jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/2/22 6Ob514/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.02.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*** Gesellschaft mbH, Pestalozzistraße 21, 9500 Villach, vertreten durch Dr. Gerhard Prett, Rechtsanwalt in Villach, wider die beklagte Partei B*** Gesellschaft mbH, Straubingerstraße 25, 4600 Wels, vertreten durch Dr. Josef Broinger, Rechtsanwalt in Eferding, wegen S 202.176 sA. infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 24. Oktober 1989, GZ 4 R 99, 153/89-47, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wels vom 3. Jänner 1989, GZ 1 Cg 59/88-38, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 8.649,-- bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.441,50 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 16. Jänner bzw. 1. Feber 1984 verkaufte Florian E*** die Liegenschaft EZ 1191 KG Völkendorf mit einem Ausmaß von 5.616 m2 an die G***-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden: Firma G***) um den Preis von S 5,616.000 (das sind S 1.000 je Quadratmeter). Die Käuferin ist eine Leasinggesellschaft, die diese Liegenschaft zur Nutzung durch die beklagte Partei erworben hat. Auf dieser Liegenschaft betreibt die beklagte Partei eine ihrer Zweigniederlassungen.

Die klagende Partei begehrte die Verurteilung der beklagten Partei zur Zahlung von S 202.176 sA und brachte hiezu vor, sie habe 1982 in Erfahrung gebracht, daß die beklagte Partei im Raum Villach Baugründe zur Errichtung eines Einkaufszentrums suche. Die beklagte Partei habe dem Geschäftsführer der klagenden Partei fernmündlich ihr Interesse an einem geeigneten Anbot bestätigt. Deshalb habe ihr die klagende Partei mit Schreiben vom 11. August 1982 die eingangs genannte Liegenschaft angeboten. Die beklagte Partei habe darauf geantwortet, dieses Grundstück sei bereits von anderer Seite angeboten worden. Nachdem die klagende Partei vom Liegenschaftseigentümer erfahren habe, daß dem genannten Makler kein Verkaufsauftrag erteilt worden sei, habe der Geschäftsführer der klagenden Partei mit einem Mitarbeiter der beklagten Partei am 27. August 1982 die Liegenschaft besichtigt. Dieser Mitarbeiter habe erklärt, das Grundstück sei als Kaufobjekt zwar geeignet, doch werde man mit dem Kaufabschluß noch zuwarten. 1984 habe die klagende Partei schließlich erfahren, daß der Grundeigentümer die Liegenschaft an die Firma G***

verkauft habe. Der Verkauf sei aufgrund der Vermittlungstätigkeit der klagenden Partei zustande gekommen. Die beklagte Partei habe offenbar lediglich versucht, durch die Zwischenschaltung einer Leasinggesellschaft ihrer Provisionszahlungspflicht zu entgehen.

Die beklagte Partei wendete ein, sie sei passiv nicht legitimiert, weil die Liegenschaft an die Firma G*** verkauft worden sei. Überdies habe die klagende Partei keinerlei verdienstliche Tätigkeit für den Abschluß des Kaufvertrages entfaltet. Die Liegenschaft sei der beklagten Partei von einem anderen Makler, dem die Provision auch ausbezahlt worden sei, angeboten worden. Als die klagende Partei die Liegenschaft der beklagten Partei angeboten habe, sei dieser bereits bekannt gewesen, daß das Objekt käuflich zu erwerben sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest:

