

TE OGH 1994/6/14 4Ob543/94

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.1994

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Gamerith als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek, Dr.Niederreiter, Dr.Redl und Dr.Griß als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wilhelm R*****, vertreten durch Dr.Eckhard Tasler, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagten Parteien

1. Josef M*****, 2. Hannelore M*****, beide vertreten durch Dr.Karl Krückl und Dr.Kurt Lichtl, Rechtsanwälte in Linz, wegen S 251.395,20 sA, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 30.September 1993, GZ 6 R 74/93-17, womit das Urteil des Landesgerichtes Steyr vom 20. Jänner 1993, GZ 2 Cg 56/92i-11, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist Immobilienmakler; die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 56 KG A*****. Im Frühjahr 1988 wandte sich der Kläger an die Beklagten, weil er von deren Absicht erfahren hatte, ein Grundstück zu verkaufen. Der Erstbeklagte, dessen Vater und der Kläger besichtigten gemeinsam ein etwa 8 ha großes Wiesengrundstück. Der Erstbeklagte sagt dem Kläger, daß die gesamte Fläche als Betriebsgrundstück gewidmet sei und die Hälfte verkauft werde. Die beiden kamen überein, daß der Kläger dem Erstbeklagten Interessenten für das Grundstück nennen solle.

Der Kläger bot das Grundstück 15 bis 18 Interessenten an; Kopien dieser Schreiben schickte er mit einem Begleitbrief den Beklagten. In diesem Brief wies der Kläger darauf hin, daß er im Erfolgsfall 3 % Provision zuzüglich Umsatzsteuer verrechnen werde.

Zu Beginn des Jahres 1990 suchte Jürgen B***** im Raum L***** ein Grundstück im Ausmaß von 10.000 bis 15.000 m2. Auf Grund eines von ihm eingeschalteten Inserates bot ihm der Kläger das Grundstück der Beklagten zu einem Quadratmeterpreis von S 430 bis S 480 an. Eine Kopie dieses Schreibens schickte der Kläger den Beklagten. Er

vereinbarte mit Jürgen B*****, sich um ein konkretes Anbot bei den Beklagten bemühen zu wollen. Jürgen B***** benötigte ein Grundstück in der Größe von 15.000 m² und beabsichtigte, darüber hinaus eine Option für ein Grundstück im Ausmaß von 10.000 m² zu erwerben. Der Kläger bereitete ein Schreiben der Beklagten vor, in dem diese Jürgen B***** ein Grundstück in einer Größe von 15.000 m² zum m²-Preis von S 550 und S 480 (je nach Lage) und, für den Fall der Anbotannahme, eine Option bis Ende 1990 für weitere 10.000 m² anboten.

