

TE OGH 2003/9/2 1Ob187/03m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Christian Kurz und Mag. Johannes Götsch, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagte Partei Annemarie A*****, vertreten durch Dr. Heinz Mildner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen EUR 5.232,44 sA infolge ordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 18. Februar 2003, GZ 1 R 487/02b-16, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 19. Juli 2002, GZ 35 C 738/01z-11, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 399,75 (darin EUR 66,63 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die seinerzeitige Eigentümerin einer Eigentumswohnung erteilte der klagenden Partei einen Alleinvermittlungsauftrag zum Verkauf der Wohnung. Die Miteigentumsanteile der Verkäuferin waren unter anderem mit einem Pfandrecht für ein Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Tirol belastet, das der Verkäuferin gewährt worden war. Das Wohnbauförderungswerbern üblicherweise im Zusammenhang mit der Zusicherung der Wohnbauförderung übergebene Formblatt enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

"11. Der Förderungswerber bzw. der Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass einem nachfolgenden Benutzer des geförderten Vorhabens keine Vermittlungskosten erwachsen.

...

16. Das gewährte (Förderungs-)Darlehen wird gekündigt oder fälliggestellt und Zuschüsse werden eingestellt bzw. rückgefordert, wenn die Bestimmungen des TWFG 1991 oder die hiezu erlassenen Richtlinien sowie die Bedingungen dieser Zusicherung oder des Schuldscheines nicht eingehalten werden. ..."

Die Beklagte erlangte aufgrund eines von der klagenden Partei veranlassten Zeitungsinserats im April 2001 Kenntnis von der Erwerbsmöglichkeit und bekundete dieser gegenüber ihr Kaufinteresse. Nach Besichtigung der Wohnung erhielt sie von der klagenden Partei Informationsmaterial (Beschreibung des Objekts, Hinweis auf die Kaufnebenkosten und das Vermittlungshonorar ...) sowie die Information, dass das Wohnbauförderungsdarlehen (im

Betrag von ca S 640.000) übernommen werden könne. Für die Beklagte war die Möglichkeit der Übernahme dieses Darlehens wesentliche Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrags, ebenso die Erlangung einer weiteren Finanzierung durch ein Kreditinstitut. In das ihr vorgelegte schriftliche Kaufanbot wurden daher entsprechende Bedingungen aufgenommen; die Verkäuferin erklärte durch ihre Unterschrift auf dem Kaufanbot, dieses unwiderruflich anzunehmen. Die Beklagte bemühte sich in der Folge bei der Wohnbauförderungsstelle des Amts der Tiroler Landesregierung um die Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens. Dabei wurde geprüft, ob sie im Hinblick auf ihre Vermögens- und Einkommensverhältnisse die Wohnbauförderungsvoraussetzungen erfüllt. Sie wurde hingegen nicht gefragt, wie sie zu ihrer Wohnung gekommen und ob diesbezüglich eine Vermittlungsprovision zu bezahlen ist. Schließlich wurde ihr die Zusicherung der Übernahme des ursprünglich der Verkäuferin gewährten Wohnbauförderungsdarlehens erteilt. Nach formeller Errichtung des Kaufvertrags wurde das Eigentumsrecht der Beklagten an den erworbenen Miteigentumsanteilen im Grundbuch einverleibt; die Tiroler Landesregierung hatte mittels Unterfertigung des Kaufvertrags durch einen bevollmächtigten Vertreter der Eigentumsübertragung zugestimmt.

