jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/11/28 1Ob226/06a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner, Univ. Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Margaretha S*****, vertreten durch Mag. Marcus Osterauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Florian B*****, vertreten durch Mag. Erwin Dirnberger, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 6.359,79 sA, über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse EUR 5.048,79) gegen das Urteil des Landesgerichts St. Pölten als Berufungsgericht vom 23. März 2006, GZ 21 R 97/06g-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Purkersdorf vom 27. Dezember 2005, GZ 2 C 942/04g-17, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung unter Einschluss der in Rechtskraft erwachsenen Teilabweisung wie folgt lautet:

„Die beklagte Partei ist schuldig der klagenden Partei EUR 1.178,79 samt 4 % Zinsen seit 28. 10. 2004 binnen 14 Tagen zu zahlen. Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei weitere EUR 5.181,- samt 4 % Zinsen seit 8. 10. 2004 sowie 4 % Zinsen aus EUR 1.178,79 vom 8. 10. 2004 bis 27. 10. 2004 zu zahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist weiters schuldig, der beklagten Partei die anteilig mit insgesamt EUR 3.652,87 (darin EUR 501,55 Umsatzsteuer und EUR 328,13 Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Text

Entscheidungsgründe:

Am 16. 10. 1999 verstarb Peter B*****, der Bruder der Klägerin und Vater des Beklagten. Im Dezember 1999 bezogen die Klägerin, ihr Ehegatte und ihr Sohn das auf der hier gegenständlichen Liegenschaft in Wien gelegene Einfamilienhaus. Am 4. 10. 2001 verstarb Margaretha B*****, die Mutter der Klägerin und Großmutter des Beklagten. Nach Abschluss der Verlassenschaftsverfahren nach Peter und Margaretha B***** waren die Streitteile je zur Hälfte Eigentümer der hier gegenständlichen Liegenschaft. Die Klägerin bewohnte mit ihrer Familie weiterhin das darauf befindliche Haus wie es ihr von ihrer Mutter zu Lebzeiten gestattet worden war. Der Beklagte hatte keinen Schlüssel und auch sonst keinen Zugang zur Liegenschaft. Eine Benützungsregelung zwischen den Miteigentümern wurde nicht getroffen. Ende Februar 2002 traten die Streitteile - wobei der damals noch minderjährige Beklagte (geboren am 4. 12. 1985) von seiner Mutter vertreten wurde - erstmals brieflich miteinander in Kontakt, um die künftigen Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft zu klären. Mit e-mail vom 23. 7. 2002 teilte der Beklagte der Klägerin unter anderem mit, dass es sich wohl nicht vermeiden lassen werde, das Haus einem Verkauf bzw einer Verwertung

