

TE OGH 2003/6/30 7Ob116/03i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.06.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schenk, Dr. Schaumüller und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Thomas Ebner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Metin A*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Betram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 10.464,89 sA über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 3. Februar 2003, GZ 12 R 157/02z-25, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28. Mai 2002, GZ 23 Cg 154/00m-21, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Parteien haben die Kosten ihrer Rechtsmittelschriften selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Beklagte, der türkischer Staatsbürger ist, unterfertigte anlässlich der Besichtigung der zwei Kaufobjekte am 23. Mai 2000 das mit "verbindliches Anbot" überschriebene von der Klägerin stammende Schriftstück. Es wurde festgehalten, dass über Vermittlung der Klägerin die zwei Häuser zu einem bestimmten Kaufpreis und bestimmten Übergabstermin gekauft werden. Unter anderem ist geregelt:

"Der Mieter/Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass mit Unterfertigung dieses Anbotes unsere Provision in jedem Fall, auch bei einem etwaigen Rücktritt vor Unterfertigung des Miet-/Kaufvertrages, in voller Höhe rechtsgültig verdient ist."

Der Mieter/Käufer erklärt ausdrücklich, dass unsere Verdienstlichkeit mit Unterfertigung dieses Anbotes durch ihn zur Gänze gegeben ist und ein Rücktritt aus welchem Grund immer, sowie eine Auflösung des Vertrages keinen Titel für eine etwaige Verweigerung der vollen Provisionszahlung oder für einen Rückersatz darstellt."

Das "verbindliche Anbot" wurde sowohl von einem Mitarbeiter der Klägerin als auch vom Beklagten unterfertigt.

Der Beklagte stellte keinen Antrag bei der Grundverkehrskommission hinsichtlich der Bewilligung des Erwerbs durch ihn.

Die Klägerin begeht vom Beklagten die Bezahlung ihrer Provision. Der Beklagte habe zugleich mit dem Anbot

bestätigt, dass mit Unterfertigung des Anbots die Provision der Klägerin rechtsgültig verdient sei und zwar auch dann, wenn die Abwicklung des Kaufvertrages wider Treu und Glauben von ihm vereitelt werde. Der Eintritt der aufschiebenden Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Liegenschaftskaufes sei vom Beklagten vereitelt worden, weil er bei der Grundverkehrsbehörde keinen Antrag gestellt habe. Ein solcher Antrag wäre erfolgreich gewesen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage mit der Begründung, dass der Liegenschaftsankauf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, die nicht erteilt worden wäre, da er zur Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses bereits über mehrere andere Wohnungen verfüge. Sein ein anderes Grundstück betreffender Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung sei unter Hinweis auf schon bestehende andere Wohnmöglichkeiten abgewiesen worden.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es führte - soweit es für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist - aus, dass beiden Streitteilen bewusst gewesen sei, dass der Beklagte türkischer Staatsbürger sei. Es sei unerheblich, ob der Erwerb der Bewilligung der Grundverkehrsbehörde bedürfe oder nicht, da sich der Beklagte schon allein für den Fall der rechtzeitigen Annahme seines verbindlichen Anbots zur Zahlung der Provision verpflichtet habe.

Das Berufsgericht änderte über Berufung der beklagten Partei das erstinstanzliche Urteil in eine gänzliche Klagsabweisung ab. Soweit es für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist führte es aus, dass der vom Makler vermittelte Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung (Grundverkehrsbehörde) bedürfe und der Makler daher gemäß § 7 Abs 1 MaklerG den Provisionsanspruch erst mit der Erteilung dieser Genehmigung erwerbe. Werde vor Eintritt der Bedingung das vermittelte Geschäft einvernehmlich aufgelöst oder nach dem Willen der Vertragsparteien gar nicht mehr abgewickelt, so stehe dem Makler eine Provision nur bei absichtlicher Provisionsverhinderung oder bei Vorliegen einer Vereinbarung nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG zu. Der Nachweis, dass die Bedingung eingetreten wäre, genüge nicht. Eine absichtliche Provisionsverhinderung habe die Klägerin nicht behauptet. Die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung entspreche nicht § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG. § 15 MaklerG sei zwingender Natur, andere als die dort angeführten Provisionsvereinbarungen könnten nicht wirksam getroffen werden. Das Berufsgericht änderte über Berufung der beklagten Partei das erstinstanzliche Urteil in eine gänzliche Klagsabweisung ab. Soweit es für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist führte es aus, dass der vom Makler vermittelte Vertrag zu seiner Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung (Grundverkehrsbehörde) bedürfe und der Makler daher gemäß Paragraph 7, Absatz eins, MaklerG den Provisionsanspruch erst mit der Erteilung dieser Genehmigung erwerbe. Werde vor Eintritt der Bedingung das vermittelte Geschäft einvernehmlich aufgelöst oder nach dem Willen der Vertragsparteien gar nicht mehr abgewickelt, so stehe dem Makler eine Provision nur bei absichtlicher Provisionsverhinderung oder bei Vorliegen einer Vereinbarung nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG zu. Der Nachweis, dass die Bedingung eingetreten wäre, genüge nicht. Eine absichtliche Provisionsverhinderung habe die Klägerin nicht behauptet. Die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung entspreche nicht Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG. Paragraph 15, MaklerG sei zwingender Natur, andere als die dort angeführten Provisionsvereinbarungen könnten nicht wirksam getroffen werden.