Gegen die von der klagenden Partei geltend gemachte Provisionsforderung in der (unstrittigen) Höhe von EUR 5.232,44 samt Zinsen wendete die Beklagte im Wesentlichen ein, die klagende Partei habe es schuldhaft unterlassen, sie darüber zu informieren, dass das Wohnbauförderungsdarlehen fälliggestellt werde, wenn das Land Tirol davon Kenntnis erlangt, dass sie entgegen Punkt 11. der Wohnbauförderungs-Zusicherung mit Vermittlungskosten belastet sei. Unter diesen Umständen hätte sie am Erwerb der Wohnung kein Interesse gehabt, was der klagenden Partei bewusst gewesen sei; dadurch sei die gesamte Finanzierung der Eigentumswohnung gefährdet. Ein Provisionsanspruch stehe der klagenden Partei schon deshalb nicht zu, weil sie angesichts ihres schuldhaften Fehlverhaltens nicht verdienstlich geworden sei. Der zwischen den Streitteilen (schlüssig) zustande gekommene Vermittlungsvertrag werde weiters wegen Irrtums angefochten, weil die klagende Partei durch die Unterlassung der gebotenen Aufklärung bei der Beklagten grob fahrlässig einen wesentlichen Irrtum über das abzuschließende Rechtsgeschäft verursacht bzw diese arglistig in Irrtum geführt habe. Bei Kenntnis der bevorstehenden Fälligkeitstellung des Wohnbauförderungsdarlehens hätte sie den Vermittlungsauftrag nur unter der Voraussetzung erteilt, dass sie keine Verpflichtung zur Zahlung einer Provision trifft.

Die klagende Partei replizierte darauf, mit einer Fälligkeitstellung des Wohnbauförderungsdarlehens sei schon deshalb nicht zu rechnen, weil die Wohnbauförderungsstelle ohne jegliche Bedenken der Beklagten die Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens bewilligt habe. Damit habe das Land Tirol auch schlüssig auf eine Berufung auf Punkt 11. der Wohnbauförderungs-Zusicherungsbedingungen verzichtet, sofern diese überhaupt seinerzeit Vertragsinhalt geworden seien. Die betreffende Vertragsklausel sei auch sittenwidrig und rechtsunwirksam; das Land Tirol habe bisher noch kein einziges Mal unter Berufung auf diese Bestimmung eine Vertragskündigung ausgesprochen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Über den eingangs dieser Entscheidung dargestellten Sachverhalt hinaus traf es die Negativfeststellung, es könne nicht "zweifelsfrei festgestellt werden", ob der Verkäuferin bei der seinerzeitigen Zusicherung der Wohnbauförderung das Formblatt über die Wohnbauförderungs-Zusicherung ausgehändigt oder ein solches mit ihr durchbesprochen wurde.

Dennoch gelangte das Erstgericht zur Klageabweisung, weil unter Punkt 11 der "für Tirol wirksamen" Wohnbauförderungszusicherungsbedingungen festgehalten sei, dass der Förderungswerber dafür zu sorgen habe, dass dem nachfolgenden Benutzer des geförderten Vorhabens keine Vermittlungskosten erwachsen, und § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 bestimme, dass das Wohnbauförderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen sei, wenn der Förderungswerber Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt. Es widerspreche der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Immobilienmaklers, wenn er sich ohne Aufklärung eine Provision versprechen lässt, deren Zahlung die Kündigung des geförderten Darlehens zur Folge haben könne und damit die besonders beworbene Eigenschaft des vermittelten Objekts in Frage stelle bzw beseitige. Die klagende Partei wäre gehalten gewesen, den Auftraggeber über die Voraussetzungen für die Übernahme einer Wohnbauförderung aufzuklären. Sie hätte die Beklagte darauf hinweisen müssen, dass das von ihr zugleich mit der Provisionsvereinbarung unterfertigte Kaufanbot "nicht den Zusicherungsbedingungen für ein Wohnbauförderungsdarlehen entspricht". Durch die unterbliebene Aufklärung habe die klagende Partei einen Geschäftsirrtum der Beklagten veranlasst. Dieser Irrtum über den Gegenstand des vermittelten Kaufs sei für den Abschluss des Vermittlungsvertrags kausal gewesen. Ein