Aufgrund einer Zeitungsannonce war die Liegenschaft bereits 1978 von Florian E*** der beklagten Partei zum Kauf angeboten worden, doch nahm diese damals von einem Erwerb der Grundfläche wegen dessen überhöhter Preisvorstellungen Abstand. Etwa im selben Jahr vereinbarte der Immobilienmakler Erwin H***, der von den Verkaufsabsichten Florian E*** erfahren hatte, mit diesem, er werde für den Fall, daß er einen Käufer finde, vom Grundeigentümer eine Vermittlungsprovision erhalten. Etwa 1982 nahm Erwin H*** mit dem Geschäftsführer der klagenden Partei, Günther B***, Kontakt auf und unterrichtete ihn von den Verkaufsabsichten Florian E***. Günther B*** teilte ihm darauf mit, er habe einen Interessenten für die Liegenschaft. Er hatte nämlich Ende 1981 in Erfahrung gebracht, daß die beklagte Partei unter anderem in Kärnten Grundstücke suche. Er fragte deshalb bei der beklagten Partei zunächst fernmündlich an, ob sie an einer Vermittlung von Grundstücken durch die klagende Partei interessiert sei. Nachdem der Sachbearbeiter der beklagten Partei, Harald B***, Interesse bekundet hatte, richtete die klagende Partei am 11. August 1982 an die beklagte Partei ein Schreiben, mit dem sie ihr drei Objekte, darunter etwa 5.500 m2 Industriegrund in Villach an der Kärntner-Bundesstraße (Ossiacherzeile), zum Kauf anbot. Harald B*** antwortete darauf, dieses Grundstück sei der beklagten Partei bereits von anderer Seite angeboten worden. Nachdem Günther B*** von Harald B*** den Namen des Maklers, der die Liegenschaft der beklagten Partei mit Schreiben vom 10. und 12. August 1981 offeriert hatte, in Erfahrung gebracht hatte, stellte er in einem Gespräch mit Erich H*** und Florian E*** klar, daß der Grundeigentümer diesem Makler keinen Vermittlungsauftrag erteilt hatte. Dies hielt er in jeweils mit 19. August 1982 datierten Schreiben an die beklagte Partei zu Handen Harald B*** und an Florian E*** fest. In der Folge

besichtigten Günther B*** und Harald B*** gemeinsam das Grundstück. Harald Bona bestätigte dem Geschäftsführer der klagenden Partei bei dieser Gelegenheit, daß das Grundstück sowohl der Lage aus auch der Größe nach für die Zwecke der beklagten Partei geeignet sei, der Ankauf dieser Liegenschaft aber erst frühestens 1983 in Frage komme und die Finanzierung über eine Leasinggesellschaft erfolgen werde. Zur Vereinbarung eines Vertragsbesprechungstermines werde er sich bei der klagenden Partei melden. Bei diesem Gespräch stand der Kaufpreis von S 1.000 je Quadratmeter - Gesamthöhe etwa S 5,6 Mio - bereits fest.

Etwa Mitte 1983 erfuhr Günther B***, daß Harald B*** nicht mehr bei der beklagten Partei beschäftigt war und die Firma G*** die Liegenschaft für die beklagte Partei erworben hatte. Deshalb stellte er das Vermittlungshonorar von S 199.200 der beklagten Partei am 13. August 1984 in Rechnung.

Zur Vorbereitung seines Gespräches mit Harald B*** hatte Günther B*** Erhebungen im Grundbuch, beim Magistrat der Stadt Villach über die Widmung des Grundstückes und bei der Straßenverwaltung und der Straßenmeisterei über die verkehrsmäßige Aufschließung des Grundstückes angestellt und diese Informationen an Harald B*** weitergeleitet.

Mit 1. August 1982 wurde Erich Alfred S*** zum Geschäftsführer der beklagten Partei bestellt. Harald B***, der von der Konzernleitung der beklagten Partei in der Bundesrepublik Deutschland mit der Auffindung geeigneter Grundstücke zur geschäftlichen Expansion beauftragt war, sprach über das Grundstück mit dem neuen Geschäftsführer niemals. Als Harald B*** im Herbst 1982 von Erich Alfred S*** gekündigt worden war, übergab er diesem zwar sämtliche Unterlagen über den Ankauf von Immobilien, ohne mit diesem jedoch den Inhalt der Unterlagen zu erörtern. Erich Alfred S*** nahm in die ihm von Harald B*** übergebenen Unterlagen nicht Einsicht. Von der Liegenschaft in Villach erfuhr er erstmals von einem Architekten, dem sie von der Immobilien Hartwig S*** Gesellschaft mbH angeboten worden war. Er besichtigte die Liegenschaft in der Folge gemeinsam mit den Nachfolger Harald B*** in der Meinung, daß sie seitens der beklagten Partei erstmals besichtigt werde. Ende Dezember 1983