zuzuführen. Nach dem 5. 8. 2002 gab es (vorerst) keinen weiteren Kontakt zwischen den Streitteilen. Sie waren aber beide an einem Verkauf der Liegenschaft interessiert. Im Spätsommer 2002 beauftragte die Klägerin ein Immobilienmaklerbüro mit der Vermittlung eines Käufers für die Liegenschaft. Es wurde vereinbart, dass die Maklerin Inserate schalten und den Verkauf auch im Internet bewerben dürfe. Für den Fall eines Kaufabschlusses auf Grund der Tätigkeit der Immobilienmaklerin wurde die Zahlung einer Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises vereinbart. Zwischen der Klägerin und der Mutter des Beklagten gab es keine Gespräche wegen der Beauftragung der Maklerin. Im Auftrag der Klägerin bezahlte deren Ehegatte für die Schaltung von Inseraten betreffend den Verkauf der Liegenschaft insgesamt EUR 137,59. Nachdem eine ernsthafte Interessentin von einem Kaufanbot zurückgetreten war, rief die Maklerin eine weitere Interessentin an, die die Liegenschaft (neuerlich) besichtigte und sich entschloss, ein Kaufanbot zu legen. Die Interessentin beauftragte einen Notar mit ihrer Vertretung, der sich mit Schreiben vom 12. 6. 2003 an die Mutter des Beklagten wandte und im Namen seiner (nicht namentlich genannten) Mandantin ein verbindliches Kaufanbot für die gesamte Liegenschaft samt Inventar zum Kaufpreis von EUR 220.000 unterbreitete. In einer ausführlichen Korrespondenz zwischen dem Notar und dem Rechtsvertreter des Beklagten und dessen Mutter wurden weitere Voraussetzungen für einen Kaufvertragsabschluss und die nähere Vertragsgestaltung dargelegt. Am 25. 7. 2003 kam es zum Abschluss des Kaufvertrags über die hier gegenständliche Liegenschaft zwischen der Mutter des Beklagten als dessen gesetzliche Vertreterin und der Klägerin als Verkäufer einerseits und Dr. Christa A***** als Käuferin andererseits. Bei der Vertragsunterzeichnung war neben den Vertragspartnern und deren Vertretern auch die Maklerin anwesend, die der Mutter des Beklagten eine Honorarnote über eine Provision in Höhe von 1,5 % des Kaufpreises überreichen wollte. Diese wies die Honorarnote zurück, die von der Maklerin in der Folge storniert wurde. Die Klägerin bezahlte die ihr in Rechnung gestellte Gesamtprovision von 3 % der Kaufsumme im Betrag von EUR 7.740. Bereits im Jahr 2002 hatte der Ehegatte der Klägerin in deren Namen und auf deren Rechnung ein Bauunternehmen mit dem Austausch schadhafter Dachziegel beauftragt. Der Beklagte und seine Mutter wurden von diesem Dachschaden nicht informiert. Für die Dachsanierung zahlte die Klägerin EUR 2.220. Weiters beauftragte der Ehegatte der Klägerin in deren Namen und auf deren Rechnung ein Unternehmen mit der Räumung des Hauses, wofür die Klägerin EUR 2.622 bezahlte.

Die Klägerin begehrte die Zahlung von EUR 6.359,79. Sie habe sich auf Drängen des Beklagten, die gemeinsame Liegenschaft zu verkaufen, bemüht, einen Käufer zu finden, und zu diesem Zweck eine Maklerin beauftragt, die auch die spätere Käuferin benannt habe. Für die Vermittlung der Liegenschaft sei eine ortsübliche und angemessene Provision von EUR 7.740 verrechnet und von der Klägerin zur Gänze bezahlt worden. Überdies seien für die Einschaltung von Zeitungsinseraten Kosten von EUR 137,59 aufgelaufen. Die aus den Nachlässen stammenden, im Wohnhaus befindlichen Fahrnisse seien nicht an die Käuferin der Liegenschaft mitverkauft worden. Die Klägerin habe daher die Liegenschaft räumen und dafür EUR 2.622 aufwenden müssen. Für die Reparatur des beschädigten Dachs habe sie EUR 2.220 aufgewendet. Der Beklagte sei als Hälfteeigentümer verpflichtet, der Klägerin die Hälfte der von ihr für die Liegenschaft bzw für deren Verkauf aufgewendeten Kosten zu ersetzen.

Der Beklagte wendete ein, er sei von der Klägerin nicht informiert worden, dass diese zwecks Verkaufs der Liegenschaft einen Makler beauftragt habe. Er habe durch ein Schreiben des Notars erfahren, dass eine Interessentin beabsichtige, die Liegenschaft zu kaufen. Erst durch die Anwesenheit der Maklerin beim notariellen Unterfertigungstermin habe der Beklagte Kenntnis davon erlangt, dass die Käuferin von einer Maklerin vermittelt worden war. Die Fahrnisse seien mit der Liegenschaft mitverkauft worden, weshalb eine Räumung nicht erforderlich gewesen sei. Die Klägerin habe den Beklagten nicht vom Erfordernis einer Dachsanierung verständigt. Eine solche sei nicht nötig und seien die Kosten dafür nicht angemessen gewesen. Im Übrigen seien diese Kosten von der die Liegenschaft damals allein benützenden Klägerin zu tragen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Der begehrte Aufwandsersatz sei nach den Regeln der nützlichen Geschäftsführung nach § 1037 ABGB zu prüfen. Für einen Zuspruch sei erforderlich, dass die Geschäftsführung einen klaren und überwiegenden Vorteil beim Geschäftsherrn bewirkt habe. Ein derartiger Vorteil liege bei keinem der geltend gemachten Ansprüche vor. Hinsichtlich der Zeitungsinserate werde kein Vorteil des Beklagten behauptet und sei ein solcher auch nicht erkennbar. Die Tätigkeit der Immobilienmaklerin im Auftrag der Klägerin habe zu keinem klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten geführt. Schon in Anbetracht der Tatsache, dass die Liegenschaft samt Inventar verkauft worden sei, habe auch die Räumung der Liegenschaft keinen Vorteil des Beklagten gebracht. Letztlich sei auch nicht jede Reparatur vorteilhaft, sondern lediglich bei Verhinderung eines die

