jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/7/28 1Ob91/98h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.07.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** Gesellschaft mbH, *****vertreten durch Dr.Walter Brunner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei P***** Handelsgesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr.Paul Doralt, Dr.Wilfried Seist, Dr.Peter Csoklich und Dr.Gregor Schett, Rechtsanwälte in Wien, wegen 1 Mio S sA infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 19.Jänner 1998, GZ 4 R 213/97s-13, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die beklagte Partei betreibt Elektrofachmärkte und suchte seit 1993 einen geeigneten Standort für einen weiteren Fachmarkt im Norden Wiens. Sie erhielt von Thomas B***** mit Schreiben vom 20.Mai 1994 Unterlagen über ein Grundstück am "Gewerbepark Stadlau" und wurde auch über die Eigentümer dieser Liegenschaft informiert. Der Geschäftsführer der beklagten Partei, Christian C***** (im folgenden österr. Geschäftsführer), vereinbarte mit dem Vertreter der Liegenschaftseigentümer einen Termin für den 13.Juni 1994. Da die beklagte Partei aber bereits ein anderes, fortgeschritteneres Projekt verfolgte, sagte der österr. Geschäftsführer der beklagten Partei im Einvernehmen mit seinem deutschen (Mit)Geschäftsführer, Gernot P***** (im folgenden deutscher Geschäftsführer der beklagten Partei), den Termin beim Liegenschaftseigentümer ab. Im Juli 1994 bot die klagende Partei das Grundstück einem Leasingunternehmen mit der Bitte an, sie möge der beklagten Partei diese Kaufgelegenheit bekanntgeben, weil sie vom Interesse der beklagten Partei an einem Grundstück im Norden Wiens erfahren hatte. Das Leasingunternehmen hatte für die beklagte Partei schon zweimal die Finanzierung der Errichtung von Märkten übernommen, dem Prokuristen des Leasingunternehmens, Alfons T*****, waren daher die Geschäftsführer der beklagten Partei persönlich bekannt. Mit Schreiben vom 6.7.1994 informierte das Leasingunternehmen den österr. Geschäftsführer der beklagten Partei unter Hinweis auf die Provisionspflicht von der Möglichkeit des Grundstückerwerbs in Stadlau. Sodann vereinbarte der Prokurist des Leasingunternehmens telefonisch mit dem deutschen Geschäftsführer der

beklagten Partei ein Treffen für den 8.7.1994 in Wien, wobei er darauf hinwies, daß ihm der Immobilienmakler Reinhold L***** (der Geschäftsführer der klagenden Partei) vom Hotel abholen und das Grundstück mit ihm besichtigen werde und danach ein Gespräch mit dem Vertreter der Liegenschaftseigentümer stattfinden solle, zu dem er (der Prokurist des Leasingunternehmens) stoßen werde. Am 8.7.1994 holte der Geschäftsführer der klagenden Partei den deutschen Geschäftsführer der beklagten Partei auch in der Tat vom Hotel ab, stellte sich dabei als Makler vor, überreichte ihm seine Visitenkarte, fuhr mit ihm zu dem Grundstück in Stadlau und besichtigte es mit ihm. Anschließend kam es zu einer Besprechung mit dem Vertreter der Liegenschaftseigentümer, an der der Geschäftsführer der klagenden Partei, der deutsche Geschäftsführer der beklagten Partei und der Prokurist des Leasingunternehmens beteiligt waren. Dabei erwähnte der Vertreter der beklagten Partei weder, daß ihm das Grundstück schon bekannt gewesen sei, noch widersprach er der Tätigkeit des Immobilienmaklers L*****. An der nächsten, vom Prokuristen des Leasingunternehmens organisierten Besprechung am 15.9.1994 nahmen beide Geschäftsführer der beklagten Partei, der Geschäftsführer der klagenden Partei, der Vertreter der Liegenschaftseigentümer und der Prokurist des Leasingunternehmens teil. Dabei kam es zu einer Diskussion über den Provisionsanspruch L*****; dieses Thema wurde aber vom deutschen Geschäftsführer der beklagten Partei ausgeklammert und eine Einigung in Aussicht gestellt. Im Frühjahr 1995 kaufte ein 100 %-iges Tochterunternehmen der beklagten Partei das Grundstück um 58,372 Mio S.