besichtigte Erich Alfred S*** das Grundstück schließlich noch mit dem "Eigentümer der Firma B***" in der Bundesrepublik Deutschland, dem es zusagte, sodaß es schließlich am 16. Jänner 1984 zur Unterzeichnung des Kaufvertrages durch Florian E*** kam. Bei dieser Vertragsunterzeichnung war Erich Alfred S***, den der Verkäufer als Vertreter der Käuferin ansah, anwesend. Tatsächlich wurde der Vertrag von der Firma G*** erst am 16. Feber 1984 unterfertigt.

Erich Alfred S*** erlangte von der Tätigkeit der klagenden Partei erst Kenntnis, als diese ihre Honorarforderung geltend machte. Von der Korrespondenz zwischen der klagenden Partei und Harald B*** erfuhr er überhaupt erst im Zuge der Prozeßführung. Rechtlich meinte das Erstgericht, dem Immobilienmakler stehe bereits dann ein Provisionsanspruch zu, wenn er die Kaufgelegenheit nachgewiesen habe. Der Vermittler müsse lediglich seine auf den Abschluß des Geschäftes gerichtete Tätigkeit und das Zustandekommen des Geschäftes beweisen, wogegen seinem Gegner der Beweis obliege, daß dessen Bemühungen den Abschluß nicht einmal mitveranlaßt hätten. Dieser Beweis sei aber der beklagten Partei im vorliegenden Fall gelungen, weil erwiesen sei, daß der Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ 1191 KG Völkendorf durch Vermittlung der Immobilien Hartwig S*** Gesellschaft mbH zustande gekommen und die Tätigkeit der klagenden Partei für den konkreten Vertragsabschluß nicht kausal gewesen sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es führte aus, für den Beweis des Kausalzusammenhanges zwischen den Vermittlerbemühungen und dem Abschluß genüge der Anscheinsbeweis, der Vermittler müsse demnach bloß seine auf den Abschluß gerichtete Tätigkeit und das Zustandekommen des Geschäftes beweisen. Dann obliege dem Auftraggeber der Beweis, daß die Bemühungen des Vermittlers das Geschäft weder veranlaßt noch auch nur mitveranlaßt hätten. Dieser Gegenbeweis sei etwa erbracht, wenn der Vermittler bloß eine dem Auftraggeber bereits bekannte Abschlußgelegenheit genannt habe oder das angestrebte Geschäft erst nach endgültigem Scheitern der Vermittlungsbemühungen ausschließlich auf andere Umstände zurückzuführen sei. In diesem Zusammenhang sei auch zu prüfen, ob zwischen der Tätigkeit des Vermittlers und dem Vertragsabschluß Umstände eingetreten seien, die auf eine Unterbrechung des Kausalzusammenhanges schließen ließen. Für den deutschen Rechtsbereich sei die Ansicht vertreten worden, der Ursachenzusammenhang sei dann unterbrochen, wenn der Auftraggeber die Mitteilung des Maklers vergessen habe und später von anderer Seite ohne Zutun des ersten Maklers auf die Vertragsgelegenheit hingewiesen werde. Manche Autoren billigten dieses Ergebnis aber nur dann, wenn zwischen der Tätigkeit des ersten Maklers und dem Vertragsabschluß ein größerer zeitlicher Zwischenraum liege. Andererseits werde auch die Auffassung vertreten, daß der Auftraggeber von der entfalteten Maklertätigkeit noch vor oder spätestens bei Abschluß des Vertrages Kenntnis erlangt haben müsse, um die Provisionsforderung bei der Preisgestaltung berücksichtigen zu können. Selbstverschuldete Unkenntnis, etwa die Unterlassung einer gebotenen Rückfrage beim Makler, stehe der Kenntnis gleich. Der Zugang eines Objektangebotes sei Indiz dafür, daß der Auftraggeber Kenntnis erlangt habe, soweit nicht besondere Umstände, wie etwa ein längerer Zeitablauf, hinzuträten.