Substanz des Hauses bedrohenden Schadens.Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Der begehrte Aufwandsersatz sei nach den Regeln der nützlichen Geschäftsführung nach Paragraph 1037, ABGB zu prüfen. Für einen Zuspruch sei erforderlich, dass die Geschäftsführung einen klaren und überwiegenden Vorteil beim Geschäftsherrn bewirkt habe. Ein derartiger Vorteil liege bei keinem der geltend gemachten Ansprüche vor. Hinsichtlich der Zeitungsinserate werde kein Vorteil des Beklagten behauptet und sei ein solcher auch nicht erkennbar. Die Tätigkeit der Immobilienmaklerin im Auftrag der Klägerin habe zu keinem klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten geführt. Schon in Anbetracht der Tatsache, dass die Liegenschaft samt Inventar verkauft worden sei, habe auch die Räumung der Liegenschaft keinen Vorteil des Beklagten gebracht. Letztlich sei auch nicht jede Reparatur vorteilhaft, sondern lediglich bei Verhinderung eines die Substanz des Hauses bedrohenden Schadens.

Das Berufungsgericht änderte über Berufung der klagenden Partei das Ersturteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren mit EUR 5.048,79 stattgab und das Mehrbegehren von EUR 1.311 und ein Zinsenmehrbegehren abwies; es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Nach bisher unwidersprochen gebliebener Judikatur seien die Kosten einer Feilbietung im Zuge der Aufhebung einer Aufhebung einer Gemeinschaft verhältnismäßig zu teilen. Die von den Parteien im Einvernehmen vorgenommene Veräußerung der Liegenschaft komme einer freiwilligen gerichtlichen Feilbietung nahe, sodass die Frage, wer die mit der Veräußerung verbundenen Kosten zu tragen habe, nicht anders beurteilt werden dürfe. An Hand des Sachverhalts sei eindeutig erkennbar, dass die Beiziehung einer Immobilienmaklerin sinnvoll gewesen sei, ebenso die Einschaltung von Inseraten. Da die mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten sohin zweckmäßig gewesen seien, seien sie „als Teilungskosten den Miteigentümern entsprechend ihren Miteigentumsquoten zu gleichen Teilen zuzuweisen". Die Klägerin habe daher Anspruch auf Ersatz der halben Provisionskosten der Maklerin sowie der halben Inseratekosten. Durch den mit der EO-Novelle 2000 eingefügten § 352 Z 6 iVm § 351 Abs 3 EO sei klargestellt worden, dass Barauslagen auf die Parteien anteilig aufzuteilen seien und einer Partei die über ihren Anteil hinausgehenden, zur Rechtsverwirklichung notwendigen Barauslagen erstattet werden müssten. Im Rahmen des Barauslagenersatzes könne ein Antragsteller die anteilsmäßige Erstattung der Gerichtsgebühren, insbesondere für den Exekutionsantrag, sowie der von ihm bestrittenen Kosten der Schätzung, Edikteinschaltung usw begehren. Halte man den Verkauf der Liegenschaft einer gerichtlichen Feilbietung gleich, seien die erwähnten Kosten als für den Verkauf notwendig anzusehen. Die Sanierung eines schadhaften Dachs sei zur Verhinderung weiterer Schäden am Gebäude und am Inventar notwendig und zweckmäßig. Der klare und überwiegende Vorteil für den Beklagten sei evident, hätte sich doch das Gebäude mit schadhaftem Dach und Feuchtigkeitsschäden als Folge des schadhaften Dachs nur um einen „Minderpreis" verkaufen lassen. Der Klägerin sei daher die Hälfte der Dachsanierungskosten auf der Grundlage des § 1037 ABGB zuzuerkennen. Keinen Anspruch habe sie allerdings auf anteilige Räumungskosten. Die Klägerin habe nicht nachweisen können, dass der Räumungsaufwand auch den Beklagten betroffen habe. Der Beginn des Zinsenlaufs könne mangels Nachweises früherer Fälligstellung erst mit dem der Klagsbehändigung