

TE OGH 1989/1/24 40b610/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M. und D. G*** Kommanditgesellschaft, Wien 6., Fillgradergasse 7, vertreten durch Dr. Peter Kisler und DDr. Karl Pistotnik, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1) F*** M*** C*** (A***) KG, Salzburg, Fürbergstraße 51, 2) F*** I***-GmbH & Co Offene Handelsgesellschaft, 3) F***-W*** Aktiengesellschaft, beide in Köln 21, Otto-Platz 2, Bundesrepublik Deutschland, sämtliche vertreten durch Dr. Herbert Pflanzl, Dr. Eugen Salpius und Dr. Ägidius Horvatits, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen 1,080.000 S sA, infolge Revision beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 22.Juni 1988, GZ 3 R 90/88-42, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 14.Jänner 1988, GZ 14 a Cg 77/85-36, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der beklagten Parteien wird nicht Folge gegeben; hingegen wird der Revision der klagenden Partei Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

"Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei 1,080.000 S samt 5 % Zinsen seit 1.10.1984 und die mit 220.645,10 S bestimmten Prozeßkosten (darin enthalten 16.000 S Barauslagen und 18.604,10 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen."

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 114.275,11 S bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten 41.200 S Barauslagen und 6.643,19 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Erstbeklagte ist eine zu HRA 1175 des Handelsregisters Salzburg registrierte Kommanditgesellschaft, die Zweitbeklagte eine zu HRA 7222 des Handelsregisters Köln registrierte offene Handelsgesellschaft. Die drittbeklagte Aktiengesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin sowohl der Erstbeklagten als auch der Zweitbeklagten.

Die Klägerin steht mit den Beklagten, insbesondere mit der Zweitbeklagten, dadurch in laufender Geschäftsverbindung, daß sie die Liegenschaft EZ 302 KG Kaiser Ebersdorf mit dem darauf von ihr errichteten Objekt der Zweitbeklagten in Bestand gegeben hat; dieses Objekt war zu Zwecken der Mieterin gemäß deren Vorstellungen von der Klägerin errichtet worden.

Nachdem sich die Zusammenarbeit zwischen den Streitteilen in bezug auf diese Liegenschaft in Wien-Simmering für

alle Beteiligten ersprießlich entwickelt hatte, traten die Zweitbeklagte, vertreten durch ihren Angestellten Horst K***, und die Erstbeklagte, vertreten durch ihren damaligen Angestellten Dkfm. Herbert V***, zu Beginn des Jahres 1984 an die Klägerin mit der Bitte heran, sie bei der Errichtung eines F***-Händlerbetriebes in Wien zu unterstützen; F*** hatte damals durch den Konkurs seines größten Vertragshändlers H*** ein massives Interesse an der Verstärkung des Handelsnetzes in Wien. Hierbei war von beiden Seiten vorgesehen, daß grundsätzlich in gleicher Weise vorgegangen werden sollte wie beim Projekt "Wien Simmering": Die Klägerin sollte eine geeignete Liegenschaft ausfindig machen und käuflich erwerben, darauf ein Betriebsobjekt auf eigene Rechnung in Abstimmung mit den Beklagten errichten und dieses dann den Beklagten bzw. einem von ihnen zu benennenden Unternehmen in Bestand geben. F*** stellte sich dabei für das beabsichtigte Projekt ungefähr die gleichen Konditionen wie in Simmering vor; dies sagte die Klägerin aber nicht zu, weil sie die Vorstellung hatte, daß die Mietrate "auf jeden Fall höher sein müsse" (offensichtlich gemeint: als zuletzt bei dem gemeinsam mit der Zweitbeklagten durchgeführten Projekt "Wien-Simmering").

Sowohl die Klägerin als auch Dkfm. V*** begannen daraufhin mit ihren Bemühungen, eine solche Liegenschaft ausfindig zu machen. Die Klägerin teilte in der Folge der Erstbeklagten bzw. dem Dkfm. V*** verschiedene Liegenschaften mit; diese wurden auch von Dkfm. V*** gemeinsam mit Angestellten der Klägerin besichtigt.