Die klagende Partei begehrte von der beklagten Partei 1 Mio S sA als Vermittlungsprovision. Die beklagte Partei wendete ein, ihr sei die Kaufgelegenheit bereits vor dem Einschreiten der klagenden Partei durch die B***** GmbH bekanntgemacht worden. Mit der klagenden Partei hätte sie weder ausdrücklich noch schlüssig einen Maklervertrag abgeschlossen. Die Tätigkeit der klagenden Partei sei auch für den Kaufvertrag weder verdienstlich noch kausal gewesen.

Die Vorinstanzen gaben dem Klagebegehren statt.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei ist nicht zulässig.

a) Da sich der Geschäftsfall 1994 zutrug, kommt nicht das MaklerG, sondern kommen das HVG 1921 und die ImmV zur Anwendung. Der Immobilienmakler ist Zivilmakler, auf dessen Provisionsanspruch gemäß § 29 HVG 1921 die Bestimmung des § 6 HVG 1921 anzuwenden ist (SZ 58/157 = JBl 1991, 727 = ecolex 1991, 381 [Puck]; 1 Ob 563/95 = ImmZ 1995, 489 = ecolex 1995, 800 ua).a) Da sich der Geschäftsfall 1994 zutrug, kommt nicht das MaklerG, sondern kommen das HVG 1921 und die ImmV zur Anwendung. Der Immobilienmakler ist Zivilmakler, auf dessen Provisionsanspruch gemäß Paragraph 29, HVG 1921 die Bestimmung des Paragraph 6, HVG 1921 anzuwenden ist (SZ 58/157 = JBl 1991, 727 = ecolex 1991, 381 [Puck]; 1 Ob 563/95 = ImmZ 1995, 489 = ecolex 1995, 800 ua).

b) Der Provisionsanspruch eines solchen "anderen Geschäftsvermittlers" setzt ua gemäß der - hier§ 29 Abs 2 HVertrG 1993 zufolge weiter aufrechterhaltenen - §§ 6 und 29 HVG einen zumindest schlüssig erteilten (JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489, je mwN ua; Jabornegg, Handelsvertreterrecht und Maklerrecht 166, 170 je mwN) Vermittlungsauftrag voraus. Dazu reicht es aus, daß sich der Auftraggeber der Vermittlung nutzbringend bedient, wenn er nur die vom Immobilienmakler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht (JBl 1988, 181 = MietSlg 39/47; JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489 uva; zuletzt 8 Ob 350/97x RIS-Justiz RS0063010). Er erteilt auf diese Weise seine stillschweigende Zustimmung zur Entfaltung einer Vermittlungstätigkeit, die zur Provisionspflicht führt, wenn es in der Folge zum Vertragsabschluß kommt (JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489). Diese Voraussetzungen sind hier als erfüllt anzusehen, weil die beklagte Partei schon mit Schreiben Beilage II auf ihre mögliche Provisionspflicht hingewiesen wurde, der Geschäftsführer der klagenden Partei den deutschen Geschäftsführer der beklagten Partei am 8.Juli 1994 vom Hotel abholte, sich als Makler vorstellte, ihm seine Visitenkarte überreichte und mit ihm gemeinsam das Grundstück besichtigte, und schließlich bei der Besprechung am 15.9.1994 nach einer Diskussion über den Provisionsanspruch der klagenden Partei der deutsche Geschäftsführer der beklagten Partei dieses Thema ausklammerte und eine Einigung in Aussicht stellte; auch hat keiner der beiden Geschäftsführer der beklagten Partei der augenscheinlich für sie entfalteten Tätigkeit des Geschäftsführers der klagenden Partei widersprochen.b) Der Provisionsanspruch eines solchen "anderen Geschäftsvermittlers" setzt ua gemäß der - hier Paragraph 29, Absatz 2, HVertrG 1993 zufolge weiter aufrechterhaltenen - Paragraphen 6 und 29 HVG einen zumindest schlüssig erteilten (JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489, je mwN ua; Jabornegg, Handelsvertreterrecht und Maklerrecht 166, 170 je mwN)