folgenden Tag angenommen werden. Die ordentliche Revision sei zuzulassen, da es - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Judikatur zu der Frage gebe, wer die bei einer einverständlichen Veräußerung einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft aufgelaufenen Kosten, von denen nur ein Miteigentümer Kenntnis gehabt habe, tragen müsse.Das Berufungsgericht änderte über Berufung der klagenden Partei das Ersturteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren mit EUR 5.048,79 stattgab und das Mehrbegehren von EUR 1.311 und ein Zinsenmehrbegehren abwies; es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Nach bisher unwidersprochen gebliebener Judikatur seien die Kosten einer Feilbietung im Zuge der Aufhebung einer Aufhebung einer Gemeinschaft verhältnismäßig zu teilen. Die von den Parteien im Einvernehmen vorgenommene Veräußerung der Liegenschaft komme einer freiwilligen gerichtlichen Feilbietung nahe, sodass die Frage, wer die mit der Veräußerung verbundenen Kosten zu tragen habe, nicht anders beurteilt werden dürfe. An Hand des Sachverhalts sei eindeutig erkennbar, dass die Beiziehung einer Immobilienmaklerin sinnvoll gewesen sei, ebenso die Einschaltung von Inseraten. Da die mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten sohin zweckmäßig gewesen seien, seien sie „als Teilungskosten den Miteigentümern entsprechend ihren Miteigentumsquoten zu gleichen Teilen zuzuweisen". Die Klägerin habe daher Anspruch auf Ersatz der halben Provisionskosten der Maklerin sowie der halben Inseratekosten. Durch den mit der EO-Novelle 2000 eingefügten Paragraph 352, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 351, Absatz 3, EO sei klargestellt worden, dass Barauslagen auf die Parteien anteilig aufzuteilen seien und einer Partei die über ihren Anteil hinausgehenden, zur Rechtsverwirklichung notwendigen Barauslagen erstattet werden müssten. Im Rahmen des Barauslagenersatzes könne ein Antragsteller die anteilsmäßige Erstattung der Gerichtsgebühren, insbesondere für den Exekutionsantrag, sowie der von ihm bestrittenen Kosten der Schätzung, Edikteinschaltung usw begehren. Halte man

den Verkauf der Liegenschaft einer gerichtlichen Feilbietung gleich, seien die erwähnten Kosten als für den Verkauf notwendig anzusehen. Die Sanierung eines schadhaften Dachs sei zur Verhinderung weiterer Schäden am Gebäude und am Inventar notwendig und zweckmäßig. Der klare und überwiegende Vorteil für den Beklagten sei evident, hätte sich doch das Gebäude mit schadhaftem Dach und Feuchtigkeitsschäden als Folge des schadhaften Dachs nur um einen „Minderpreis" verkaufen lassen. Der Klägerin sei daher die Hälfte der Dachsanierungskosten auf der Grundlage des Paragraph 1037, ABGB zuzuerkennen. Keinen Anspruch habe sie allerdings auf anteilige Räumungskosten. Die Klägerin habe nicht nachweisen können, dass der Räumungsaufwand auch den Beklagten betroffen habe. Der Beginn des Zinsenlaufs könne mangels Nachweises früherer Fälligstellung erst mit dem der Klagsbehändigung folgenden Tag angenommen werden. Die ordentliche Revision sei zuzulassen, da es - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Judikatur zu der Frage gebe, wer die bei einer einverständlichen Veräußerung einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft aufgelaufenen Kosten, von denen nur ein Miteigentümer Kenntnis gehabt habe, tragen müsse.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten - die Abweisung des Mehrbegehrens von EUR

1.311 sowie des Zinsenmehrbegehrens blieb unangefochten - ist zulässig und teilweise berechtigt.