Im Zuge dieser gemeinsamen Bemühungen um ein geeignetes Grundstück für das in Aussicht genommene Projekt kam es am 4.Juli 1984 zu einer Zusammenkunft im Haus der Klägerin, an welcher für diese KommRat Marian G*** und der leitende Angestellte Dr. Paul V***, für die Erstbeklagte Dkfm. V*** und Peter S***, für die Zweitbeklagte Horst K*** und Günther J*** teilnahmen. Bei diesem Gespräch ging es neben anderen möglichen, jedoch nicht optimal gelegenen Standorten in erster Linie um das "Projekt Perfektastraße", welches sich zuletzt als zwar nicht idealer, aber bisher günstigster Standort herauskristallisiert hatte.

Rechtliche Beurteilung

KommRat G*** erwähnte im Verlauf des Gespräches ein weiteres, bisher noch nicht genanntes Grundstück, das für das Projekt in Frage kommen könnte; er gab dabei den Anwesenden keine genaue Anschrift, sondern nur die ungefähre Lage des Grundstücks mit "Triesterstraße/Nähe Matzleinsdorferplatz" bekannt. Von diesem Standort zeigten sich die Herren der Erst- und der Zweitbeklagten sehr angetan. Es wurde vereinbart, daß die Klägerin über dieses Grundstück nähere Informationen - insbesondere darüber, ob es zu kaufen sei - einholen werde; andererseits sollten die Erst- und die Zweitbeklagte die Klägerin darüber informieren, ob sie in konkrete Verhandlungen bezüglich der Liegenschaft "Perfektastraße" eintreten solle.

Unmittelbar nach diesem Treffen fuhren die vier Herren der Beklagtenseite in die fragliche Gegend der Triesterstraße, um das von KommRat G*** genannte Grundstück zu finden. Zuvor hatte sich Dkfm. V*** im Auto geäußert, daß er das von KommRat G*** genannte Grundstück bereits zu kennen glaube. Er hatte nämlich am 24. Jänner 1984 von Dr. Dietrich B***, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Firma T***, im Zuge eines Gespräches die "D***-Gründe" im Bereich der Triesterstraße als möglichen günstigen Standort für einen Händlerbetrieb genannt erhalten; dabei war ihm mitgeteilt worden, daß die Firma T*** ihr Interesse an diesem oberhalb des Gebrauchtwagenmarktes der Firma D*** gelegenen Grundstück wegen einer Reihe darauf lastender Auflagen verloren habe. Dkfm. V*** hatte nach diesem Gespräch vom 4.Juli 1984 schon für sich die Möglichkeit in Erwägung gezogen, daß es sich bei dem von KommRat G*** ins Spiel gebrachten Grundstück um das oberhalb des "D***-Standplatzes" gelegene Areal handeln könnte; nach der erfolglosen Fahrt entlang der Triesterstraße fand er auch kein weiteres freies Grundstück, auf das die Beschreibung KommRat G*** paßte. Er hatte durch Einsicht in das amtliche Telefonbuch die Hausnummer 40 für den "D***-Platz" festgestellt und nahm daher an, daß der oberhalb von diesem befindliche freie Platz die Hausnummer 42 habe. Dkfm. V*** wußte aber damals weder, wer die Eigentümer des Grundstücks waren, noch daß es sich bei den "D***-Gründen" und dem anschließenden unbebauten Areal um ein und dieselbe Liegenschaft mit der Hausnummer 40 handelte, die einem einzigen Eigentümer gehörte. Er beauftragte den Salzburger Rechtsanwalt Dr. Eugen S*** damit, die näheren Daten bezüglich des Grundstücks Triesterstraße 42 - womit er das freie Areal oberhalb des "D***-Platzes" meinte - zu erheben. Diese Erhebungen scheiterten, weil die Liegenschaft mit der Hausnummer Triesterstraße 42 nicht der erwähnte Platz neben dem D***-Gebrauchtwagenmarkt war, sondern eine andere von geringerer Größe und mit verschiedenen Eigentümern.

