jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/6/6 9Ob129/04t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.06.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Mag. Martin R*****, Immobilienmakler, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Mayrhofer, Rechtsanwalt in Mauthausen, gegen die beklagte Partei Marktgemeinde St. *****, *****, vertreten durch Dr. Karl Krückl und Dr. Kurt Lichtl, Rechtsanwälte in Linz, wegen EUR 14.362,80 sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 16. August 2004, GZ 3 R 58/04a-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Linz vom 9. Jänner 2004, GZ 3 Cg 6/03t-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 812,52 (darin EUR 135,42 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Christine P***** beabsichtigte ab dem Jahr 2000, ihre Liegenschaft EZ ***** KG ***** St. ***** bzw Teilstücke derselben zu veräußern. Zu diesem Zweck erteilte sie dem Kläger einen Alleinvermittlungsauftrag, welcher nach Ablauf eines Jahres in einen einfachen Maklervertrag überging und am 22. 4. 2002 wieder als Alleinvermittlungsauftrag ausgestaltet wurde.

Bereits im Juli 2000 setzten sich Vertreter der Beklagten mit der Liegenschaftseigentümerin direkt in Verbindung, ohne die Dienste des Klägers in Anspruch genommen zu haben. Im Ort war nämlich die Verkaufsabsicht durch Gespräche bekannt geworden. In der Folge kam es zu mehreren informellen Gesprächen zwischen Vertretern der Beklagten und der Verkaufsinteressentin, an denen der Kläger nicht beteiligt war. Nachdem die Eigentümerin ein Bewertungsgutachten in Auftrag gegeben hatte, kam es am 1. 3. 2001 zu einer weiteren Besprechung zwischen der Eigentümerin und Vertretern der beklagten Gemeinde, an welcher erstmals auch der Kläger teilnahm. Jedenfalls seit diesem Zeitpunkt war der Beklagten bekannt, dass der Kläger von der Eigentümerin als Immobilienmakler mit der Vermittlung des Verkaufs der Liegenschaft beauftragt war.

Da die Beklagte an der Richtigkeit des von der Eigentümerin eingeholten Gutachtens zweifelte, holte sie ihrerseits ein solches ein und präsentierte dieses am 22. 5. 2001 durch ihre Vertreter anlässlich einer weiteren Besprechung im Haus der Eigentümerin. An dieser Zusammenkunft nahm auch der Kläger teil. Eine Einigung über einen Liegenschaftskauf scheiterte vorerst an unterschiedlichen Preisvorstellungen.

Der Kläger vermittelte in der Folge eine Baugesellschaft als Interessentin. Diese machte jedoch am 22. 3. 2002 von einem vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch, nachdem sich verwaltungsrechtliche Hindernisse für die geplante Nutzung gezeigt hatten. In Unkenntnis dieses Rücktritts hatte der Bürgermeister der Beklagten zu einer Anrainerversammlung für den 27. 3. 2002 geladen, um über das zunächst geplante Bauprojekt zu diskutieren. Infolge der mittlerweile verlorengegangenen Aktualität benützte der Bürgermeister die Versammlung, an der neben der Eigentümerin auch der Kläger teilnahm, dazu, das aufrechte Kaufinteresse der Gemeinde zu bekunden und die Eigentümerin zur Stellung eines neuen Anbots aufzufordern. Diese reagierte aber zunächst nicht auf diese Aufforderung. Ohne von der Beklagten dazu beauftragt worden zu sein, wirkte der Kläger in der Folge auf die Eigentümerin als seiner Auftraggeberin ein, der Gemeinde ein gleichlautendes Anbot wie der Baugesellschaft zu machen, zumal er keinen anderen Interessenten an der Hand hatte. Daraufhin legte die Eigentümerin der Beklagten ein bis 25. 4. 2002 befristetes Anbot, welches der Kläger am 4. 4. 2002 persönlich überbrachte. Anlässlich einer Besprechung vom 22. 4. 2002, an welcher auch die Eigentümerin und der Kläger teilnahmen, ersuchten Vertreter der Beklagten um Verlängerung der Angebotsfrist, um die erforderliche Beschlussfassung im Gemeinderat herbeiführen zu können. Die Eigentümerin unterfertigte in der Folge ein vom Kläger aufgesetztes Schreiben betreffend eine Anbotsverlängerung bis 22. 5. 2002, welches der Kläger am 23. 4. 2003 an die Beklagte faxte. In der Folge einigten sich die Kaufvertragsparteien darauf, neben dem usprünglich vorgesehenen Liegenschaftsteil noch zwei weitere Parzellen in den Kaufvertrag aufzunehmen, wobei dies hinsichtlich einer Parzelle auf den Wunsch der Beklagten, hinsichtlich der anderen auf die Initiative der Eigentümerin zurückging.