Der erkennende Senat vermag die Ansicht des Berufungsgerichts zur Ersatzfähigkeit der anteiligen Maklerkosten nicht zu teilen. Die in den §§ 351 und 352 EO vorgesehenen speziellen Regelungen über den Kostenersatz bei Realteilung oder Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft sind hier auch nicht analog anzuwenden. Die Klägerin hat ohne Einbeziehung des Beklagten bzw dessen gesetzlicher Vertreterin, wenn auch im beiderseitigen Interesse, den Verkauf der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrieben. Dieses Tätigwerden der Klägerin ist den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 1035 ff ABGB) zu unterstellen. Unter einer Geschäftsführung ohne Auftrag ist die eigenmächtige Besorgung der Angelegenheiten eines anderen in der Absicht, dessen Interessen zu fördern, zu verstehen. Wesentlich ist, dass die Geschäftsführung eigenmächtig erfolgt, dass sich der Geschäftsführer die Geschäftsbesorgung sohin anmaßt (1 Ob 2305/96v; RIS-Justiz RS0019737). Geschäftsführung ohne Auftrag wird in Fällen des Zusammentreffens von Eigen- und Fremdinteressen von der weit überwiegenden Rechtsprechung bejaht (Rummel in Rummel, ABGB3 § 1035 Rz 5 mwH). Auch ein Miteigentümer ist bezüglich der eigenmächtig auf die gemeinschaftliche Sache getätigten Aufwendungen wie ein Geschäftsführer ohne Auftrag zu behandeln und kann entsprechenden Ersatz begehren (RIS-Justiz RS0013782).Der erkennende Senat vermag die Ansicht des Berufungsgerichts zur Ersatzfähigkeit der anteiligen Maklerkosten nicht zu teilen. Die in den Paragraphen 351 und 352 EO vorgesehenen speziellen Regelungen über den Kostenersatz bei Realteilung oder Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft sind hier auch nicht analog anzuwenden. Die Klägerin hat ohne Einbeziehung des Beklagten bzw dessen gesetzlicher Vertreterin, wenn auch im beiderseitigen Interesse, den Verkauf der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrieben. Dieses Tätigwerden der Klägerin ist den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (Paragraphen 1035, ff ABGB) zu unterstellen. Unter einer Geschäftsführung ohne Auftrag ist die eigenmächtige Besorgung der Angelegenheiten eines anderen in der Absicht, dessen Interessen zu fördern, zu verstehen. Wesentlich ist, dass die Geschäftsführung eigenmächtig erfolgt, dass sich der Geschäftsführer die Geschäftsbesorgung sohin anmaßt (1 Ob 2305/96v; RIS-Justiz RS0019737). Geschäftsführung ohne Auftrag wird in Fällen des Zusammentreffens von Eigen- und Fremdinteressen von der weit überwiegenden Rechtsprechung bejaht (Rummel in Rummel, ABGB3 Paragraph 1035, Rz 5 mwH). Auch ein Miteigentümer ist bezüglich der eigenmächtig auf die gemeinschaftliche Sache getätigten Aufwendungen wie ein Geschäftsführer ohne Auftrag zu behandeln und kann entsprechenden Ersatz begehren (RIS-Justiz RS0013782).