Irrtum über einen Umstand, über den der andere nach geltenden Rechtsvorschriften aufzuklären gehabt hätte, gelte immer als Irrtum über den Inhalt des Vertrags. Eine erfolgreiche Irrtumsanfechtung beseitige das Rechtsgeschäft und führe zum Erlöschen der wechselseitigen Leistungspflichten. Die Beklagte sei daher nicht verpflichtet, die vereinbarte Provision zu zahlen.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung - mit Ausnahme eines Teils des Zinsenbegehrens - ab und erkannte die Beklagte schuldig, der klagenden Partei EUR 5.232,44 samt 4 % Zinsen zu zahlen; die ordentliche Revision wurde schließlich für zulässig erklärt. Die Beklagte habe zwar behauptet, sie sei von Mitarbeitern der klagenden Partei, deren Verhalten der Verkäuferin zuzurechnen sei, bei Abschluss des Kaufvertrags in Irrtum geführt worden, sie habe jedoch weder von der Möglichkeit der Anfechtung des Kaufvertrags Gebrauch gemacht, noch erklärt, dass sie von diesem Recht Gebrauch machen wolle. Nach § 7 Abs 2 MaklerG entfalle der Anspruch auf Provision nur, wenn feststehe, dass der Vertrag zwischen dem Dritten und dem Auftraggeber aus nicht von Letzterem zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt werde. Ohne Anfechtung des Grundgeschäfts gegenüber dem Vertragspartner liege der Provisionsausschlussstatbestand nicht vor. Da die Beklagte somit das vermittelte Geschäft nicht rückgängig gemacht habe, bleibe der Provisionsanspruch aufrecht.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen von der Beklagten erhobene Revision ist zulässig, weil sich das Berufungsgericht mit den maßgeblichen Rechtsfragen nicht auseinandergesetzt hat. Sie ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

Sämtliche Einwendungen der Beklagten beruhen auf der Annahme, das Land Tirol sei gemäß § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 zur Kündigung des Förderungsdarlehens verpflichtet, wenn die Verkäuferin nicht im Sinne des Punktes 11. des Formblatts über die Wohnbauförderungs-Zusicherung dafür sorgt, dass der Beklagten keine Vermittlungskosten erwachsen. Zutreffend verweist die klagende Partei darauf, dass der Tatbestand des § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 jedenfalls dann nicht erfüllt wäre, wenn der Inhalt des Formblatts nicht Bestandteil des Förderungsvertrags zwischen dem Land Tirol und der Verkäuferin als seinerzeitiger Förderungswerberin geworden wäre. Ausgehend von der Negativfeststellung des Erstgerichts stünde nicht fest, dass die Verkäuferin die aus Punkt 11. des Formblatts resultierende Verpflichtung zugunsten eines späteren Erwerbers übernommen hat, sodass ihr nicht vorgeworfen werden könnte, Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt zu haben.

Das Berufungsgericht hat sich allerdings mit der Beweisrüge der klagenden Partei nicht auseinandergesetzt, mit der sie die Feststellung anstrebt, die Verkäuferin habe das Formblatt erhalten, sodass die darin enthaltenen Bestimmungen Inhalt des Vertrags über die Gewährung des Wohnbauförderungsdarlehens geworden seien. Die richtige Lösung dieser Tatfrage kann jedoch dahingestellt bleiben, weil dem Land Tirol selbst bei Vereinbarung der in Punkt 11. des Formblatts enthaltenen Bestimmung kein Recht zustünde, das - mit seiner Zustimmung von der Beklagten übernommene - Wohnbauförderungsdarlehen zu kündigen und vorzeitig fälligzustellen.