Im vorliegenden Fall habe der zuständige Sachbearbeiter der beklagten Partei mit dem Geschäftsführer der klagenden Partei wegen der Liegenschaft einen derart intensiven Kontakt gepflogen, daß insoweit jedenfalls die Tätigkeit der klagenden Partei für den Kaufvertrag mitursächlich gewesen wäre. Da sich die unmittelbar zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der beklagten Partei geführten Verkaufsverhandlungen wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen zerschlagen hätten, sei insoweit eine Unterbrechung des Kausalzusammenhanges eingetreten. Die Vorkenntnis der beklagten Partei stünde dem Provisionsanspruch der klagenden Partei somit nicht entgegen. In der Folge seien jedoch die Informationen seitens der klagenden Partei im Bereich der beklagten Partei ohne Beachtung geblieben, weil sie der ausgeschiedene Mitarbeiter mit dem Geschäftsführer der beklagten Partei zu erörtern unterlassen und dieser die übergebenen Unterlagen nicht weiter geprüft habe. Das Abhandenkommen der aktuellen Informationen sei zwar gewiß auf Fahrlässigkeit im Bereich der beklagten Partei zurückzuführen, doch könne auch eine natürliche Person Informationen vergessen, wenn sie es etwa unterlasse, sich schriftliche Aufzeichnungen über diese anzufertigen. Auch diese Unterlassung könne auf Fahrlässigkeit beruhen. Demnach sei das Schicksal der von der klagenden Partei stammenden Informationen über die Liegenschaft im Bereich der beklagten Partei annähernd so zu werten, wie wenn eine natürliche Person derartige Informationen vergessen habe. Eine Unterbrechung des Kausalzusammenhanges zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Vertragsabschluß werde aber auch dann angenommen, wenn der Makler von einer Fortsetzung seiner an sich geeigneten Tätigkeit selbst absehe und dadurch den Auftraggeber veranlasse, einen anderen Makler beizuziehen. Der Geschäftsführer der klagenden Partei habe

bereits etwa Mitte 1983 erfahren, daß Harald B*** nicht mehr bei der beklagten Partei beschäftigt sei. Da sich dieser bis dahin nicht mehr wegen eines Vertragsbesprechungstermines gemeldet habe und Günther B*** bekannt gewesen sei, daß auch andere Immobilienmakler in bezug auf diese Liegensschaft Tätigkeiten entfaltet hätten, wäre es seine Sache gewesen, unverzüglich bei der beklagten Partei anzufragen, ob sie nach wie vor Interesse an dieser Liegenschaft bekunde. Aufgrund einer solchen Anfrage wäre die beklagte Partei veranlaßt worden, die von der klagenden Partei übermittelten Informationen über die Liegenschaft zu aktualisieren. Auf die unterbliebene Anfrage Günther B*** sei es zurückzuführen, daß die bei der beklagten Partei vorhandenen schriftlichen Informationen nach dem Ausscheiden Harald B*** unbeachtet geblieben seien und deshalb die Tätigkeit eines anderen Maklers als verdienstlich angesehen und honoriert worden sei. Die Unterlassungen im Bereich beider Parteien rechtfertigten die Annahme einer Unterbrechung des Kausalzusammenhanges zwischen Vermittlungstätigkeit und Vertragsabschluß. Der Umstand, daß insbesondere Harald B*** verpflichtet gewesen wäre, seine Informationen dem neuen Geschäftsführer bzw seinem Nachfolger weiterzugeben, und diese Unterlassung jedenfalls auf Fahrlässigkeit beruhe, könne nicht gesondert berücksichtigt werden, weil das Klagebegehren erkennbar auf die §§ 29 und 6 HVG und nicht auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes gestützt sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist nicht berechtigt. Im Revisionsverfahren sind nur mehr der Kausalzusammenhang zwischen der Vermittlungstätigkeit der klagenden Partei und dem Zustandekommen des Hauptvertrages sowie die Frage strittig, ob die Berechtigung des Klagebegehrens auch nach schadenersatzrechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen sei.