§ 1036 ABGB regelt den Ersatzanspruch desjenigen, der ein fremdes Geschäft zur Abwendung eines bevorstehenden Schadens besorgt. § 1037 ABGB betrifft die „nützliche" Geschäftsführung ohne Auftrag. Es bedarf keiner weiteren Erörterung, dass die Beauftragung eines Maklers durch die Klägerin unter den hier vorliegenden Umständen nicht als Geschäftsführung „im Notfall" gemäß § 1036 ABGB angesehen werden kann. Nützliche Geschäftsführung im Sinn des§ 1037 ABGB setzt allerdings einen klaren, überwiegenden Vorteil des anderen voraus (Rummel aaO § 1037 Rz 1). Bei der Beurteilung, ob der Aufwand des Geschäftsführers ohne Auftrag dem Geschäftsfherrn zum klaren und überwiegenden Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Geschäftsherrn Bedacht nimmt (SZ 60/100; 7 Ob 168/04p; RIS-Justiz RS0019950). Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Die Verhältnisse des Geschäftsherrn müssen bei vernünftiger Beurteilung durch die Geschäftsführung verbessert worden sein. Kommen Vermögensrechte in Betracht, muss der Geschäftsherr (in der

Regel) bereichert worden sein (1 Ob 221/01h; RIS-Justiz RS0019869); der Beweis des „klaren und überwiegenden Vorteils" obliegt dem Geschäftsführer (Rummel aaO Rz 4; SZ 60/100; RIS-Justiz RS0019831).Paragraph 1036, ABGB regelt den Ersatzanspruch desjenigen, der ein fremdes Geschäft zur Abwendung eines bevorstehenden Schadens besorgt. Paragraph 1037, ABGB betrifft die „nützliche" Geschäftsführung ohne Auftrag. Es bedarf keiner weiteren Erörterung, dass die Beauftragung eines Maklers durch die Klägerin unter den hier vorliegenden Umständen nicht als Geschäftsführung „im Notfall" gemäß Paragraph 1036, ABGB angesehen werden kann. Nützliche Geschäftsführung im Sinn des Paragraph 1037, ABGB setzt allerdings einen klaren, überwiegenden Vorteil des anderen voraus (Rummel aaO Paragraph 1037, Rz 1). Bei der Beurteilung, ob der Aufwand des Geschäftsführers ohne Auftrag dem Geschäftsfherrn zum klaren und überwiegenden Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Geschäftsherrn Bedacht nimmt (SZ 60/100; 7 Ob 168/04p; RIS-Justiz RS0019950). Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Die Verhältnisse des Geschäftsherrn müssen bei vernünftiger Beurteilung durch die Geschäftsführung verbessert worden sein. Kommen Vermögensrechte in Betracht, muss der Geschäftsherr (in der Regel) bereichert worden sein (1 Ob 221/01h; RIS-Justiz RS0019869); der Beweis des „klaren und überwiegenden Vorteils" obliegt dem Geschäftsführer (Rummel aaO Rz 4; SZ 60/100; RIS-Justiz RS0019831).

Die Klägerin hat nicht einmal behauptet, geschweige denn unter Beweis gestellt, dass die Beauftragung der Maklerin zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten erfolgte. Sie hat insbesondere kein Vorbringen dahingehend erstattet, dass ohne Einschaltung einer Maklerin ein dem letztlich erzielten Kaufpreis gleichwertiger Preis für die Liegenschaft nicht hätte erlangt werden können. Wenngleich die Betrauung eines Maklers bei Liegenschaftsverkäufen keineswegs als unüblich bezeichnet werden kann, gehen die diesbezüglichen Unsicherheiten zu Lasten der behauptungs- und beweispflichtigen Klägerin.

Hingegen vermag der erkennende Senat hinsichtlich der Kosten für die Einschaltung von Inseraten weder den Ausführungen des Erstgerichts, noch jenen des Revisionswerbers zu folgen. Es entspricht der Lebenserfahrung, dass die Einschaltung von Inseraten (auch) in Printmedien eine der wesentlichsten Voraussetzungen für den erfolgreichen Verkauf einer Liegenschaft darstellt, werden doch derartige Einschaltungen von potentiellen Interessenten regelmäßig gelesen. Es ist daher davon auszugehen, dass - auch angesichts der verhältnismäßig geringen, mit derartigen Einschaltungen verbundenen Kosten - unter Bedachtnahme auf eine an der Verkehrauffassung orientierten objektiven Bewertung diese Inserate im Interesse des Beklagten lagen und zu dessen klaren, überwiegenden Vorteil aufgewendet wurden. Der Klägerin stehen daher die anteiligen Inseratskosten zu.