Nach § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 ist das Förderungsdarlehen ... zu kündigen, wenn der Förderungswerber Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt. Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten kann jedoch nicht jeder Verstoß gegen Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung die Rechtsfolge der Darlehenskündigung nach sich ziehen, zumal es sonst das Land als Förderungsgeber in der Hand hätte, durch Formulierung beliebiger Bedingungen und Auflagen ohne gesetzliche Grundlage die Rechtsstellung des Förderungswerbers zu verschlechtern. In diesem Sinne bestimmt § 20 Abs 1 Satz 2 TWFG 1991, dass in der Zusicherung auch Bedingungen und Auflagen festgelegt werden können, soweit dies zur Sicherung der Einhaltung dieses Gesetzes und des diesem zugrundeliegenden Förderungszwecks erforderlich ist (vgl auch § 6 Abs 6 TWFG 1991). Es liegt daher nahe, dass dem Tatbestand des § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 nur die Nichterfüllung solcher Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung zu unterstellen ist, die im Sinne des § 20 Abs 1 Satz 2 TWFG 1991 "zur Sicherung der Einhaltung dieses Gesetzes und des diesem zugrunde liegenden Förderungszwecks erforderlich" sind. Nach § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 ist das Förderungsdarlehen ... zu kündigen, wenn der Förderungswerber Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt. Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten kann jedoch nicht jeder Verstoß gegen Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung die Rechtsfolge der Darlehenskündigung nach sich ziehen, zumal es sonst das Land als Förderungsgeber in der Hand hätte, durch Formulierung beliebiger Bedingungen und Auflagen ohne gesetzliche Grundlage die Rechtsstellung des Förderungswerbers zu verschlechtern. In diesem Sinne bestimmt § 20 Abs 1 Satz 2 TWFG 1991, dass in der Zusicherung auch Bedingungen und Auflagen festgelegt werden können, soweit dies zur Sicherung der Einhaltung

dieses Gesetzes und des diesem zugrundeliegenden Förderungszwecks erforderlich ist vergleiche auch § 6 Abs 6 TWFG 1991). Es liegt daher nahe, dass dem Tatbestand des § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 nur die Nichterfüllung solcher Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung zu unterstellen ist, die im Sinne des § 20 Abs 1 Satz 2 TWFG 1991 "zur Sicherung der Einhaltung dieses Gesetzes und des diesem zugrunde liegenden Förderungszwecks erforderlich" sind.

Inwieweit es nun zur Sicherung des Förderungszweckserforderlich sein sollte, dem (ersten) Förderungsbegünstigten die Verpflichtung aufzuerlegen, einen späteren Erwerber von Vermittlungskosten freizuhalten, ist nicht zu erkennen, und wird von der Beklagten auch nicht begründet. Der Förderungszweck besteht in erster Linie darin, Angehörigen bestimmter Einkommensschichten den Erwerb dem heutigen Standard entsprechender Wohnungen zu erleichtern. Erfüllt nun ein späterer Erwerber einer geförderten Wohnung die allgemeinen Voraussetzungen für die Gewährung der Wohnbauförderung - und erlangt dieser daher auch die Zustimmung des Landes zum Eintritt in den Darlehensvertrag - so beeinträchtigt es den Förderungszweck nicht, wenn er sich gegenüber einem Makler verpflichtete, im Falle des Wohnungserwerbs eine Vermittlungsprovision zu zahlen. Angesichts der für die Förderungswürdigkeit statuierten Einkommensgrenzen kann auch nicht gesagt werden, dass der Erwerber typischerweise nicht - oder doch nur unter erheblicher Beeinträchtigung seines Lebensstandards - in der Lage wäre, eine Vermittlungsprovision in gesetzlich zulässiger Höhe aufzubringen.

Da somit das Eingehen einer Verpflichtung zur Provisionszahlung durch den Erwerber einer geförderten Wohnung die Einhaltung des TWFG 1991 und des diesem zugrunde liegenden Förderungszwecks nicht gefährdet, ist es für die Frage eines vorzeitigen Kündigungsrechts des Förderungsgebers ohne Bedeutung, ob der Verkäuferin zugunsten der Beklagten die Verpflichtung auferlegt wurde, dafür zu sorgen, dass ihr keine Vermittlungskosten erwachsen. Ob die Verletzung dieser Verpflichtung zu einer Verbindlichkeit der Verkäuferin gegenüber dem Erwerber führt, ist hier nicht zu prüfen. Ein Kündigungsgrund im Sinne des § 23 Abs 1 lit b TWFG 1991 liegt jedenfalls nicht vor.

Da die Beklagte damit jene Rechtsstellung erlangt hat, die sie mit dem von der klagenden Partei vermittelten Kaufvertrag anstrebte, kann auch an der Verdienstlichkeit der Tätigkeit der klagenden Partei kein Zweifel bestehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50 Abs 1, 41 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E70712

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0010OB00187.03M.0902.000

Im RIS seit

02.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

09.02.2011

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