jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/4/27 6Ob91/06k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer als Vorsitzenden sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ. Doz. Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Rohr, Rechtsanwalt in Wels, gegen die beklagte Partei Heiko S*****, vertreten durch Dr. Martin Dellasega und Dr. Max Kapferer, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen EUR 8.433, über die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. September 2005, GZ 2 R 149/05h-17, womit über Berufung des Beklagten das Urteil des Bezirksgerichts Silz vom 21. Juli 2005, GZ 3 C 329/04t-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 665,66 (darin EUR 110,94 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Am 9. 5. 2003 schloss die Firma „M***** & W***** GmbH" (richtig wohl:

Ing. M***** W***** Gesellschaft mbH & Co KG) als seinerzeitige Eigentümerin des Grundstückes ***** in EZ ***** GB *****, auf welchem diese ein Reihenhausprojekt errichtete, mit der Klägerin einen Maklervertrag zum Verkauf des Reihenhauses Top I 2 dieser Wohnanlage. Die Klägerin inserierte dieses Haus in der von ihr herausgegebenen Zeitschrift „Immobilienwelt", wodurch der Beklagte Kenntnis von dieser Kaufgelegenheit erhielt. Am 15. 9. 2003 fand eine Besichtigung statt, im Rahmen derer der Beklagte einen Besichtigungsschein unterfertigte. Darin bestätigte er, dass ihm die Geschäftsgelegenheit bisher nicht bekannt gewesen sei. Er verpflichtete sich für den Fall des Kaufes oder eines zweckgleichartigen Rechtsgeschäftes, eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises von EUR 234.274,18, sohin EUR 7.028 zuzüglich 20 % USt zu bezahlen. Der Beklagte besichtigte das Musterhaus G 1 sowie ein weiteres Eckhaus, nicht aber ein Haus mit der Bezeichnung I 2, bei welchem es sich um ein Mittelhaus handelt. Unmittelbar nach der Besichtigung unterfertigte der Beklagte ein Vertragsanbot hinsichtlich des Reihenhauses Top I 2 zum Preis von EUR 234.274,18. Im Vertragsanbot findet sich der handschriftliche Vermerk „vorbehaltlich einer Finanzierungszusage eines Bankinstitutes binnen vierzehn Tagen". Bis 29. 9. 2003 lag jedenfalls keine gültige Finanzierungszusage eines Bankinstitutes vor. Nachdem der Beklagte schließlich eine Finanzierungszusage erhalten hatte, wurde am 19. 11. 2003 ein Kaufvertrag hinsichtlich des gegenständlichen Reihenhauses unterfertigt und schließlich auch das Eigentum des Beklagten grundbücherlich einverleibt.Ing. M***** W***** Gesellschaft mbH & Co

KG) als seinerzeitige Eigentümerin des Grundstückes ***** in EZ ***** GB *****, auf welchem diese ein Reihenhausprojekt errichtete, mit der Klägerin einen Maklervertrag zum Verkauf des Reihenhauses Top römisch eins 2 dieser Wohnanlage. Die Klägerin inserierte dieses Haus in der von ihr herausgegebenen Zeitschrift „Immobilienwelt", wodurch der Beklagte Kenntnis von dieser Kaufgelegenheit erhielt. Am 15. 9. 2003 fand eine Besichtigung statt, im Rahmen derer der Beklagte einen Besichtigungsschein unterfertigte. Darin bestätigte er, dass ihm die Geschäftsgelegenheit bisher nicht bekannt gewesen sei. Er verpflichtete sich für den Fall des Kaufes oder eines zweckgleichartigen Rechtsgeschäftes, eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises von EUR 234.274,18, sohin EUR 7.028 zuzüglich 20 % USt zu bezahlen. Der Beklagte besichtigte das Musterhaus G 1 sowie ein weiteres Eckhaus, nicht aber ein Haus mit der Bezeichnung römisch eins 2, bei welchem es sich um ein Mittelhaus handelt. Unmittelbar nach der Besichtigung unterfertigte der Beklagte ein Vertragsanbot hinsichtlich des Reihenhauses Top römisch eins 2 zum Preis von EUR 234.274,18. Im Vertragsanbot findet sich der handschriftliche Vermerk „vorbehaltlich einer Finanzierungszusage eines Bankinstitutes binnen vierzehn Tagen". Bis 29. 9. 2003 lag jedenfalls keine gültige Finanzierungszusage eines Bankinstitutes vor. Nachdem der Beklagte schließlich eine Finanzierungszusage erhalten hatte, wurde am 19. 11. 2003 ein Kaufvertrag hinsichtlich des gegenständlichen Reihenhauses unterfertigt und schließlich auch das Eigentum des Beklagten grundbücherlich einverleibt.