Über Ersuchen der Beklagten wurde der -spätere - Beklagtenvertreter mit der Errichtung des schriftlichen Vertrages beauftragt. Dieser besprach mit dem Kläger am 2. 5. 2002 den zeitlichen Zahlungsablauf. Am nächsten Tag erhielt der Kläger den schriftlichen Entwurf zwecks Erörterung mit der Verkäuferin. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte der Kläger nie erwähnt, für jemand anderen als die Verkäuferin tätig zu sein und die Beklagte auch nie auf eine allfällige Provisionspflicht hingewiesen. Erstmals mit einem an die Beklagte gerichteten Telefax vom 17. 5. 2002 teilte der Kläger mit, dass er als Makler für beide Seiten gleichwertig tätig sei und ihm ein Vermittlungshonorar von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer zustehe. Am 21. 5. 2002 übermittelte der Beklagtenvertreter dem Kläger den endgültigen Kaufvertrag und wies bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass die Beklagte bislang davon ausgegangen sei, dass der Kläger in Vertretung der Verkäuferseite tätig sei. Nach Unterfertigung des Kaufvertrages am 22. 5. 2002 beanspruchte der Kläger mit Rechnung vom 29. 5. 2002 von der Beklagten die Zahlung eines Vermittlungshonorars von EUR 14.362,80. Dies lehnte die Beklagte ab. Die Verkäuferin zahlte dem Kläger die mit ihm vereinbarte Provision im September 2002.

Mit seiner Klage begehrt der Kläger von der Beklagten die Bezahlung seiner Honorarforderung in der vorgenannten Höhe. Mit der Beklagten sei zumindest schlüssig ein Maklervertrag zustande gekommen, bzw. sei der Kläger auf Grund seiner Verdienstlichkeit zur Forderung einer Provision berechtigt. Die hilfsweise vorgebrachten Anspruchsgründe des Schadenersatzes bzw der Bereicherung werden im Revisionsverfahren nicht mehr releviert.

Die Beklagte bestritt ihre Verpflichtung zur Provisionszahlung mangels Zustandekommens eines Maklervertrages bzw wegen fehlender Verdienstlichkeit des Klägers.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts und sprach aus, dass die Revision wegen Fehlens einer Rechtsprechung zu der - vom Kläger für seinen Standpunkt ins Treffen geführten - Bestimmung des § 17 MaklerG zulässig sei.Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts und sprach aus, dass die Revision wegen Fehlens einer Rechtsprechung zu der - vom Kläger für seinen Standpunkt ins Treffen geführten - Bestimmung des Paragraph 17, MaklerG zulässig sei.

Dabei verneinte es zutreffend das Zustandekommen einer Vereinbarung zwischen den Streitteilen und eine Provisionspflicht der Beklagten. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (§ 510 Abs 3 ZPO).Dabei verneinte es zutreffend das Zustandekommen einer Vereinbarung zwischen den Streitteilen und eine Provisionspflicht der Beklagten. Es reicht daher insoweit aus, auf die Richtigkeit der eingehenden Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Ergänzend ist den Ausführungen des Revisionswerbers entgegenzuhalten:

