geschäftsabschluss nicht wider Treu und Glauben vereitelt worden sei (vgl ON 3). § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG ist nun wesentlich „auftraggeberfreundlicher" auszulegen als § 7 Abs 2 MaklerG. Eine derartige Differenzierung erscheint dem Berufungsgericht auch sachgerecht, weil im Fall des § 7 Abs 2 leg cit das vermittelte Geschäft bereits abgeschlossen wurde. Alle nicht vom Auftraggeber zu vertretenen Gründe sind deshalb jedenfalls beachtenswert im Sinne des § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG. Darüber hinaus ist auch dann ein Grund beachtenswert, wenn er in der Privatsphäre des Auftraggebers liegt und von subjektiven Erwägungen getragen ist (1 Ob 142/03v; RV 2 BlgNR 20.GP 24; Griss in Straube, HGB, § 23 MaklerG Rz 19). Als solche beachtenswerte Gründe dafür, den vermittelten Auftrag nicht abzuschließen, kommen nach der Judikatur unter anderem eine vorerst nicht geplante Änderung des Wohnorts in Folge Berufswechsels, Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse (Kündigung), Scheidung des Antragstellers, Tod eines Angehörigen etc in Betracht (3 Ob 69/05a; RIS-Justiz RS0118179). Vorliegend liegen ausreichend beachtenswerte Gründe vor, um hier die Provisionsvereinbarung entfallen zu lassen. Hinzuweisen ist etwa auf den Umstand, dass die R***** nunmehr bereit war, die Zinsen zu reduzieren. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass hier das unlautere Motiv die lauteren Motive eindeutig überwiegt oder die Beklagten den vermittelten Vertrag nur deshalb nicht abgeschlossen haben, weil sie die klagende Partei um die Provision bringen wollten (vgl Griss aaO Rz 20). Da somit aus § 15 MaklerG gegenständlich die Zulässigkeit für eine wirksame Provisionsvereinbarung für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs nicht abgeleitet werden kann, war der Berufung der Beklagten Folge zu geben.In Betracht kommt im gegenständlichen Fall Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG. Die vom Erstgericht festgestellte Vereinbarung ist nämlich dahin zu verstehen, dass der klagenden Partei eine Provision auch dann zustehen soll, wenn der Vermittlungserfolg unterbleibt. Der Vermittlungserfolg unterbleibt, wenn es letztlich zu keinem Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten gekommen ist. Zutreffend weist auch das Erstgericht darauf hin, dass die entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Streitteilen einer Prüfung nach den teilweise zwingenden Bestimmungen des Maklergesetzes zu unterziehen sind. Demnach gebührt nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG nur dann eine Provision, wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt. Das Vorliegen beachtenswerter Gründe hat grundsätzlich der Auftraggeber des Maklers zu beweisen (3 Ob 69/05a). Im Verfahren erster Instanz haben sich die beklagten Parteien ausreichend auf diese Bestimmung bezogen, indem sie den Provisionsanspruch der klagenden Partei deshalb bestritten, weil der vermittelnde Geschäftsabschluss nicht wider Treu und Glauben vereitelt worden sei vergleiche ON 3). Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG ist nun wesentlich „auftraggeberfreundlicher" auszulegen als Paragraph 7, Absatz 2, MaklerG. Eine derartige Differenzierung erscheint dem Berufungsgericht auch sachgerecht, weil im Fall des Paragraph 7, Absatz 2, leg cit das vermittelte Geschäft bereits abgeschlossen wurde. Alle nicht vom Auftraggeber zu vertretenen Gründe sind deshalb jedenfalls beachtenswert im Sinne des Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG. Darüber hinaus ist auch dann ein Grund beachtenswert, wenn er in der Privatsphäre des Auftraggebers liegt und von subjektiven Erwägungen getragen ist (1 Ob 142/03v; Regierungsvorlage 2 BlgNR 20.GP 24; Griss in Straube, HGB, Paragraph 23, MaklerG Rz 19). Als solche beachtenswerte Gründe dafür, den vermittelten Auftrag nicht abzuschließen, kommen nach der Judikatur unter anderem eine vorerst nicht geplante Änderung des Wohnorts in Folge Berufswechsels, Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse (Kündigung), Scheidung des Antragstellers, Tod eines Angehörigen etc in Betracht (3 Ob 69/05a; RIS-Justiz RS0118179). Vorliegend liegen ausreichend beachtenswerte Gründe vor, um hier die Provisionsvereinbarung entfallen zu lassen. Hinzuweisen ist etwa auf den Umstand, dass die R***** nunmehr bereit war, die Zinsen zu reduzieren. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass hier das unlautere Motiv die lauteren Motive eindeutig überwiegt oder die Beklagten den vermittelten Vertrag nur deshalb nicht abgeschlossen haben, weil sie die klagende Partei um die Provision bringen wollten vergleiche Griss aaO Rz 20). Da somit aus Paragraph 15, MaklerG gegenständlich die Zulässigkeit für eine wirksame Provisionsvereinbarung für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs nicht abgeleitet werden kann, war der Berufung der Beklagten Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 40, 41 und 50 ZPO, wobei allerdings die Beklagten aufgrund eines Rundungsfehlers um einen Cent zu viel verzeichnet haben.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 40,, 41 und 50 ZPO, wobei allerdings die Beklagten aufgrund eines Rundungsfehlers um einen Cent zu viel verzeichnet

haben.

Gemäß §§ 500 Abs 2 Z 3, 502 Abs 1 ZPO war auszusprechen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig ist. Die Entscheidung deckt sich mit der ständigen Rechtsprechung des OGH. Die Frage, ob ein wichtiger und nicht vom Auftraggeber zu vertretener Grund dafür vorlag, das Rechtsgeschäft nicht auszuführen bzw ob der Auftraggeber gegen Treu und Glauben verstieß, kann nur auf den Einzelfall bezogen beantwortet werden, sodass keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO vorliegt (RIS-Justiz RS0118180). Landesgericht EisenstadtGemäß Paragraphen 500, Absatz 2, Ziffer 3,, 502 Absatz eins, ZPO war auszusprechen, dass die ordentliche Revision nicht zulässig ist. Die Entscheidung deckt sich mit der ständigen Rechtsprechung des OGH. Die Frage, ob ein wichtiger und nicht vom Auftraggeber zu vertretener Grund dafür vorlag, das Rechtsgeschäft nicht auszuführen bzw ob der Auftraggeber gegen Treu und Glauben verstieß, kann nur auf den Einzelfall bezogen beantwortet werden, sodass keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO vorliegt (RIS-Justiz RS0118180). Landesgericht Eisenstadt

Anmerkung

EES00131 13R57.07s

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00309:2007:01300R00057.07S.0516.000

Dokumentnummer

JJT_20070516_LG00309_01300R00057_07S0000_000

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