

# TE OGH 2000/2/24 6Ob38/00g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.02.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Arno Klecan, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Carsten W\*\*\*\*\*, 2. Mag. Elisabeth W\*\*\*\*\* beide \*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 142.200 S, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 21. Oktober 1999, GZ 14 R 90/99d-15, mit dem über Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 3. Februar 1999, GZ 23 Cg 115/97v-11, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der klagenden Partei auf Zuspruch von Kosten für die Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Beklagten planten den Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hauses. Die Zweitbeklagte besichtigte mit einer Mitarbeiterin der klagenden Immobilienmaklerin am 5. 3. 1997 zunächst eine Wohnung und anschließend ein Reihenhaus. Dabei wurden ihr eine genaue Objektbeschreibung, die Geschäftsbedingungen der Klägerin sowie eine Aufstellung der Nebenkosten und Informationen gemäß § 30b KSchG ausgefolgt. Die Merkblätter enthielten einen Hinweis auf die Käuferprovision. Einige Tage später erfolgte eine zweite Besichtigung mit dem Geschäftsführer der Klägerin, bei der auch der Erstbeklagte anwesend war. Die Beklagten ersuchten um "Reservierung" des Objektes. In der Folge wandten sich die Beklagten direkt an die ihnen bekannt gewordene Verkäuferin und kauften das Haus um 3,950.000 S. Die Klägerin hatte der Verkäuferin den Reservierungswunsch der Beklagten bekanntgegeben. Die Beklagten planten den Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hauses. Die Zweitbeklagte besichtigte mit einer Mitarbeiterin der klagenden Immobilienmaklerin am 5. 3. 1997 zunächst eine Wohnung und anschließend ein Reihenhaus. Dabei wurden ihr eine genaue Objektbeschreibung, die Geschäftsbedingungen der Klägerin sowie eine Aufstellung der Nebenkosten und Informationen gemäß Paragraph 30 b, KSchG ausgefolgt. Die Merkblätter enthielten einen Hinweis auf die Käuferprovision. Einige Tage später erfolgte eine zweite Besichtigung mit dem Geschäftsführer der Klägerin, bei der auch der Erstbeklagte anwesend war. Die Beklagten ersuchten um "Reservierung" des Objektes. In der Folge wandten sich die Beklagten direkt an die ihnen bekannt gewordene Verkäuferin und kauften das Haus um 3,950.000 S. Die Klägerin hatte der Verkäuferin den Reservierungswunsch der Beklagten bekanntgegeben.

Die Klägerin begehrte eine Vermittlungsprovision von 142.200 S. Die Beklagten wandten mangelnde Verdienstlichkeit

der Maklerin ein. Sie hätten schon vor der Namhaftmachung durch die Klägerin die Kaufmöglichkeit gekannt.

Die Vorinstanzen gaben der Klage statt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes unzulässig.

Immobilienmaklerverträge sind weder nach der alten Rechtslage noch nach der geltenden Rechtslage nach dem MaklerG BGBI 1996/262 formbedürftig und können auch schlüssig abgeschlossen werden. Auftraggeber nach dem MaklerG ist - ebenso wie dies bereits zum HVG und der ImmVO judiziert wurde - nicht nur derjenige, der den Vermittlungsauftrag erteilt, sondern auch der Interessent, der der Vermittlung durch den Makler zumindest schlüssig zustimmt (1 Ob 352/97i; 1 Ob 372/97f). Dazu reicht es aus, dass sich der Auftraggeber der Vermittlung nutzbringend bedient hat, wenn er nur die vom Immobilienmakler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht. Zwar wurde die Auffassung vertreten, in der Annahme der Maklerdienste durch den Interessenten allein sei noch kein stillschweigender Vertragsabschluss zu sehen, wenn der Immobilienmakler erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber handle, doch kann sich ein Immobilienmakler auch in einem solchen Fall seinen Provisionsanspruch gegen den Interessenten jedenfalls durch den Hinweis auf seine Provisionserwartung wahren (SZ 59/61; 1 Ob 563/95). Dies ist hier nach den Feststellungen auch geschehen. Das Berufungsgericht ist von der zitierten oberstgerichtlichen Judikatur nicht abgewichen. Es hat zutreffend einen schlüssig zustande gekommenen Maklervertrag bejaht. Die Revisionsausführungen zur mangelnden Verdienstlichkeit finden im festgestellten Sachverhalt keine Deckung. Dazu kann auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Der Hinweis auf das Schriftlichkeitsgebot des § 31 Abs 1 KSchG übersieht, dass es hier nicht um die Provisionspflicht ohne Vermittlungserfolg, sondern um das Honorar nach Eintritt des Vermittlungserfolges geht. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat, sind ihr die Kosten der Revisionsbeantwortung nicht zuzusprechen. Immobilienmaklerverträge sind weder nach der alten Rechtslage noch nach der geltenden Rechtslage nach dem MaklerG BGBI 1996/262 formbedürftig und können auch schlüssig abgeschlossen werden. Auftraggeber nach dem MaklerG ist - ebenso wie dies bereits zum HVG und der ImmVO judiziert wurde - nicht nur derjenige, der den Vermittlungsauftrag erteilt, sondern auch der Interessent, der der Vermittlung durch den Makler zumindest schlüssig zustimmt (1 Ob 352/97i; 1 Ob 372/97f). Dazu reicht es aus, dass sich der Auftraggeber der Vermittlung nutzbringend bedient hat, wenn er nur die vom Immobilienmakler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht. Zwar wurde die Auffassung vertreten, in der Annahme der Maklerdienste durch den Interessenten allein sei noch kein stillschweigender Vertragsabschluss zu sehen, wenn der Immobilienmakler erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber handle, doch kann sich ein Immobilienmakler auch in einem solchen Fall seinen Provisionsanspruch gegen den Interessenten jedenfalls durch den Hinweis auf seine Provisionserwartung wahren (SZ 59/61; 1 Ob 563/95). Dies ist hier nach den Feststellungen auch geschehen. Das Berufungsgericht ist von der zitierten oberstgerichtlichen Judikatur nicht abgewichen. Es hat zutreffend einen schlüssig zustande gekommenen Maklervertrag bejaht. Die Revisionsausführungen zur mangelnden Verdienstlichkeit finden im festgestellten Sachverhalt keine Deckung. Dazu kann auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Der Hinweis auf das Schriftlichkeitsgebot des Paragraph 31, Absatz eins, KSchG übersieht, dass es hier nicht um die Provisionspflicht ohne Vermittlungserfolg, sondern um das Honorar nach Eintritt des Vermittlungserfolges geht. Da die Klägerin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat, sind ihr die Kosten der Revisionsbeantwortung nicht zuzusprechen.

### **Anmerkung**

E5712406a00380

### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 52.641 = Noss, immolex 2009,140  
(tabellarische Aufzählung)XPUBLEND

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00038.00G.0224.000

### **Zuletzt aktualisiert am**

17.06.2009

**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](http://www.jusline.at)