

# TE OGH 1988/1/21 7Ob733/87

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.01.1988

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Helmut Z\*\*\*, Immobilienmakler, Wien 1., Seilerstätte 10/1/4/17, vertreten durch Dr. Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Wilhelmine P\*\*\*, Haushalt, Wien 4.,

Meyringergasse 31/2/9, 2. Dr. Ludwig R\*\*\*, Kaufmann, Wien 19., Aussichtsweg 4, und 3. Dr. Karl Ludwig R\*\*\*, Kaufmann, Wien 19., Hardeggerstraße 9, sämtliche vertreten durch Dr. Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 2.400.000,-- s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 8.September 1987, GZ 5 R 154/87-23, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 3.März 1987, GZ 40 Cg 281/85-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit 23.663,71 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 2.151,24 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind Eigentümer der Liegenschaft Wien 2., Castellezgasse 2, und zwar der Erstbeklagte zur Hälfte und die beiden anderen Beklagten je zu einem Viertel. Als Vertreter der Beklagten hat Dr. Rudolf P\*\*\* im Herbst 1984 dem Kläger den Auftrag zur Vermittlung eines Verkaufes der Liegenschaft um 40 Mio S erteilt. Für den Fall des Verkaufes war eine von den Beklagten zu zahlende Vermittlerprovision von 960.000 S vereinbart. In der Folge hat der Kläger die A\*\*\* Versicherungs AG als Kaufinteressenten namhaft gemacht, doch kam es bisher nicht zum Abschluß eines Kaufvertrages.

Der Kläger begehrte mit der vorliegenden Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, ihm die zugesagte Vermittlerprovision von 960.000 S sowie die ihm entgangene Käuferprovision von 1.440.000 S zu zahlen und zwar die Erstbeklagte 1.200.000 S und die beiden anderen Beklagten je 600.000 S.

Während das Erstgericht dem Klagebegehren stattgegeben hat, wurde dieses Begehrten vom Berufungsgericht abgewiesen. Das Berufungsgericht führte in rechtlicher Hinsicht aus, grundsätzlich bestehe ein Anspruch auf Vermittlerprovision nur im Falle des Zustandekommens des vermittelten Geschäftes. Der Auftraggeber sei allerdings nicht verpflichtet, ein Geschäft auch abzuschließen. Für seine Weigerung zum Abschluß bedürfe es keines Grundes.