Vermittlungsauftrag voraus. Dazu reicht es aus, daß sich der Auftraggeber der Vermittlung nutzbringend bedient, wenn er nur die vom Immobilienmakler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht (JBl 1988, 181 = MietSlg 39/47; JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489 uva; zuletzt 8 Ob 350/97x RIS-Justiz RS0063010). Er erteilt auf diese Weise seine stillschweigende Zustimmung zur Entfaltung einer Vermittlungstätigkeit, die zur Provisionspflicht führt, wenn es in der Folge zum Vertragsabschluß kommt (JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489). Diese Voraussetzungen sind hier als erfüllt anzusehen, weil die beklagte Partei schon mit Schreiben Beilage römisch II auf ihre mögliche Provisionspflicht hingewiesen wurde, der Geschäftsführer der klagenden Partei den deutschen Geschäftsführer der beklagten Partei am 8.Juli 1994 vom Hotel abholte, sich als Makler vorstellte, ihm seine Visitenkarte überreichte und mit ihm gemeinsam das Grundstück besichtigte, und schließlich bei der Besprechung am 15.9.1994 nach einer Diskussion über den Provisionsanspruch der klagenden Partei der deutsche Geschäftsführer der beklagten Partei dieses Thema ausklammerte und eine Einigung in Aussicht stellte; auch hat keiner der beiden Geschäftsführer der beklagten Partei der augenscheinlich für sie entfalteten Tätigkeit des Geschäftsführers der klagenden Partei widersprochen.

Nur dann, wenn der Immobilienmakler - anders als hier - erkennbar für einen anderen Auftraggeber handelt, ist in der Annahme der Maklerdienste kein stillschweigender Vertragsabschluß zu erblicken (JBl 1991, 727; ImmZ 1995, 489).

c) Teilt der Vermittler dem Auftraggeber eine Abschlußgelegenheit mit, die diesem im Zeitpunkt der Mitteilung schon bekannt war, so hat der Vermittler nicht "nachgewiesen" (§ 6 Abs 1 HVG 1921) und kann aus diesem Grund keine Provision fordern (MietSlg 39/47; JBl 1988, 180 ua; RIS-Justiz RS0063000). Allerdings kann die Tätigkeit eines Mäklers nicht nur a) in der Nachweisung der bloßen Vertragsgelegenheit bestehen, sondern auch b) in der Zuführung von Vertragsinteressenten oder c) in der Vermittlung im engeren Sinne, die wiederum darin besteht, daß der Makler die Verhandlungen nicht nur einleitet, sondern durch weitere Bemühungen auch fördert (EvBl 1950/474; HS 2401; SZ 44/35; ImmZ 1972, 346; ImmZ 1975, 36; MietSlg 33.551; 35.706; Ehrenzweig, System2 II/1 532). In der Entscheidung MietSlg 35.706 vertrat der erkennende Senat die Auffassung, daß der dort Beklagte zwar nicht aus der Nachweisung der Mietgelegenheit, aber aus dem erfolgten Vertragsabschluß und aus der Inanspruchnahme der Hilfestellung des Maklers - der Vermieter war nur zur Vermietung an Interessenten bereit, die sich an den Makler wendeten - provisionspflichtig sei.c) Teilt der Vermittler dem Auftraggeber eine Abschlußgelegenheit mit, die diesem im Zeitpunkt der Mitteilung schon bekannt war, so hat der Vermittler nicht "nachgewiesen" (Paragraph 6, Absatz eins, HVG 1921) und kann aus diesem Grund keine Provision fordern (MietSlg 39/47; JBl 1988, 180 ua; RIS-Justiz RS0063000). Allerdings kann die Tätigkeit eines Mäklers nicht nur a) in der Nachweisung der bloßen Vertragsgelegenheit bestehen, sondern auch b) in der Zuführung von Vertragsinteressenten oder c) in der Vermittlung im engeren Sinne, die wiederum darin besteht, daß der Makler die Verhandlungen nicht nur einleitet, sondern durch weitere Bemühungen auch fördert (EvBl 1950/474; HS 2401; SZ 44/35; ImmZ 1972, 346; ImmZ 1975, 36; MietSlg 33.551; 35.706; Ehrenzweig, System2 II/1 532). In der Entscheidung MietSlg 35.706 vertrat der erkennende Senat die Auffassung, daß der dort Beklagte zwar nicht aus der Nachweisung der Mietgelegenheit, aber aus dem erfolgten Vertragsabschluß und aus der Inanspruchnahme der Hilfestellung des Maklers - der Vermieter war nur zur Vermietung an Interessenten bereit, die sich an den Makler wendeten - provisionspflichtig sei.