In der Zwischenzeit hatte Dr. V*** im Auftrag

KommRat G*** in einem am 10.Juli 1984 mit Dkfm. S*** von der Firma "M***-Leasing" geführten Telefonat nähere

Details über das Grundstück besorgt und dabei im wesentlichen folgendes erfahren: Es handle sich einschließlich des "D***-Platzes" um ein 12.000 m² großes Areal, wobei ca. die Hälfte des Grundstücks an D*** verpachtet sei. Der Preis des Grundstücks betrage etwa 25 Millionen S. Mit dem Grundstück seien zwei riesige Probleme verbunden: Einerseits bestehe eine Verkehrsbandwurmung durch die Mitte des Grundstücks, so daß nur etwa 4000 m² zur Verbauung übrig blieben; überdies bestehe eine Höhendifferenz zur Triesterstraße. Eine Stadtautobahn sei geplant gewesen, das Projekt sei aber "tot". Derzeit sei eine Grundstücksverwertung im Gange und ein Interessent vorhanden. Außerdem sei im Bereich der Kundratstraße ein Autobus abgestellt, von dem man nicht wisse, wem er gehöre; ferner sei das Nutzungsrecht dort ungeklärt. Eigentümerin des Grundstücks sei die E***-Grundstückverwaltung Gesellschaft mbH (im folgenden "E***") mit der Adresse Salzburgerstraße 5 und dem Geschäftsführer DDr. T*** sowie der Telefonnummer 63 23 112.

Diese Informationen über das Grundstück samt der Adresse Triesterstraße 40 gab Dr. V*** noch am 10. Juli 1984 telefonisch an Dkfm. V*** weiter; etwa eine Woche später übergab er diesem auch den Vermessungs- und Grundbesitzbogen des Grundstücks. Nach Erhalt der Information erklärte Dkfm. V*** dem Dr. V***, daß er sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen werde, um diese Informationen zu überprüfen. Tatsächlich rief Dkfm. V*** am 17. Juli 1984 DDr. T*** an und trat mit der Grundstückseigentümerin in Verhandlungen über einen abzuschließenden Leasing-Vertrag. Dabei erwähnte er nicht, daß die entsprechende Information von der Klägerin stammte und daß er mit dieser bereits Gespräche über den Ankauf einer geeigneten Liegenschaft durch sie und deren Bestandsangelegenheiten geführt hatte; vielmehr behauptete er gegenüber DDr. T***, er habe die Liegenschaft dadurch gefunden, daß er die "leeren" Liegenschaften in der Umgebung an Hand des Grundbuches abgesucht habe. Die E*** war damals in konkreten Verkaufsverhandlungen mit einem Kunden, wollte aber das Grundstück lieber "verleasen" als verkaufen. Ausgehend von einem Liegenschaftswert von 30 Millionen S und zu errichtenden Baulichkeiten im ungefähren Wert von 20 Millionen S stellte nunmehr die E***-Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH (im folgenden "E***"), welcher die E*** die Liegenschaft aus internen Gründen verkauft hatte, am 27. Juli 1984 ein Anbot über einen abzuschließenden Mietvertrag, welches von den Beklagten angenommen wurde. Von diesen Verhandlungen informierte Dkfm. V*** die Klägerin nicht. Er schloß deshalb mit der E*** bzw. mit der E*** ab, weil diese eine Rendite von 7,75 % anbot, während die Klägerin als Verhandlungsbasis 10 % vorgegeben hatte. Die Klägerin erfuhr dennoch in einem Anfang August 1984 mit Horst K*** geführten Telefongespräch davon, daß sowohl ein Verkaufs- als auch ein Leasingangebot der E*** an F*** vorhanden sei. Daraufhin rief am 6. August 1984 Direktor Franz Karl H*** von der Klägerin Ing. Peter T***, einen Angestellten der E*** und der E***, an und teilte ihm mit, daß die Klägerin für F*** die Liegenschaft kaufen wolle. Von diesem Anruf informierte Ing. T*** umgehend Horst K*** telefonisch. Dieser war inzwischen von F*** aus den Verhandlungen bzw. Gesprächen "zurückgepfiffen" worden, so daß der Hauptgesprächspartner auf der Beklagten Seite sowohl für die Klägerin als auch für E*** und E*** Dkfm. V*** war. Dieser erschien nach telefonischer Vorankündigung vom 19. September 1984 am Morgen des 20. September 1984 bei Dr. V*** und teilte der Klägerin mit, daß er bzw. "F***-Salzburg" das Grundstück direkt vom Grundeigentümer "geleast" habe, weil die Konditionen deutlich günstiger als die von der Klägerin genannten 10 % per anno gewesen seien, nämlich konkret 7,75 % per anno auf 15 Jahre, was monatlich etwa 300.000 S bedeute. Bei diesem Gespräch forderte Dr. V*** namens der Klägerin eine Provision, weil Dkfm. V*** die Information über das Grundstück von ihr erhalten habe; das wurde von Dkfm. V*** bestritten. Dieser teilte der Klägerin ferner mit, daß er sich selbst als Händler beworben habe und den Betrieb selbst führen werde, was in der Folge auch geschah.