Der Immboilienmakler ist Zivilmakler, auf dessen Provisionsanspruch gemäß § 29 HVG die Bestimmung des § 6 HVG anzuwenden ist. Nach Abs 4 dieser Gesetzesstelle wird zwar, soweit für den betreffenden Geschäftszweig kein abweichender Gebrauch besteht, ein Anspruch auf die Provision durch die bloße Namhaftmachung des Dritten nicht erworben, doch besteht im Geschäftszweig der Immobilienmakler ein solcher abweichender Gebrauch insoweit, als dessen Provisionsanspruch, sofern der Vermittlungsauftrag nichts anderes vorsieht, schon durch den bloßen Nachweis der Vertragsgelegenheit entsteht, ohne daß es von seiner Seite noch einer weiteren Vermittlungstätigkeit bedürfte (ImmZ 1985, 130 mwN).

Allerdings darf der Immobilienmakler eine Provision nur für den Fall erfolgreicher Vermittlung vereinbaren. Erfolgreich ist die Vermittlung, wenn das im Vermittlungsauftrag genannte Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers zwischen dem Auftraggeber und dem vom Makler genannten Interessenten zustande gekommen ist (§ 8 Abs 1 und 2 ImmMV). Ein Provisionsanspruch entsteht demnach nur, wenn die vom Makler entfaltete Tätigkeit für den Vertragsabschluß ursächlich war. Wie auch sonst im Bereich der Privatrechtsordnung ist daher im Sinne der Äquivalenztheorie jedenfalls erforderlich, wenn auch allein noch keineswegs ausreichend, daß der Makler eine Bedingung gesetzt hat, die nicht weggedacht werden kann, ohne daß auch der Erfolg - also das Zustandekommen des Kaufvertrages -

entfiele. Diesen Kausalzusammenhang hat zwar nach allgemeinen Grundsätzen der Makler nachzuweisen, doch genügt -

gerade auch im Falle bloßer Nachweistätigkeit - der Beweis des ersten Anscheins: Der Makler muß nur seine auf den Abschluß des Geschäftes gerichtete Tätigkeit und das Zustandekommen des Hauptvertrages beweisen. Gelingt ihm dieser Beweis, liegt es nun am Auftraggeber, seinerseits den Beweis dafür anzutreten, daß die Bemühungen des Vermittlers den abgeschlossenen Hauptvertrag weder verursacht noch auch nur mitverursacht haben. Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Makler dem Auftraggeber bloß eine diesem schon bekannte Abschlußgelegenheit genannt hat oder wenn der Hauptvertrag erst nach dem entgültigen Scheitern der Bemühungen des Immobilienmaklers ausschließlich aufgrund anderer Umstände - etwa einer später einsetzenden Tätigkeit Dritter - zustande gekommen ist. Im vorliegenden Fall ist eine - unzweifelhaft - verdienstliche Tätigkeit der klagenden Partei festgestellt: Nach entsprechender Korrenspondenz besichtigte der mit der Beschaffung geeigneter Grundflächen betraute Sachbearbeiter der beklagten Partei mit dem Geschäftsführer der klagenden Partei die Liegenschaft und fand sie nach Lage und Beschaffenheit für die Zwecke der beklagten Partei geeignet. Auch der Preis, zu dem die Liegenschaft in der Folge tatsächlich vom Eigentümer an die Leasinggesellschaft verkauft wurde, stand damals bereits fest. Zum Geschäftsabschluß war es allein deshalb nicht gekommen, weil der Sachbearbeiter der beklagten Partei erklärte, der