Die Vorinstanzen gaben übereinstimmend dem auf Zahlung der Provision gerichteten Klagebegehren statt. Es liege ein Maklervertrag vor. Der Anspruch des Maklers auf Provision bestehe nach § 6 Abs 3 MaklerG auch bei Abschluss eines wirtschaftlich gleichwertigen Geschäftes. Im Immobilienmaklergewerbe reiche die Namhaftmachung eines Geschäftspartners aus (unter Berufung auf 9 Ob 57/04d). Eine Doppeltätigkeit sei in der Immobilienmaklerbranche üblich. Der Hinweis der Klägerin auf dem Merkblatt entspreche den Erfordernissen des § 30b Abs 1 KSchG. Eine darüber hinausgehende Hinweispflicht bestehe nicht.Die Vorinstanzen gaben übereinstimmend dem auf Zahlung der Provision gerichteten Klagebegehren statt. Es liege ein Maklervertrag vor. Der Anspruch des Maklers auf Provision bestehe nach Paragraph 6, Absatz 3, MaklerG auch bei Abschluss eines wirtschaftlich gleichwertigen Geschäftes. Im Immobilienmaklergewerbe reiche die Namhaftmachung eines Geschäftspartners aus (unter Berufung auf 9 Ob 57/04d). Eine Doppeltätigkeit sei in der Immobilienmaklerbranche üblich. Der Hinweis der Klägerin auf dem Merkblatt entspreche den Erfordernissen des Paragraph 30 b, Absatz eins, KSchG. Eine darüber hinausgehende Hinweispflicht bestehe nicht.

Eine Mäßigung des Provisionsanspruches nach § 30b KSchG iVm § 3 Abs 4 MaklerG habe nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen sei. Dies sei immer im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111058). Voraussetzung für die Mäßigung der Provision sei, dass der Makler eine wesentliche Pflicht verletzt habe (4 Ob 135/01h; 1 Ob 304/02s). Unter Berücksichtigung der erkennbaren Interessen des Auftraggebers sei zu beurteilen, inwieweit durch eine Pflichtverletzung die Verdienstlichkeit des Maklers gemindert worden sei und deshalb eine Provisionsermäßigung, welche die Funktion einer Vertragsstrafe habe, vorzunehmen sei (5 Ob 43/02b; 1 Ob 304/02s). Dem Käufer komme es im Regelfall nicht darauf an, welche Rechtsperson (Gesellschaft) nunmehr tatsächlich als Verkäufer auftrete, sondern er wolle das Objekt vom jeweiligen (bücherlichen) Eigentümer erwerben. Dies sei dem Beklagten über Vermittlung der Klägerin schon dadurch ermöglicht worden, dass sie ihm die mit dem Verkauf beauftragte A*****-C*****Bau GmbH namhaft machte, deren Gesellschafter die Baugeschäft M***** & W***** GmbH und die Ing. M***** & W***** GmbH & Co KG seien.Eine Mäßigung des Provisionsanspruches nach Paragraph 30 b, KSchG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG habe nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen sei. Dies sei immer im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111058). Voraussetzung für die Mäßigung der Provision sei, dass der Makler eine wesentliche Pflicht verletzt habe (4 Ob 135/01h; 1 Ob 304/02s). Unter Berücksichtigung der erkennbaren Interessen des Auftraggebers sei zu beurteilen, inwieweit durch eine Pflichtverletzung die Verdienstlichkeit des Maklers gemindert worden sei und deshalb eine Provisionsermäßigung, welche die Funktion einer Vertragsstrafe habe, vorzunehmen sei (5 Ob 43/02b; 1 Ob 304/02s). Dem Käufer komme es im Regelfall nicht darauf an, welche Rechtsperson (Gesellschaft) nunmehr tatsächlich als Verkäufer auftrete, sondern er wolle das Objekt vom jeweiligen (bücherlichen) Eigentümer erwerben. Dies sei dem Beklagten über Vermittlung der Klägerin schon dadurch ermöglicht worden, dass sie ihm die mit dem Verkauf beauftragte A*****-C*****Bau GmbH namhaft machte, deren Gesellschafter die Baugeschäft M***** & W***** GmbH und die Ing. M***** & W***** GmbH & Co KG seien.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Höchstgerichts zu der Frage, ob durch die Nichtaufklärung seitens des Immobilienmaklers gegenüber dem potenziellen Käufer hinsichtlich der genauen (juristischen) Identität des Verkäufers erkennbare Interessen des Auftraggebers verletzt werden, nicht vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig (§ 510 Abs 3 ZPO):Die Revision des Beklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO):

