jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/2/12 2Ob552/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Melber, Dr.Huber und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Theodor A, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Wiesingerstraße 6, als Masseverwalter im Konkurs des Herbert B, Konsulent, 1010 Wien, Schottenring 28/2, wider die beklagte Partei C, Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H., 1070 Wien, Lindengasse 55, vertreten durch Dr.Walter Prunbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 676.570,-- s. A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 27.Jänner 1984, GZ 13 R 279/83-32, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28.Juni 1983, GZ 40 b Cg 832/81-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 16.635,95 (darin S 2.400,- Barauslagen und S 1.294,18 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Herbert B - über dessen Vermögen später der Konkurs eröffnet wurde - begehrte von der Beklagten S 676.570,-- samt Anhang an Vermittlungsprovision.

Er sei 1976 von den Eigentümern der Liegenschaft EZ 1 Katastralgemeinde Hirschstetten mit deren Verkauf beauftragt worden und habe unter anderem auch mit der Beklagten Verkaufsverhandlungen geführt. Es sei ein Kaufpreis von S 220,-/m 2 vereinbart worden. In diesem Preis sei die vereinbarte Provision von S 10,--/m 2 enthalten gewesen und von der Beklagten anerkannt worden. Im Herbst 1978 habe die Beklagte erklärt, den Kaufvertrag nicht abschließen zu wollen. Herbert B habe aber im August 1979 erfahren, daß die Liegenschaft durch Vermittlung des von der Beklagten beauftragten Dkfm.T*** doch verkauft worden sei. Dadurch hätte man ihm offensichtlich seine bereits verdiente Provision vorenthalten wollen, um sie einer dritten Person zuzuführen. Herbert B sei durch den späteren Vertragsabschluß irregeführt worden, sodaß die Beklagte in Bezug auf die Provisionsforderung schadenersatzpflichtig geworden sei. Auch sei die Beklagte durch den Abschluß des Grundkaufs ihm gegenüber provisionspflichtig geworden.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, daß weder die Geschäftsführer der Beklagten noch sonstige mit Grundstückskäufen bei ihr befaßte Personen etwas über ein Anbot des Herbert B zum Erwerb der Liegenschaft gewußt hätten. Es seien daher auch keine Verhandlungen mit den maßgeblichen Herren geführt worden. Im Gesellschaftsvertrag der Beklagten sei für den Erwerb oder Kauf von Liegenschaften ein Aufsichtsratsvorbehalt normiert und es dürften daher solche Geschäfte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des

Aufsichtsrates getätigt werden. Eine solche Zustimmung wäre erst anläßlich der Erwerbung der Liegenschaft im Juli 1979 beantragt worden. Die Liegenschaft sei schon vor dem Erwerb durch einen Rechtsanwalt provisionsfrei angeboten worden, doch habe man wegen eines Autobahnprojektes das Angebot abgelehnt. Auch sei die Klage unschlüssig, weil gemäß dem Klagsvorbringen im Kaufpreis von S 220,-

/m 2 die Provision schon enthalten sei und der Kläger behaupte, die Beklagte habe tatsächlich S 220,--/m 2 bezahlt. Dies bedeute aber, daß sich Herbert B an die Verkäufer zu halten habe, da sie laut seinen Angaben den gesamten Betrag erhielten. Herbert B behaupte nicht eine Vereinbarung, nach der die Beklagte an ihn direkt etwas zu zahlen habe. Schließlich sei die Behauptung, die Beklagte habe ihn tatsächlich in Irrtum geführt bzw. ihm seine bereits verdiente Provision vorenthalten, durch kein Tatsachenvorbringen begründet, sodaß auch kein Schadenersatzanspruch vorliegen könne. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, wobei es von folgenden Feststellungen ausging:

Herbert B, der kein Realitätenvermittler ist, wandte sich im Herbst 1976 mit Hilfe seines Anwaltes Dr.D an Dr.E, der Vertreter der Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1 Katastralgemeinde Hirschstetten war, mit der Frage, ob diese 67.657 m 2 große Liegenschaft verkäuflich sei.