Lediglich wenn der Abschluß ausschließlich aus dem Grund unterbleibt, um den Vermittler wider Treu und Glauben um seine Provision zu bringen, könne die Provision aus dem Titel des Schadenersatzes gebühren. Derartiges habe der Kläger jedoch gar nicht behauptet. Die vom Kläger gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Das Berufungsgericht hat die Rechtslage richtig derart dargelegt, daß der Geschäftsherr mangels einer besonderen Vereinbarung weder zum Vertragsabschluß noch zur Provisionszahlung gezwungen werden kann. Auch völlige Grundlosigkeit und Willkür bei der Ablehnung des Vertragsabschlusses müssen nicht vertragswidrig gegen Treu und Glauben verstößen, wenn der Vermittler nicht darauf vertrauen darf, daß der Geschäftsherr es sich nicht anders überlegt, etwa weil ihm der Abschluß des Geschäftes sogar in der ursprünglich gewünschten Form nicht mehr optimal erscheint oder auch nur, weil er einfach als Käufer mit seinem Geld anderes anfangen oder als Verkäufer auf den augenblicklichen Gewinn verzichten will. Im Falle der Ablehnung des Geschäftsabschlusses besteht mangels anderer Vereinbarung eine Provisions- oder Schadenersatzforderung des Vermittlers nur im Falle einer aus besonderen Gründen gegen Treu und Glauben verstößenden Ablehnung des Geschäftsabschlusses durch den Geschäftsherrn. Grundsätzlich ist der Geschäftsherr jedoch berechtigt, auch ohne nachweisbaren Grund durch seinen freien Willen den Abschluß eines vermittelten Geschäftes abzulehnen, ohne wegen der Ausübung dieses Rechtes ersatzpflichtig zu werden (Stanzl in Klang2 IV/1 866, EvBl. 1982/116 mit sehr eingehender Begründung und Auseinandersetzung mit der bisherigen Rechtsprechung). Daß der Geschäftsherr grundsätzlich nicht verpflichtet ist, ein vermitteltes Geschäft auch abzuschließen, bestreitet der Kläger in der Revision gar nicht. Allerdings dürfte er davon ausgehen, daß eine Schadenersatzpflicht des Geschäftsherrn schon dann besteht, wenn dieser den Geschäftsabschluß grundlos ablehnt. Wie bereits dargelegt wurde, hat der Oberste Gerichtshof in der oben angeführten Entscheidung (EvBl. 1982/116) diese Rechtsansicht ausdrücklich abgelehnt. Die für diese Ablehnung angegebenen Gründe sind derart zwingend, daß sich der erkennende Senat dieser überwiegend in der Rechtsprechung vertretenen Rechtsmeinung anschließt. Zutreffend verweist die erwähnte Entscheidung auch darauf, daß der weit überwiegende Teil der scheinbar gegenteiligen Judikatur Sachverhalte zur Grundlage hatte, die sehr wohl eine vom Normalfall abweichende rechtliche Beurteilung erlaubten. Grundsatz muß die prinzipielle Willensfreiheit des Geschäftsherrn bezüglich des Geschäftsabschlusses bleiben. Gerade diese Willensfreiheit ist Grund dafür, daß dem Vermittler relativ hohe Provisionen zugebilligt werden, weil dadurch eben auch erfolglose Bemühungen ihre Abgeltung finden sollen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Geht man von der aufgezeigten Rechtsansicht aus, ergibt sich, daß nur ganz besondere Umstände einen Provisions- oder Schadenersatzanspruch des Vermittlers im Falle der Ablehnung des Geschäftsabschlusses durch den Geschäftsherrn rechtfertigen. Die Judikatur verweist hier immer wieder auf § 1295 Abs. 2 ABGB. Beweispflichtig dafür, daß der Rechtsausübende kein anderes Interesse hatte als zu schaden, ist der Schikane behauptende Kläger (SZ 55/137, SZ 45/20 ua). Einer solchen Beweispflicht kann aber nur genügt werden, wenn der eine Provision ansprechende Vermittler einen Sachverhalt vorbringt, aus dem ein Verstoß gegen Treu und Glauben abgeleitet werden kann. Die bloße Behauptung, der Beklagte habe gegen Treu und Glauben verstößen, ist kein Sachvorbringen sondern eine Rechtsbehauptung, die zu ihrer Überprüfung eines entsprechenden Sachvorbringens bedarf. Ein solches Sachvorbringen hat der Kläger im Verfahren erster Instanz nicht erstattet. Nicht einmal die Behauptungen im Rechtsmittelverfahren würden hiefür ausreichen, weil auch nur behauptet wird, Dr. P\*\*\* hätte die von ihm behaupteten möglichen steuerlichen Nachteile schon bei Auftragserteilung an den Kläger gekannt. Das Berufungsgericht hat dieses Motiv für den Nichtabschluß des Geschäftes durch den Geschäftsherrn gar nicht als erwiesen angenommen sondern zutreffend ausgeführt, daß es darauf gar nicht ankommt, weil die Beklagten auch zur grundlosen Ablehnung des Geschäftes berechtigt gewesen wären. Sollte also dieses Motiv nicht stimmen, bliebe nur die grundlose Ablehnung übrig, ohne daß Umstände vorlägen, die diese Ablehnung als gegen Treu und Glauben verstörend erscheinen ließen. Daß aber Dr. P\*\*\* den Vermittlungsauftrag schon in der Absicht erteilt hätte, ein vermitteltes Geschäft nicht abzuschließen, was allenfalls Schadenersatzansprüche des Klägers begründen könnte, wurde von diesem weder behauptet noch bewiesen. Geht man also von der einzigen klägerischen Behauptung aus, die Beklagten hätten grundlos das vermittelte Geschäft nicht abgeschlossen, erweist sich das Begehr auf Zahlung einer Vermittlungsprovision bzw. eines Schadenersatzes als unschlüssig, was notwendig zur Klagsabweisung führen muß.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E13020

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0070OB00733.87.0121.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19880121\_OGH0002\_0070OB00733\_8700000\_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](http://www.jusline.at)