Ankauf komme frühestens im folgenden Jahr (1983) in Frage, er werde, wenn es so weit sei, selbst mit der klagenden Partei zwecks Vertragsverhandlungen den Kontakt aufnehmen. Dazu kam es schon deshalb nicht mehr, weil der kurz zuvor neu bestellte Geschäftsführer der beklagten Partei dem Sachbearbeiter wenige Wochen nach dem Kontaktgespräch mit der klagenden Partei kündigte. Der Sachbearbeiter übergab zwar dem Geschäftsführer noch alle Unterlagen über vorhandene Kaufgelegenheiten, unterließ es jedoch, diesen über die Vertragsgelegenheit zu informieren. Da der Geschäftsführer in die ihm übergebenen Unterlagen - aus welchem Grunde immer - in der Folge nicht Einsicht nahm, geriet die von der klagenden Partei dem Sachbearbeiter nachgewiesene Vertragsgelegenheit bei der beklagten Partei derart außer Evidenz, daß der Wissenstand der beklagten Partei nach dem Ausscheiden des allein informierten Sachbearbeiters aus deren Unternehmen so war, wie wenn die Vertragsgelegenheit bei einer natürlichen Person als Auftraggeber in Vergessenheit geraten wäre. Erst nachdem die Immobilien Hartwig S*** Gesellschaft mbH die Vertragsgelegenheit dem Geschäftsführer der beklagten Partei etwa eineinhalb Jahre später neuerlich nachgewiesen hatte, besichtigte dieser die Liegenschaft in der Überzeugung, es handle sich dabei um den erstmaligen Nachweis dieser Vertragsgelegenheit. Erst infolge dieser Kontaktaufnahme entschloß sich die beklagte Partei, den Abschluß des Kaufvertrages zwischen dem Grundeigentümer und der Leasinggesellschaft zu veranlassen. Denkt man demnach im Sinne der Bedingungstheorie den Nachweis der Vertragsgelegenheit durch die Immobilien Hartwig S*** Gesellschaft mbH hinweg, wäre der Kaufvertrag, wie er in der Folge tatsächlich zustande kam, mangels Kenntnis der beklagten Partei von der Vertragsgelegenheit nicht abgeschlossen worden. Dächte man hingegen die in Verstoß geratene Nachweisung seitens der klagenden Partei weg, hätte dies keinerlei Einfluß auf den tatsächlichen Geschehnisablauf in bezug auf den erst etwa eineinhalb Jahre nach Beendigung der Kontakte zwischen den Streitteilen erfolgten Abschluß des Kaufvertrages.

Im deutschen Schrifttum wird bei vergleichbarer Rechtslage der Standpunkt vertreten, der Kausalzusammenhang zwischen Nachweis und Geschäftsabschluß sei unterbrochen, wenn der Auftraggeber die Mitteilung durch den Makler nicht bloß vorübergehend vergessen habe und auf die Vertragsgelegenheit später von anderer Seite ohne Zutun des ersten Maklers erneut hingewiesen werde (Mormann in Soergel, BGB11, § 652 Rz 25; vgl Schwerdtner in MünchKomm2, § 652 BGB Rz 161, der allerdings das Verstreichen eines größeren Zeitabstandes fordert). Einer Berufung auf die äußerst fragwürdige Konstruktion der Unterbrechung des Kausalzusammenhanges (vgl hiezu Koziol, Haftpflichtrecht2, I, 61; Reischauer in Rummel, ABGB, § 1295 Rz 19;

Mayrhofer in Ehrenzweig3, Schuldrecht, Allgemeiner Teil, 261;