Die Klägerin hätte das gegenständliche Grundstück für ein Projekt ähnlich wie in Wien-Simmering gekauft, wenn es F*** als geeigneten Standort angesehen und den Kauf gewünscht hätte. Bezüglich der Rendite war man sich noch nicht handelseins. Es kann nicht festgestellt werden, daß die Klägerin das Grundstück auch für eigene Zwecke erworben hätte; ein Grundstück-Leasing wäre für sie nicht in Frage gekommen.

In weiterer Folge kaufte die Klägerin ein anderes Grundstück in der Nähe des streitgegenständlichen um 33 Millionen S; dieses weist einen Gleisanschluß auf und soll nunmehr für eigene Zwecke der Klägerin (Lagerhalle und Administration) umgebaut werden. Die Klägerin begehrt von den drei Beklagten zur ungeteilten Hand die Zahlung von 1.080.000 S sA, weil die Beklagten durch ihren Verhandlungsführer Dkfm. V*** unter Verletzung einer vorvertraglichen Loyalitätspflicht die ihnen von der Klägerin zur Verfügung gestellten Informationen über die gegenständliche Liegenschaft zum eigenen Vertragsabschluß unter Ausschluß der Klägerin benützt hätten. Sie stützte ihren Anspruch

auf den Titel des Schadenersatzes ("culpa in contrahendo"), auf den der Provisionspflicht für ein von ihr vermitteltes Geschäft, insbesondere auch im Sinne des § 354 HGB, auf den Titel der ungerechtfertigten Bereicherung sowie auf "jeden wie immer möglichen Rechtsgrund".