§ 17 MaklerG bestimmt, dass ein auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig werdender Immobilienmakler dies dem Dritten mitzuteilen hat. Nach den Materialien (RV ErlBem 2 der Blg GP XX, 26) hat diese Aufklärungspflicht folgende Warnfunktion:"Ein von einem Immobilienmakler kontaktierter potentieller Vertragspartner geht in der Regel davon aus, dass der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig sein kann und daher auch mit ihm einen Maklervertrag anstreben wird (Anm: Hervorhebungen durch das Revisionsgericht). Wenn der Makler aber vereinbarungsgemäß einseitiger Interessenvertreter einer Partei zu bleiben hat, soll er dies dem Dritten unverzüglich mitteilen müssen. Damit soll dem zukünftigen Vertragspartner des Auftraggebers von allem Anfang an klar sein, dass er es nicht mit einem neutralen Doppelmakler zu tun hat (Anm: Hervorhebung durch das Revisionsgericht)...". Ein solcher wäre er nämlich beiden Parteien des Geschäftes gegenüber zu einer redlichen und sorgfältigen Interessenwahrung verpflichtet (S. Bydlinski, Das Maklergesetz, Anm 3 zu § 17 MaklerG). Entgegen der Auffassung des Klägers enthält aber diese Bestimmung keine Rechtsvermutung in dem Sinn, dass der von einem Teil beauftragte Immobilienmakler gleichsam „automatisch" in eine provisionpflichtige Rechtsbeziehung zum Dritten (= nteressenten) tritt. Nach Fromherz (Kommentar zum Maklergesetz, Rz 27 zu § 5, Rz 7 zu § 17) ist § 17 MaklerG sogar „überflüssig", weil Verpflichtungen gegenüber einem Dritten als potentiellem Zweitauftraggeber erst bei bzw mit Abschluss des Maklervertrages auch mit diesem eintreten würden.Paragraph 17, MaklerG bestimmt, dass ein auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig werdender Immobilienmakler dies dem Dritten mitzuteilen hat. Nach den Materialien Regierungsvorlage ErlBem 2 der Blg Gesetzgebungsperiode römisch XX, 26) hat diese Aufklärungspflicht folgende Warnfunktion:"Ein von einem Immobilienmakler kontaktierter potentieller Vertragspartner geht in der Regel davon aus, dass der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig sein kann und daher auch mit ihm einen Maklervertrag anstreben wird Anmerkung, Hervorhebungen durch das Revisionsgericht). Wenn der Makler aber vereinbarungsgemäß einseitiger Interessenvertreter einer Partei zu bleiben hat, soll er dies dem Dritten unverzüglich mitteilen müssen. Damit soll dem zukünftigen Vertragspartner des Auftraggebers von allem Anfang an klar sein, dass er es nicht mit einem neutralen Doppelmakler zu tun hat Anmerkung, Hervorhebung durch das Revisionsgericht)...". Ein solcher wäre er nämlich beiden Parteien des Geschäftes gegenüber zu einer redlichen und sorgfältigen Interessenwahrung verpflichtet Sitzung Bydlinski, Das Maklergesetz, Anmerkung 3 zu Paragraph 17, MaklerG). Entgegen der Auffassung des Klägers enthält aber diese Bestimmung keine Rechtsvermutung in dem Sinn, dass der von einem Teil beauftragte Immobilienmakler gleichsam „automatisch" in eine provisionpflichtige Rechtsbeziehung zum Dritten (= nteressenten) tritt. Nach Fromherz (Kommentar zum Maklergesetz, Rz 27 zu Paragraph 5,, Rz 7 zu Paragraph 17,) ist Paragraph 17, MaklerG sogar „überflüssig", weil Verpflichtungen gegenüber einem Dritten als potentiellem Zweitauftraggeber erst bei bzw mit Abschluss des Maklervertrages auch mit diesem eintreten würden.

Dem Revisionswerber ist dahin beizupflichten, dass ein Maklervertrag mit dem Interessenten auch schlüssig zustande kommen kann. Von einem Vertragsabschluss ist demgemäß schon auszugehen, wenn sich der Interessent der Dienste des Maklers bedient und ihrer Leistung nicht widerspricht (9 Ob 124/03f mwN). Wenn allerdings der Makler - für den Interessenten erkennbar - bereits für einen anderen arbeitet, so bedarf es, um einen Provisionsanspruch gegen den Interessenten zu begründen, einer Provisionsvereinbarung mit dem Interessenten, wobei ein Hinweis auf die Provisionserwartung des Maklers genügt (9 Ob 124/03f; RIS-Justiz RS0062684; RdW 2003, 17; 5 Ob 49/03x; SZ 68/148). Im vorliegenden Fall trat der ausdrücklich von der Verkäuferin beauftragte Kläger gegenüber der Beklagten gar nicht in seiner typischen Tätigkeit, nämlich mit der Bekanntgabe der Abschlussgelegenheit bzw der Zusammenführung der Parteien, in Erscheinung, weil diese schon auf andere Weise zusammengekommen waren. Dazu kommt, dass der Kläger nie seine - auf Grund der speziellen Situation jedenfalls erforderliche (9 Ob 124/03f) - Provisionserwartung bekundet hatte. Seine diesbezügliche, erst unmittelbar vor der Übernahme des fertigen Kaufvertragsentwurfes erhobene Forderung, der im Übrigen ausdrücklich widersprochen wurde, war jedenfalls für die Begründung eines Anspruches gegenüber der Beklagten nicht (mehr) geeignet.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO)Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO).

Anmerkung

E776169Ob129.04t

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inRdW 2005,613 = wbl 2005,537 = MietSlg 57.548 =

Noss, immolex 2009,140(tabellarische Aufzählung)XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0090OB00129.04T.0606.000

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2009

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