Die Beklagten legten dieses Schreiben dem Beklagtenvertreter vor, welcher Jürgen B***** mitteilte, daß das vom Kläger vorbereitete Anbot nicht unterfertigt werden könne. Er ersuchte Jürgen B*****, den Beklagten ein verbindliches Anbot zu unterbreiten. Nach Verhandlungen, an denen der Kläger nicht beteiligt war, schlossen die Beklagten am 29.5.1990 mit Jürgen B***** einen mit "Verkaufsanbot" überschriebenen Vertrag. Das Verkaufsangebot war bis 31.12.1990 befristet. In Punkt I. wurde für den Fall, daß Jürgen B***** das Anbot nicht annehmen sollte, ein pauschalierter Schadenersatz von S 200.000 bzw S 100.000 festgelegt. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß Jürgen B***** berechtigt sein sollte, seine vertraglichen Rechte und Pflichten an eine dritte physische oder juristische Person weiterzugeben. Im Vertrag ist das 15.000 m² umfassende Kaufobjekt näher beschrieben und für ein weiteres Grundstück von ca 7.000 bis 10.000 m² ein Vorkaufsrecht vereinbart. Vor Ablauf der Annahmefrist gab Jürgen B***** seine Rechte aus dem "Verkaufsanbot" an die M*****gesellschaft mbH (idF: M*****) weiter. Mit Vertrag vom 8.2./15.2.1991 kaufte M***** eine Fläche von insgesamt 14.579 m² zum Preis von S 550 je Quadratmeter. In Punkt X. des Kaufvertrages wurde M***** ein Vorkaufsrecht für ein weiteres Grundstück im Ausmaß von ca 7.000 bis 10.000 m² für fünf Jahre eingeräumt. Nach Abschluß der Vertragsverhandlungen interessierte sich M***** auch für jenes Grundstück, auf das sich das Vorkaufsrecht bezog. Es kam zu Verhandlungen, die am 7.3.1991 mit dem Abschluß eines weiteren Kaufvertrages endeten. Mit diesem Vertrag verkauften die Beklagten M***** 9.976 m². Die Beklagten legten dieses Schreiben dem Beklagtenvertreter vor, welcher Jürgen B***** mitteilte, daß das vom Kläger vorbereitete Anbot nicht unterfertigt werden könne. Er ersuchte Jürgen B*****, den Beklagten ein verbindliches Anbot zu unterbreiten. Nach Verhandlungen, an denen der Kläger nicht beteiligt war, schlossen die Beklagten am 29.5.1990 mit Jürgen B***** einen mit "Verkaufsanbot" überschriebenen Vertrag. Das Verkaufsangebot war bis 31.12.1990 befristet. In Punkt römisch eins. wurde für den Fall, daß Jürgen B***** das Anbot nicht annehmen sollte, ein pauschalierter Schadenersatz von S 200.000 bzw S 100.000 festgelegt. Gleichzeitig wurde vereinbart, daß Jürgen B***** berechtigt sein sollte, seine vertraglichen Rechte und Pflichten an eine dritte physische oder juristische Person weiterzugeben. Im Vertrag ist das 15.000 m² umfassende Kaufobjekt näher beschrieben und für ein weiteres Grundstück von ca 7.000 bis 10.000 m² ein Vorkaufsrecht vereinbart. Vor Ablauf der Annahmefrist gab Jürgen B***** seine Rechte aus dem "Verkaufsanbot" an die M*****gesellschaft mbH in der Fassung, M*****) weiter. Mit Vertrag vom 8.2./15.2.1991 kaufte M***** eine Fläche von insgesamt 14.579 m² zum Preis von S 550 je Quadratmeter. In Punkt römisch zehn. des Kaufvertrages wurde M***** ein Vorkaufsrecht für ein weiteres Grundstück im Ausmaß von ca 7.000 bis 10.000 m² für fünf Jahre eingeräumt. Nach Abschluß der Vertragsverhandlungen interessierte sich M***** auch für jenes Grundstück, auf das sich das Vorkaufsrecht bezog. Es kam zu Verhandlungen, die am 7.3.1991 mit dem Abschluß eines weiteren Kaufvertrages endeten. Mit diesem Vertrag verkauften die Beklagten M***** 9.976 m².

Nach Verbücherung des ersten Kaufvertrages forderte der Kläger von den Beklagten 3 % Provision. Die Provision wurde bezahlt. Mit Schreiben vom 13.10.1991 verlangte der Kläger auch für den zweiten Kaufvertrag 3 % Provision.

Der Kläger begehrt S 251.395,20 sA. Die Beklagten hätten ihm einen Vermittlungsauftrag erteilt. Gegenstand dieses Auftrages sei der Verkauf von ca 25.000 m² aus der Liegenschaft EZ 56 KG A***** gewesen. Der Kläger habe den Beklagten Jürgen B***** vermittelt; dieser habe am 12.3.1990 ein verbindliches Anbot für den Kauf von 15.000 m² und für eine Option auf weitere 10.000 m² gelegt. Jürgen B***** habe sich einer Finanzierungsgesellschaft bedienen wollen und das Anbot daher mit Wissen und Willen der Beklagten an M***** weitergegeben. Die Vermittlungstätigkeit des Klägers sei für den Verkauf beider Grundstücke verdienstlich gewesen.

Die Beklagten beantragen, das Klagebegehren abzuweisen. Jürgen B***** sei keine Option für ein weiteres Grundstück, sondern ein Vorkaufsrecht für eine Teilfläche von ca 7.000 bis 10.000 m² eingeräumt worden. Dieses Vorkaufsrecht sei niemals ausgeübt worden. Die Vermittlungstätigkeit des Klägers sei ausschließlich auf die Vermittlung des Kaufes einer Teilfläche von 15.000 m² beschränkt gewesen. M***** habe sich ohne jedes Zutun des Klägers nach Abschluß des ersten Kaufvertrages für eine weitere Teilfläche interessiert. Die Beklagten hätten dem