Die Beklagten hielten dem entgegen, daß zwischen ihnen und der Klägerin nur unverbindliche Gespräche über die Inaussichtnahme einer weiteren Geschäftsbeziehung geführt worden seien. Die Klägerin sei auch bezüglich der beim Gespräch vom 4. Juli 1984 genannten Liegenschaft nicht verdienstlich tätig geworden, zumal Dkfm. V*** dieses Grundstück selbst gefunden habe. Zu einem Vertragsabschluß mit der Klägerin sei es wegen deren überhöhter Entgeltforderung nicht gekommen. Der Klägerin sei kein Vermittlungsauftrag erteilt worden; auch übe sie das Immobilienmaklergewerbe nicht aus. Schließlich hätten nicht die Beklagten die Verträge über das in Betracht kommende Grundstück abgeschlossen, sondern die AHT-Autohandels-Service-Gesellschaft mbH & Co KG; die Passivlegitimation der Beklagten sei daher nicht gegeben.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es traf die eingangs wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen und folgerte daraus rechtlich, daß den Beklagten eine schuldhaftige Verletzung vorvertraglicher Verpflichtungen nicht vorgeworfen werden könne. Mangels einer Einigung mit der Klägerin sei es ihnen nach wie vor freigestanden, die mit der Klägerin geführten Vorverhandlungen abubrechen und selbst Vertragsverhandlungen mit Dritten zu führen sowie mit diesen abzuschließen. Eine Provisionspflicht sei zu verneinen, weil die Klägerin bezüglich des tatsächlich abgeschlossenen Vertrages nicht verdienstlich tätig geworden sei, zumal Dkfm. V*** die Abschlußgelegenheit bereits gekannt habe. Das Berufungsgericht sprach der Klägerin die Hälfte des begehrten Betrages, sohin 540.000 S sA, zu und wies das Mehrbegehren ab. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach die Beklagten keine vorvertraglichen Aufklärungs-, Schutz- oder Sorgfaltspflichten verletzt hätten, weil sie bei der Klägerin keineswegs die Überzeugung herbeigeführt hätten, der mit ihr in Aussicht genommene Vertrag werde mit Sicherheit geschlossen; die Beklagten seien daher auch berechtigt gewesen, den rechtsgeschäftlichen Kontakt, der über das Verhandlungsstadium nicht hinausgegangen sei, wieder abubrechen. Sie hätten aber mit der Klägerin zumindest schlüssig einen Vermittlungsvertrag geschlossen, indem sie die Klägerin am 4. Juli 1984 mit der Erforschung und Bekanntgabe der näheren Daten des zunächst nur allgemein bezeichneten Grundstücks beauftragt und sich dann den Nutzen aus dieser Vermittlungstätigkeit angeeignet hätten. Die Tätigkeit der Klägerin, die kein Immobilienmaklergewerbe ausübe, sei über den bloßen Nachweis der Geschäftsgelegenheit hinausgegangen, weil sie am

10. und 17. Juli 1984 den Beklagten weitergehende Unterlagen übermittelt habe; ihre Tätigkeit sei daher für den späteren Geschäftsabschluß verdienstlich gewesen. Als bloßem Gelegenheitsmakler stehe der Klägerin im Sinne einer ortsüblichen Provision nach § 11 HVG nur die Hälfte der Höchstsätze gemäß § 10 Abs. 1 Z 3 und § 14 Abs. 1 ImmMV zu. Darüber hinausgehende Ansprüche aus dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung seien schon deshalb zu verneinen, weil sie das Fehlen einer vertraglichen Regelung zur Voraussetzung hätten.

Gegen den bestätigenden Teil dieser Entscheidung richtet sich die Revision der Klägerin aus den Anfechtungsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer gänzlichen Klagestattgebung, hilfsweise auf Urteilsaufhebung. Die Beklagten fechten den abändernden Teil des Berufungsurteils wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung an und beantragen dessen Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des Ersturteils, hilfsweise die Aufhebung des Berufungsurteils.

In ihren Revisionsbeantwortungen beantragen die Parteien wechselseitig, dem gegnerischen Rechtsmittel nicht Folge zu geben. Die Revision der Klägerin ist berechtigt, nicht jedoch diejenige der Beklagten.