Jabornegg, HVG, 209) bedarf es aber nicht, wenn - wie im vorliegenden Fall - feststeht, daß der Nachweis durch die klagende Partei in Verstoß geraten ist und erst die neuerliche Nachweisung der Vertragsgelegenheit durch einen anderen Immobilienmakler nahezu eineinhalb Jahre danach allein Anlaß zum Abschluß des Kaufvertrages mit der Leasinggesellschaft wurde (vgl Jabornegg, aaO, 213 mwN aus der Rechtsprechung), weil dann ausschließlich die Tätigkeit des anderen Immobilienmaklers für den Vertragsabschluß kausal war. Gegen diese Lösung können Erwägungen zum Schutz des Maklers vor Manipulationen des Auftraggebers, um dessen Provisionszahlungspflicht zu entgehen, nicht ins Treffen geführt werden. In Fällen, in welchen der Auftraggeber dem Immobilienmakler den Geschäftsabschluß - so wie hier - auf höchst unverbindliche Weise für einen nicht näher bestimmten Zeitpunkt in Aussicht stellt, ist es Sache des Maklers, den Geschäftsfall möglichst genau in Evidenz zu halten und Vorkommnissen wie etwa dem Ausscheiden der Kontaktperson aus dem Unternehmen des Auftraggebers durch regelmäßige Rückfragen bei diesem vorzubeugen. Da das Zustandekommen des Geschäftsabschlusses ein Risiko ist, das typischerweise der Vermittler zu tragen hat, muß ihm wohl auch das weitere Risiko zur Last fallen, daß ihm infolge besonderer Zwischenfälle - wie hier der Wechsel in der Geschäftsführung des Auftraggebers, durch den der Nachweis der Vertragsgelegenheit in Verstoß geraten ist - trotz unbestrittenermaßen verdienstlicher Tätigkeit ein anderer Makler im kausalen Beitrag zuvorkommt (vgl Jabornegg, aaO, 223). Soweit die klagende Partei das Berufungsgericht eines diesem unterlaufenen Widerspruches zeiht, weil es ausgeführt habe, das selbstverschuldete Unkenntnis des Auftraggebers dessen Kenntnis gleichzuhalten sei, verkennt sie die Bedeutung dieser Schlußfolgerung. Um aufgrund eines Nachweises abzuschließen, bedarf es dessen Kenntnis. Ein unbekannt gebliebener (oder in Vergessenheit geratener) Nachweis ist für den Abschluß nicht ursächlich (Dieter Reuter in Staudinger, BGB12, §§ 652, 653 Rz 100 und 111). Lehre und Rechtsprechung (ImmZ 1985, 130 mwN; Mormann aaO Rz 26; Dieter Reuter aaO Rz 32 und 100; Thomas in Palandt, BGB48 § 652 Anm 6) setzen für die Entstehung des Provisionsanspruches nicht nur voraus, daß der Makler den beabsichtigten Vertrag nachgewiesen oder vermittelt habe. Es müsse darüberhinaus der Auftraggeber von

der entfalteten Tätigkeit eines Maklers vor oder spätestens bei Abschluß des Hauptvertrages Kenntnis erlangt haben, damit er die Provisionsforderung bei der Preisgestaltung berücksichtigen könne. Nur insoweit wird die selbstverschuldete Unkenntnis des Auftraggebers, zB die Unterlassung einer gebotenen Rückfrage beim Makler, der Kenntnis gleichgehalten. Für die Frage des Kausalzusammenhanges können hingegen Sorgfaltserwägungen keine Rolle spielen.

Mangels Kausalität der Vermittlungstätigkeit der klagenden Partei für den Abschluß des Kaufvertrages haben die Vorinstanzen das auf Zahlung der Provision gerichtete Klagebegehren zu Recht abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat aber auch zutreffend das Klagebegehren keiner schadenersatzrechtlichen Beurteilung unterzogen. Allein das Vorbringen des Klägers ergibt das Substrat, aus dem die Berechtigung des Begehrens abzuleiten ist. Andere Tatsachen dürfen vom Gericht nicht unterstellt werden (RZ 1977/105 uva). Die klagende Partei hat im Verfahren erster Instanz lediglich Tatsachen behauptet, deren Nachweis die Entstehung der begehrten vertraglichen Provisionsforderung rechtfertigen sollen, dagegen aber kein Vorbringen erstattet, daß und inwieweit ihr durch das Verhalten der beklagten Partei ein Schaden zugefügt worden sei, in welcher Höhe ihr der Schaden erwachsen sei und auf welches Vertrags- und damit rechtswidrige Verhalten der beklagten Partei sie diesen Ersatzanspruch stütze. Nicht einmal in der Revision hat die klagende Partei die einen Schadenersatzanspruch rechtfertigenden Tatsachen näher bezeichnet.

Demnach war der Revision der klagenden Partei ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E20348

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00514.9.0222.000

Dokumentnummer

JJT_19900222_OGH0002_0060OB00514_9000000_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