Kläger keinen ausdrücklichen Vermittlungsauftrag erteilt; der Kläger sei für den zweiten Verkauf in keiner Weise tätig geworden; er habe keine Leistung erbracht. Die Provision für den Verkauf von 15.000 m² sei aus Kulanz gezahlt worden; im Zusammenhang damit sei vereinbart worden, daß damit alle Ansprüche des Klägers abgegolten sein sollten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Zwischen den Streitparteien sei ein Vermittlungsvertrag zustande gekommen. Dieser Vertrag habe sich auf die gesamte, zum Verkauf bereitstehende Fläche von 4 ha bezogen. Der Kläger habe Jürgen B***** als Käufer namhaft gemacht. Gemäß § 8 ImmMV dürfe ein Makler Provision nur für erfolgreiche Vermittlungen oder in den Fällen des § 9 leg cit vereinbaren. Erfolgreich sei eine Vermittlung, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers zwischen dem Auftraggeber und dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen sei. Gegenstand des dem Kläger erteilten Vermittlungsauftrages sei der Verkauf der Grundstücke gewesen. Zwischen Jürgen B***** und den Beklagten sei aber kein Kaufvertrag zustande gekommen. Nach § 9 ImmMW stehe dem Kläger keine Provision zu, weil keine entsprechende Vereinbarung zustande gekommen sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Zwischen den Streitparteien sei ein Vermittlungsvertrag zustande gekommen. Dieser Vertrag habe sich auf die gesamte, zum Verkauf bereitstehende Fläche von 4 ha bezogen. Der Kläger habe Jürgen B***** als Käufer namhaft gemacht. Gemäß Paragraph 8, ImmMV dürfe ein Makler Provision nur für erfolgreiche Vermittlungen oder in den Fällen des Paragraph 9, leg cit vereinbaren. Erfolgreich sei eine Vermittlung, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers zwischen dem Auftraggeber und dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande gekommen sei. Gegenstand des dem Kläger erteilten Vermittlungsauftrages sei der Verkauf der Grundstücke gewesen. Zwischen Jürgen B***** und den Beklagten sei aber kein Kaufvertrag zustande gekommen. Nach Paragraph 9, ImmMW stehe dem Kläger keine Provision zu, weil keine entsprechende Vereinbarung zustande gekommen sei.

Das Berufungsgericht änderte die Entscheidung des Erstgerichtes dahin ab, daß es dem Klagebegehren stattgab. Es sprach aus, daß die Revision nicht zulässig sei.

Die Vermittlungstätigkeit des Klägers sei auch für den Verkauf der zweiten Teilfläche kausal gewesen. Auch bei Abschluß eines dem aufgetragenen Geschäft zweckgleichwertigen Geschäftes gebühre dem Vermittler Provision. Der mit einem Vermittlungsauftrag angestrebte Geschäftserfolg könne auch im Geschäftsabschluß mit einem Dritten liegen. Der Kauf der Teilfläche von 9.976 m², auf die sich das Jürgen B***** eingeräumte Vorkaufsrecht für 7.000 bis 10.000 m² bezogen habe, sei ein zweckgleichwertiges Geschäft. Die Beklagten leugneten daher zu Unrecht den Zusammenhang zwischen dem Verkauf dieser Teilfläche und der Tätigkeit des Klägers. Sie hätten dem Kläger auf Grund des zumindest schlüssig zustande gekommenen Vermittlungsvertrages unabhängig von der am Sitz des Maklers üblichen Provision die nach der ImmMV zulässige Höchstprovision von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und berechtigt.

Als Verfahrensmangel rügen die Beklagten, daß das Berufungsgericht Beweise nicht aufgenommen hat, die nach seiner Rechtsansicht erheblich, nach der des Erstgerichtes aber unerheblich gewesen seien. Wären diese Beweise aufgenommen worden, so hätte sich ergeben, daß zwischen der Vermittlungstätigkeit des Klägers und dem von M***** mit dem zweiten Kaufvertrag gekauften ca 10.000 m² großen Grundstück keinerlei Zusammenhang bestanden habe. Der Kläger habe in seinem Entwurf eines Verkaufsangebotes eine Option für den Kauf eines an das 15.000 m²-Grundstück westlich angrenzenden Grundstücks von ca 10.000 m² erwähnt; in den ohne Beteiligung des Klägers geführten Vertragsverhandlungen sei in das Anbot ein Vorkaufsrecht für ein östlich von dem 15.000 m²-Grundstück gelegenes Grundstück aufgenommen worden.

Der Kläger hat behauptet, von den Beklagten den Auftrag erhalten zu haben, für die gesamte, schließlich an M***** verkaufte Fläche von 25.000 m² einen Käufer zu vermitteln. Sein Anbotsentwurf vom 12.3.1990 habe sich auf diese Fläche bezogen.