Hier ersuchte die klagende Partei das Leasingunternehmen, Unterlagen für die strittige Kaufgelegenheit unter Hinweis auf ihre Provisionsansprüche an die beklagte Partei weiterzuleiten, was diese mit dem Schreiben Beilage II auch tat. Dazu entfaltete die klagende Partei auch noch die weitere, oben näher dargestellte Tätigkeiten. Nach Auffassung der zweiten Instanz hat die klagende Partei das ihr Mögliche zum darauf folgenden Abschluß des Kaufvertrags beigetragen; eine Fehlbeurteilung der 2. Instanz kann darin nicht erblickt werden, kann sich doch aus allgemeinen Grundsätzen ergeben, daß der Makler bei bewußtem Verschweigen der Vorkenntnis annehmen darf, daß dem Geschäftsherrn die von ihm entfaltete Tätigkeit iSd Provisionsvereinbarung genügt, sodaß es dann schon nach dem Vermittlungsvertrag auf die Kausalität der Nachweistätigkeit als solche gar nicht ankommt (Jabornegg aaO 207 unter Hinweis auf MietSlg 35.706).Hier ersuchte die klagende Partei das Leasingunternehmen, Unterlagen für die strittige Kaufgelegenheit unter Hinweis auf ihre Provisionsansprüche an die beklagte Partei weiterzuleiten, was diese mit dem Schreiben Beilage römisch II auch tat. Dazu entfaltete die klagende Partei auch noch die weitere, oben näher dargestellte Tätigkeiten. Nach Auffassung der zweiten Instanz hat die klagende Partei das ihr Mögliche zum darauf folgenden Abschluß des Kaufvertrags beigetragen; eine Fehlbeurteilung der 2. Instanz kann darin nicht erblickt werden, kann sich doch aus allgemeinen Grundsätzen ergeben, daß der Makler bei bewußtem Verschweigen der

Vorkenntnis annehmen darf, daß dem Geschäftsherrn die von ihm entfaltete Tätigkeit iSd Provisionsvereinbarung genügt, sodaß es dann schon nach dem Vermittlungsvertrag auf die Kausalität der Nachweistätigkeit als solche gar nicht ankommt (Jabornegg aaO 207 unter Hinweis auf MietSlg 35.706).

d) Daß eine Provision auch dann gebührt, wenn nicht das aufgetragene, sondern ein zweckgleichwertiges Geschäft vom Vermittler zustandegebracht wurde, entspricht stRspr (SZ 20/238, SZ 48/122 uva; RIS-Justiz RS0029698; Jabornegg aaO 235 mwN aus der Rspr). Die "Zweckgleichwertigkeit" muß konkret mit Blick auf den in Frage stehenden Vermittlungsauftrag beurteilt werden. Bei Abweichung des tatsächlich abgeschlossenen Geschäfts vom zunächst formulierten Vermittlungsziel ist also stets zu prüfen, ob nicht schon nach der (vom jeweiligen Empfängerhorizont aus ermittelten) Parteienabsicht Provisionspflicht besteht und damit eine "Zweckgleichwertigkeit" angenommen werden kann. Führt die einfache Vertragsauslegung nicht weiter, dann ist im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung zu fragen, was redliche Parteien vereinbart hätten, wenn sie den nicht bedachten Fall berücksichtigt hätten bzw was nach der Übung des redlichen Verkehrs als ergänzende Regelung angenommen werden muß (4 Ob 1575/92). Daß hier das Rechtsgeschäft nicht mit der beklagten Partei, sondern mit einer 100 %-igen Tochtergesellschaft zweckgleich ist, ist evident.

Einer weiteren Begründung bedarf der Beschluß nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).Einer weiteren Begründung bedarf der Beschluß nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E51069

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00091.98H.0728.000

Im RIS seit

27.08.1998

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2012

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