Mit ihrer Mängelrüge macht die Klägerin ausschließlich das Vorliegen von - dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung zugehörigen - angeblichen Feststellungsmängeln geltend. Zuzufolge der gehörig ausgeführten Rechtsrügen unterliegt der festgestellte Sachverhalt einer allseitigen rechtlichen Überprüfung. Danach sind aber im Ergebnis keine weiteren Feststellungen erforderlich, weil sich der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch bereits nach § 354 HGB als berechtigt erweist. Damit kann aber die von den Vorinstanzen nicht näher behandelte, aber schon durch den Sitz der Zweitbeklagten in der Bundesrepublik Deutschland indizierte kollisionsrechtliche Frage des anzuwendenden Rechtes offen bleiben, weil die in Betracht kommenden Rechtsordnungen (österreichisches und deutsches Recht) hier inhaltlich zum gleichen Ergebnis führen (ÖBl. 1984, 90 ua).

Nach den maßgeblichen, vom Berufungsgericht - ungerügt - als nicht bekämpft bezeichneten Feststellungen hatte die Klägerin bereits mit der Zweitbeklagten ein - beiderseits zufriedenstellendes - Rechtsgeschäft abgewickelt, nämlich das

Projekt "Wien-Simmering". Dieses bestand darin, daß die Klägerin auf einer ihr schon gehörenden oder von ihr zu diesem Zweck erst angekauften Liegenschaft nach den Bedürfnissen der Zweitbeklagten ein Autoverkaufshaus (auf ihre eigenen Kosten) errichten ließ und dann das gesamte "Objekt" der Zweitbeklagten "in Bestand" gab. Es handelte sich dabei um ein typisches Immobilienfinanzierungsleasing-Geschäft, bei dem die Klägerin als Leasinggeberin im wesentlichen eine Finanzierungsfunktion hatte, darüber hinaus aber auch noch bedeutsame "Serviceleistungen" (wie die Funktion des Bauherrn, die Organisation, Planung und Durchführung des Bauvorhabens im Zusammenwirken mit dem Leasingnehmer etc) übernahm (vgl. Lenneis in AnwBl. 1983, 562 ff !563). Was das Erstgericht als "Rendite" bezeichnet, ist daher nichts anderes als die kalkulatorische Amortisation des Kapitaleinsatzes der Klägerin, ausgedrückt in dessen Jahresverzinsung an Hand des monatlich zu zahlenden Leasing-Entgelts. Wenn daher die Erst- und die Zweitbeklagte Anfang 1984 an die Klägerin mit der Bitte herantrat, sie im Hinblick auf den Konkurs des größten F***-Vertragshändlers in Wien bei der Errichtung eines weiteren Autoverkaufshauses "zu unterstützen", und beide Teile in diesem Zusammenhang ein gleiches Vorgehen wie beim Projekt "Wien-Simmering" im Auge hatten, so erfolgte damit eine (neue) geschäftliche Kontaktaufnahme mit dem Zweck, einen Immobilienfinanzierungsleasing-Vertrag über ein erst zu findendes geeignetes Grundstück, auf dem die Klägerin dann ein entsprechendes Bauwerk errichten sollte, abzuschließen. Dabei war letztlich der spätere Vertragspartner der Klägerin noch offen, weil dies auch ein von den Erst- und der Zweitbeklagten benanntes drittes Unternehmen sein konnte. Es bedarf keiner näheren Begründung, daß dieses Verhältnis zwischen den Streitteilen über das Stadium von Vorverhandlungen nicht hinausgegangen war, weil es zum Abschluß des beiderseits letztlich angestrebten Vertrages nicht kam, galt es doch zunächst einmal erst eine für die genannten Zwecke geeignete Liegenschaft zu finden, bevor die näheren Einzelheiten der Bauführung und die "Leasing-Raten" überhaupt festgelegt werden konnten. Vorher war die Höhe des auf der Seite der Klägerin erforderlichen Kapitaleinsatzes auch nicht einmal