Hinsichtlich der für die Reparatur des Dachs aufgewendeten Kosten wird auf die insoweit zutreffende rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die Revisionsausführungen zu diesem Themenkreis vermögen nicht zu überzeugen. Zwar bestritt der Beklagte unsubstantiiert die Angemessenheit der Höhe der Reparaturkosten, brachte aber zu keinem Zeitpunkt vor, welche der in der vorgelegten Rechnung enthaltenen Positionen unrichtig sein sollte. Weiters übergeht der Revisionswerber, dass sich aus den Feststellungen ergibt, dass „schadhafte" Dachziegel ausgetauscht wurden und es sich um eine „Dachsanierung" handelte. Selbst wenn es sich nicht um einen „notwendigen" Aufwand im Sinn des § 1036 ABGB gehandelt haben sollte, liegen hier die Voraussetzungen für den Ersatz des „nützlichen" Aufwands nach § 1037 ABGB schon deshalb vor, da ein Haus mit schadhaftem Dach einen geringeren Marktwert aufweist. Der Revision ist daher lediglich in Ansehung der anteiligen Maklerprovision Folge zu geben.Hinsichtlich der für die Reparatur des Dachs aufgewendeten Kosten wird auf die insoweit zutreffende rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Die Revisionsausführungen zu diesem Themenkreis vermögen nicht zu überzeugen. Zwar bestritt der Beklagte unsubstantiiert die Angemessenheit der Höhe der Reparaturkosten, brachte aber zu keinem Zeitpunkt vor, welche der in der vorgelegten Rechnung enthaltenen Positionen unrichtig sein sollte. Weiters übergeht der Revisionswerber, dass sich aus den Feststellungen ergibt, dass „schadhafte" Dachziegel ausgetauscht wurden und es sich um eine „Dachsanierung" handelte. Selbst wenn es sich nicht um einen „notwendigen" Aufwand im Sinn des Paragraph 1036, ABGB gehandelt haben sollte, liegen hier die Voraussetzungen für den Ersatz des „nützlichen" Aufwands nach Paragraph 1037, ABGB schon deshalb vor, da ein Haus mit schadhaftem Dach einen geringeren Marktwert aufweist. Der Revision ist daher lediglich in Ansehung der anteiligen Maklerprovision Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 43 Abs 1, 50 ZPO. Die Klägerin hat in erster und zweiter Instanz mit etwa 18,5 % ihres Begehrens obsiegt und hat daher insoweit dem Beklagten 63 % dessen Prozesskosten zu ersetzen; ihr gebühren allerdings 18,5 % der von ihr in erster und zweiter Instanz aufgewendeten Pauschalgebühren. In dritter

Instanz hat die Klägerin auf Grund ihres Obsiegens mit etwa 23 % dem Beklagten 54 % der Revisionskosten sowie 77 % seiner Barauslagen zu ersetzen.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 43, Absatz eins,, 50 ZPO. Die Klägerin hat in erster und zweiter Instanz mit etwa 18,5 % ihres Begehrens obsiegt und hat daher insoweit dem Beklagten 63 % dessen Prozesskosten zu ersetzen; ihr gebühren allerdings 18,5 % der von ihr in erster und zweiter Instanz aufgewendeten Pauschalgebühren. In dritter Instanz hat die Klägerin auf Grund ihres Obsiegens mit etwa 23 % dem Beklagten 54 % der Revisionskosten sowie 77 % seiner Barauslagen zu ersetzen.

Anmerkung

E82643 1Ob226.06a

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in ecolex 2007/68 S 168 - ecolex 2007,168 = wobl 2007,179/74 (Call) - wobl 2007/74 (Call) XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0010OB00226.06A.1128.000

Dokumentnummer

JJT_20061128_OGH0002_0010OB00226_06A0000_000

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