Nach ständiger Rechtsprechung hat eine Mäßigung des Provisionsanspruches nach§ 30b KSchG iVm § 3 Abs 4 MaklerG nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen ist. Dies ist immer im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers zu beurteilen (SZ 71/177; RIS-Justiz RS0111058). In der Auffassung der Vorinstanzen, die Namhaftmachung einer mit dem Verkauf beauftragten Tochtergesellschaft der Verkäuferin reiche aus, ist eine der Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung jedenfalls nicht zu erblicken. Der Verweis des Revisionswerbers auf das Insolvenzrisiko geht ins Leere, weil sich dieses Risiko im vorliegenden Fall nicht verwirklicht hat. Auch mit den weiteren Ausführungen, mit denen sich der Revisionswerber gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichts wendet, die Befristung habe sich nur auf das Anbot des Beklagten, nicht auf den Maklervertrag bezogen, wird ebenso wenig wie mit den Ausführungen in der Mängelrüge eine Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Qualität aufgezeigt. Die Revision war daher spruchgemäß zurückzuweisen.Nach ständiger Rechtsprechung hat eine Mäßigung des Provisionsanspruches nach Paragraph 30 b, KSchG in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG nur dann zu erfolgen, wenn die Verdienstlichkeit des Maklers durch diesen Pflichtverstoß geringer als ohne diesen einzustufen ist. Dies ist immer im Einzelfall unter Berücksichtigung der dem Makler erkennbaren Interessen des Auftraggebers zu beurteilen (SZ 71/177; RIS-Justiz RS0111058). In der Auffassung der Vorinstanzen, die Namhaftmachung einer mit dem Verkauf beauftragten Tochtergesellschaft der Verkäuferin reiche aus, ist eine der Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürftige Fehlbeurteilung jedenfalls nicht zu erblicken. Der Verweis des Revisionswerbers auf das Insolvenzrisiko geht ins Leere, weil sich dieses Risiko im vorliegenden Fall nicht verwirklicht hat. Auch mit den weiteren Ausführungen, mit denen sich der Revisionswerber gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichts wendet, die Befristung habe sich nur auf das Anbot des Beklagten, nicht auf den Maklervertrag bezogen, wird ebenso wenig wie mit den Ausführungen in der Mängelrüge eine Rechtsfrage von der in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderten Qualität aufgezeigt. Die Revision war daher spruchgemäß zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die klagende Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO. Die klagende Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Anmerkung

E81029 6Ob91.06k

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in RdW 2006/526 S 567 - RdW 2006,567 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0060OB00091.06K.0427.000

Dokumentnummer

JJT_20060427_OGH0002_0060OB00091_06K0000_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