annäherungsweise festgestanden. Es herrschte aber grundsätzlich auch noch Uneinigkeit über die "Rendite" dieses Kapitaleinsatzes im oben bezeichneten Sinn. Dennoch nahmen die Parteien die Zusammenarbeit auf; die Klägerin begann ihre Bemühungen zum Ausfindigmachen geeigneter Liegenschaften und teilte solche der Gegenseite mit. Darunter befand sich auch das am 4.Juli 1984 nur mit der ungefähren Lage "Triesterstraße/Nähe Matzleinsdorferplatz" bekanntgegebene Grundstück. Wenn sodann vereinbart wurde, daß die Klägerin über dieses Grundstück nähere Informationen - insbesondere darüber, ob es zu kaufen sei - einholen solle, so kann im Gegensatz zur Meinung des Berufungsgerichtes weder daraus noch aus der Tatsache, daß Dkfm. V*** die ihm kurz darauf übermittelten Informationsunterlagen übernommen und zum Zweck des Abschlusses eines Immobilienfinanzierungsleasingvertrages mit der Grundeigentümerin verwendet hatte, der ausdrückliche oder schlüssige Abschluß eines Vermittlungsauftrages abgeleitet werden. Die Beklagten verweisen in diesem Zusammenhang mit Recht darauf, daß es sich bei der Bekanntgabe der Liegenschaft und dem vereinbarten Sammeln und Übergeben von Informationen an die Klägerin um nichts anderes als um die Vorbereitung des von den Streitteilen beabsichtigten Rechtsgeschäftes handelte, keinesfalls aber um einen eigenen Mäklervertrag, bei dem ja die Tätigkeit des Maklers entweder in der bloßen Nachweisung einer Kaufgelegenheit, in der Zuführung von Vertragsinteressenten oder in der Vermittlung im engeren Sinne besteht, wobei der Makler die Verhandlungen mit einem Dritten (!) nicht nur einleitet, sondern auch fördert (vgl. MietSlg. 33.551 ua). Damit ist aber für die Beklagten nichts gewonnen, weil gemäß § 354 Abs. 1 HGB derjenige, der in Ausübung eines Handelsgewerbes einem anderen Geschäfte besorgt oder Dienste leistet, dafür auch ohne Vereinbarung Provision fordern kann. Ein Kaufmann, der für einen anderen, auch einen Nichtkaufmann, ein Geschäft vermittelt, kann also dafür selbst ohne Vereinbarung Provision fordern (SZ 43/9). Diese Vorschrift beruht auf der allgemein anerkannten Verkehrssitte, daß ein Kaufmann - wie hier die Klägerin als registrierte Kommanditgesellschaft - einem anderen nicht umsonst Dienste leistet; sie setzt gedanklich voraus, daß jeder, der mit einem Kaufmann in geschäftliche Beziehungen tritt, dies auch wissen muß (Schuhmacher in Straube, HGB, Rz 1 zu § 354; Hämmerle-Wünsch, Handelsrecht3 III 66; Baumbach-Duden-Hopt, HGB27, 843 Anm. 1 zu § 354; Schlegelberger-Hefermehl, HGB5 Anm. 1 zu § 354; Canaris im Großkomm z HGB3 Anm. 1 zu § 354; SZ 40/161). Die Entgeltvermutung des § 354 Abs. 1 HGB setzt nicht voraus, daß die Tätigkeit des Kaufmanns für das von ihm betriebene Handelsgewerbe charakteristisch ist; es genügt vielmehr, daß irgendein Zusammenhang mit dessen Gewerbebetrieb besteht. Die Betriebszugehörigkeit wird nach § 344 HGB vermutet. Nur wenn die Geschäftsbesorgung (Dienstleistung) des Kaufmanns völlig aus dem Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit fällt, ist die Entgeltvermutung nicht anwendbar (Schlegelberger-Hefermehl aaO Anm. 9; Canaris aaO Anm. 3; SZ 58/5 ua). Es ist daher im vorliegenden Fall nicht von Belang, ob das von den Parteien angestrebte Immobilienfinanzierungsleasinggeschäft zum gewöhnlichen Betrieb des oder der von der Klägerin betriebenen Handelsgewerbe(s) gehört ebensowenig, ob sie sonst das