Die Beklagten haben eingewandt, daß der Kläger für den zweiten Verkauf in keiner Weise tätig geworden sei; er habe keine Leistung erbracht und keinen Auftrag gehabt. Zum Beweis dafür haben sich die Beklagten auf die ergänzende Vernehmung des Zeugen Rechtsanwalt Dr.Kurt L***** und auf von ihnen gleichzeitig vorgelegte Urkunden berufen.

Das Erstgericht hat Rechtsanwalt Dr.Kurt L***** nicht ergänzend vernommen; es hat nicht ausdrücklich festgestellt, ob der Kläger Jürgen B***** auch als Käufer für jenes Grundstück namhaft gemacht hat, das M***** mit dem zweiten Kaufvertrag kaufte. Diese Frage war für das Erstgericht unerheblich, weil es der - vom Berufungsgericht zu Recht nicht geteilten - Auffassung war, dem Kläger stehe schon deshalb keine Provision zu, weil nicht Jürgen B*****, sondern M***** das (zweite) Grundstück gekauft hat. Das Berufungsgericht ist offenbar davon ausgegangen, daß das im Anbotsentwurf des Klägers vom 12.3.1990 genannte "westlich (an das erste Grundstück) angrenzende ca 10.000 m2 große Grundstück" (./A = ./8) mit dem an M***** verkauften Grundstück ident sei. Es bezeichnet dieses Grundstück aber - in Übereinstimmung mit dem Inhalt der beiden Kaufverträge (./C, ./D) - mehrmals als die "im Osten" an das Kaufobjekt anschließende Fläche (AS 117).

Der Erstbeklagte hat auf Vorhalt der Rückseite des Anbotsentwurfes (./8) angegeben, das "rot eingezeichnete Grundstück" sei von M***** gekauft worden; die "rote Fläche" umfasse die 15.000 m2 und die 10.000 m2 (AS 27). Nach dem Text auf der Vorderseite sollte sich das verbindliche Anbot "auf ein noch zu vermessendes Grundstück von etwa 15.000 m2 aus dieser Fläche laut der im Parzellenplan auf der Rückseite dieses Angebotes rot eingezeichneten Lage" bestehen; für das Grundstück, das den Gegenstand der gleichzeitig angebotenen Option bildet, fehlt ein solcher Hinweis.

Die Aussage des Erstbeklagten widerspricht daher dem Text auf der Vorderseite des Anbotsentwurfes. Dazu kommt, daß die Frage der Identität der im Anbotsentwurf des Klägers vom 13.6.1990 beschriebenen Grundstücke mit den Grundstücken, die M***** gekauft hat, in erster Instanz nie erörtert wurde. Es gibt dazu auch kein ausdrückliches Vorbringen. Die Frage, ob der Kläger Jürgen B***** als Interessenten für beide Grundstücke, die M***** schließlich gekauft hat, namhaft gemacht hat, ist daher offen.

Der Kläger hat dies behauptet; er hat seinen Provisionsanspruch darauf gestützt, daß er Jürgen B***** auch als Interessenten für das 10.000 m2-Grundstück namhaft gemacht hat, das M***** mit dem zweiten Kaufvertrag kaufte. Die Beklagten haben das Vorbringen des Klägers bestritten; die von ihnen in diesem Zusammenhang zum Beweis angebotene ergänzende Vernehmung des Zeugen Rechtsanwalt Dr.Kurt L***** hat das Erstgericht - wie bereits erwähnt - nicht durchgeführt. Der Beweisantrag ist aber erheblich, weil der Anspruch des Klägers nur begründet ist, wenn er, wie von ihm behauptet, Jürgen B***** als Käufer auch für jenes Grundstück namhaft gemacht hat, das M***** mit dem zweiten Kaufvertrag kaufte. Es ist daher zu klären, ob die im Anbotsentwurf des Klägers vom 13.6.1990 beschriebenen Grundstücke (auch) jene Fläche umfassen, die Gegenstand des zweiten Kaufvertrages war. Da das Erstgericht die dazu angebotenen Beweise nicht vollständig aufgenommen und auch keine Feststellungen getroffen hat, ist schon das Verfahren vor dem Erstgericht mangelhaft geblieben.

Der Revision ist daher Folge zu geben; die Entscheidungen beider Vorinstanzen sind aufzuheben. Die Rechtssache ist zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 Abs 1 ZPO). Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO).

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1994:0040OB00543.94.0614.000

Dokumentnummer

JJT_19940614_OGH0002_0040OB00543_9400000_000

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