Das Berufsgericht sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil zur Frage, ob eine weitergehende Vereinbarung in einem Provisionsvertrag auch eine taugliche Vereinbarung nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG darstelle oder ob diese Vereinbarungstypen taxativ seien, oberstgerichtliche Judikatur fehle. Das Berufsgericht sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil zur Frage, ob eine weitergehende Vereinbarung in einem Provisionsvertrag auch eine taugliche Vereinbarung nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG darstelle oder ob diese Vereinbarungstypen taxativ seien, oberstgerichtliche Judikatur fehle.

Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin mit dem Antrag, das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufsgerichts - nicht zulässig.

Im Hinblick auf § 510 Abs 3 ZPO ist der Revision zu erwidernd im Hinblick auf Paragraph 510, Absatz 3, ZPO ist der Revision zu erwideren:

Die Revisionswerberin übergeht die vom Berufungsgericht zitierte Judikatur, insbesondere die einen ganz vergleichbaren Fall betreffende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 4 Ob 37/02y ohne jegliche Begründung oder Bezugnahme auf Judikatur oder Lehre. Es besteht kein Anlass von der genannten ausführlich begründeten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes abzugehen. Demnach ist der Provisionsanspruch erst nach Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes entstanden (§ 7 Abs 1 MarklerG). Tritt die Bedingung (grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Vertrages) wie hier nicht ein, steht ein Provisionsanspruch nur dann zu, wenn eine Vereinbarung nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG getroffen wurde oder nach allgemeinen Grundsätzen, wenn behauptet und bewiesen wird, dass der Auftraggeber die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wider Treu und Glauben vereitelt hat, also letztlich absichtlich die Provision vereitelt hat. Der Kläger beharrt im Revisionsverfahren entgegen dieser Rechtsansicht nur mehr darauf, dass hier das Immobiliengeschäft dennoch rechtswirksam zustande gekommen sei und deshalb der Provisionsanspruch bestehe. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Revisionswerberin übergeht die vom Berufungsgericht zitierte Judikatur, insbesondere die einen ganz vergleichbaren Fall betreffende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 4 Ob 37/02y ohne jegliche Begründung oder Bezugnahme auf Judikatur oder Lehre. Es besteht kein Anlass von der genannten ausführlich begründeten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes abzugehen. Demnach ist der Provisionsanspruch erst nach Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes entstanden (Paragraph 7, Absatz eins, MarklerG). Tritt die Bedingung (grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Vertrages) wie hier nicht ein, steht ein Provisionsanspruch nur dann zu, wenn eine Vereinbarung nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG getroffen wurde oder nach allgemeinen Grundsätzen, wenn behauptet und bewiesen wird, dass der Auftraggeber die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wider Treu und Glauben vereitelt hat, also letztlich absichtlich die Provision vereitelt hat. Der Kläger beharrt im Revisionsverfahren entgegen dieser Rechtsansicht nur mehr darauf, dass hier das Immobiliengeschäft dennoch rechtswirksam zustande gekommen sei und deshalb der Provisionsanspruch bestehe. Dem kann nicht gefolgt werden.

Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühwaltung, auch ohne eine dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderliche Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (§ 15 Abs 1 Z 1 MaklerG). Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühwaltung, auch ohne eine dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderliche Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt (Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG).

Die vom Berufungsgericht als erheblich formulierte Rechtsfrage stellt sich im Hinblick darauf, dass die Revisionswerberin die Vereinbarung eindeutig nur unter § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG subsumieren will, nicht. Die Klägerin übergeht mit ihren Ausführungen aber, dass sich die festgestellte Vereinbarung der Provisionspflicht des Klägers nur auf jene Fälle bezieht, in dem der Kaufvertrag wirksam geschlossen wurde. Schon aus diesem Grund ist die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes nicht zu beanstanden, dass diese Vereinbarung § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG nicht zu unterstellen ist, da sich diese Bestimmung auf Vereinbarungen bezieht, wonach als Entschädigung oder Ersatz von Aufwendungen und Mühwaltung auch ohne eine dem Makler zurechenbarer Ermittlungserfolg ein Betrag zu leisten ist. Da der Gesetzestext selbst für den vorliegenden Fall eine klare und eindeutige Regelung trifft, kann von einer erheblichen Rechtsfrage nicht gesprochen werden (RIS-Justiz RS0042656). Die vom Berufungsgericht als erheblich formulierte Rechtsfrage stellt sich im Hinblick darauf, dass die Revisionswerberin die Vereinbarung eindeutig nur unter Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG subsumieren will, nicht. Die Klägerin übergeht mit ihren Ausführungen aber, dass sich die festgestellte Vereinbarung der Provisionspflicht des Klägers nur auf jene Fälle bezieht, in dem der Kaufvertrag wirksam geschlossen wurde. Schon aus diesem Grund ist die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes nicht

zu beanstanden, dass diese Vereinbarung Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MaklerG nicht zu unterstellen ist, da sich diese Bestimmung auf Vereinbarungen bezieht, wonach als Entschädigung oder Ersatz von Aufwendungen und Mühewaltung auch ohne eine dem Makler zurechenbarer Ermittlungserfolg ein Betrag zu leisten ist. Da der Gesetzestext selbst für den vorliegenden Fall eine klare und eindeutige Regelung trifft, kann von einer erheblichen Rechtsfrage nicht gesprochen werden (RIS-Justiz RS0042656).

Mangels erheblicher Rechtsfrage war daher die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 40 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 50., 40 ZPO.

Die Beklagte wies auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels nicht hin, sodass die Kosten der Revisionsbeantwortung nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung dienten.

Textnummer

E69851

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0070OB00116.03I.0630.000

Im RIS seit

30.07.2003

Zuletzt aktualisiert am

17.10.2012

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