Immobilienmaklergewerbe ausübt oder nicht. Die Klägerin war auf Grund der begonnenen Vertragverhandlungen jedenfalls schon im Sinne des § 354 HGB befugterweise für die Erst- und die Zweitbeklagte tätig geworden und hatte ihnen zum Zweck des beabsichtigten Vertragsabschlusses von ihr ausfindig gemachte und geeignete Liegenschaften - darunter auch jene, die schließlich zum Gegenstand eines nicht mit ihr, sondern mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrages wurde - namhaft gemacht (vgl. Baumbach-Duden-Hopt aaO Anm. 2/B; Schlegelberger-Hefermehl aaO Anm. 3; Canaris aaO Anm. 5). Daß sie dabei auch dem eigenen Interesse, nämlich dem beabsichtigten Vertragsabschluß mit ihr, diene, kann den (vermuteten) Vergütungsanspruch nicht beseitigen (Schuhmacher aaO Rz 7; Hämmerle-Wünsch aaO 67 f; Baumbach-Duden-Hopt aaO Anm. 2/D, 844; Schlegelberger-Hefermehl aaO Anm. 4; Canaris aaO Anm. 6; SZ 58/5).

Nun sind allerdings gewisse Geschäftsbesorgungen oder Dienstleistungen schon nach der - der Vorschrift des § 354 HGB vorgehenden - Verkehrs- oder Handelssitte nicht zu vergüten; dazu gehören gerade die hier in Rede stehenden Handlungen zur Vorbereitung eines Geschäftes (Schuhmacher aaO Rz 10;

Hämmerle-Wünsch aaO 67; Schlegelberger-Hefermehl aaO Anm. 11;

Canaris aaO Anm. 7). Das gilt aber nur dann, wenn das solcherart vorbereitete Geschäft in der Folge entweder abgeschlossen wird oder überhaupt nicht zustande kommt. Nützt jedoch der andere Teil diese Vorbereitungshandlungen - mag er auch grundsätzlich dazu befugt sein, selbst grundlos vom Vertragsabschluß überhaupt abzustehen (vgl. Koziol-Welser8 I 197; SZ 49/94; SZ 52/90; RdW 1983, 7 ua) - dazu aus, um das beabsichtigte Geschäft nicht mit dem Partner der Vorverhandlungen, sondern - wie hier - auf der Grundlage von dessen vorvertraglichen Geschäftsbesorgungen oder Dienstleistungen - und nur dadurch überhaupt erst in diese Wahlmöglichkeit versetzt - mit einem Dritten abzuschließen, dann kann die auf Verkehrssitte und Handelsbrauch beruhende Ausnahme von der Entgeltlichkeitsvermutung des § 354 Abs. 1 HGB nicht mehr Platz greifen; das muß auch dem solcherart handelnden Partner der Vorverhandlungen schon nach den Grundsätzen von Treu und Glauben klar und einsichtig sein.

Der Klägerin steht daher gemäß § 354 Abs. 1 HGB eine Provision nach den ortsüblichen Sätzen zu, wobei bestehende Taxen als ortsüblicher Satz zugrunde zu legen sind (Schlegelberger-Hefermehl aaO Anm. 14; Canaris aaO Anm. 11). Als solche Taxe kommt hier der Höchstsatz der § 14 Abs. 1, § 20 ImmMV in Betracht (vgl. HS 11.733). Danach ist aber das Klagebegehren bereits zur Gänze gerechtfertigt. Aus diesen Gründen war der Revision der Klägerin stattzugeben und derjenigen der Beklagten ein Erfolg zu versagen. Der Kostenausspruch beruht in Ansehung der erstinstanzlichen Prozeßkosten auf § 41 ZPO, jener über die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E16787

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0040OB00610.88.0124.000

Dokumentnummer

JJT_19890124_OGH0002_0040OB00610_8800000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at