Dr.E gab ihm die Bedingungen eines Verkaufes bekannt. Anfang 1977 nannte Herbert B Dr.E einige Kaufinteressenten. Dr.E trat dann mit dem Vertreter der Firma F, Dr.G, und mit dem Vertreter der Firma H, Dr.I, in Verbindung. In einem Schreiben an Herbert B vom 10.11.1976 nannte Dr.E als Bedingung für den Verkauf, daß der Preis S 220,--/m 2 betrage und 'die Käuferin sämtliche aus Anlaß der Transaktion entstehenden Kosten, Provisionen und Gebühren, insbesondere die Kosten der Errichtung, Vergebührung und Durchführung des Kaufvertrages, die Kosten einer allfälligen Umwidmung sowie Vermittlungsspesen und -provisionen, allenfalls über einen Kaufpreis, der über S 220,--/m 2 liegt, trägt'. In einem Zusatz vom 30.11.1976 reduzierte Dr.E den Anbotspreis auf S 200,--/m 2 netto, das heißt nach Abzug aller Provisionen, Gebühren etc. Eine Provision sei nur zu bezahlen, wenn es innerhalb des darauffolgenden Jahres zu einem Vertragsabschluß über die Liegenschaft komme. Am 25.4.1977 nahm Dr.G mit Dr.E eine Information auf, in der es heißt: 'Das Anbot hat einen Kaufpreis von S 255,--/m 2 als Grundlage zu nehmen. Dieser Kaufpreis hat den Verkäufern rein zu verbleiben, sodaß die Käuferin sämtliche mit der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung zusammenhängenden Steuern, Kosten und Gebühren zu übernehmen hat.' Dieses Anbot wurde bis zum 15. Juli 1977 verlängert. Ein Zusatz vom 18.8.1977 besagte, daß ein gleichlautendes Anbot bis zum 30.10.1977 von Dr.I an die Firmen H und J gestellt werden könne. Weiters heißt es dort: 'Im Fall, daß es zu einem Abschluß mit oben erwähnten Firmen kommen sollte, wird Herrn Dr.Kurt I die unwiderrufliche Anweisung erteilt, bei Kaufpreiseingang den S 210,--/m 2 übersteigenden Kaufpreisanteil Herrn Herbert B als Erfolgs(überhangs-)provision direkt zur Auszahlung zu bringen. Dies wurde von Dr.I in einem Schreiben an Herbert B bestätigt. Es kam jedoch zu keinem Kaufabschluß mit den von Dr.G und Dr.I vertretenen Baufirmen.

Herbert B wandte sich auch an Rechtsanwalt Dr.K, damit dieser ihn bei den Verhandlungen mit der Beklagten vertrete. Dr.K sollte für Herbert B die Liegenschaft der Beklagten anbieten, ohne jedoch seinen Namen zu verwenden, da dieser dort nicht gut angeschrieben sei.

In einem Schreiben vom 28.3.1977 an die Beklagte bot Dr.K unter anderem auch das Grundstück Nr. 433 der Liegenschaft EZ 1 Katastralgemeinde Hirschstetten an. Er tat dies 'namens diverser Klienten' und vermied dabei, den Namen BS zu nennen. Außerdem war in dem Schreiben ausdrücklich vermerkt, daß keine Provision anfalle. Diese war im Preis inbegriffen. Die Beklagte interessierte sich jedoch nicht für das Grundstück, weil die Trassenführung der A 24 teilweise darüber verlaufen sollte. In einem Schreiben vom 2.11.1977 wurde Dr.K von Dr.E aufgefordert, weiter mit der Beklagten zu verhandeln. Es blieb jedoch bei der Ablehnung des Kaufes durch die Beklagte. Dr.K unternahm dann nichts mehr in der Sache. Aus der Beziehung zwischen Dr.K und der Beklagten war es für letztere nicht ersichtlich, daß Dr.K Herbert B vertrat. Auch wurden zwischen Dr.K und der Beklagten keine wie immer gearteten Vereinbarungen geschlossen. Herbert B hat ebenfalls keine Vereinbarung mit der Beklagten abgeschlossen und auch mit ihr selbst nicht verhandelt. Auch war das Anbot Dr.KS an die Beklagte unverbindlich. Es hieß darin: 'Einige Grundeigentümer drängen ziemlich zum Verkauf, sodaß ein anderweitiger Verkauf jederzeit möglich ist.' Verbindlich war die Modalität des Verkaufsanbotes, daß ohne Provision verkauft werde.

1978 bot Dkfm.L der Beklagten dieselbe Liegenschaft zum Kauf an. Die Trassenführung der A 24 wurde geändert, sodaß die Liegenschaft dadurch nicht mehr beeinträchtigt war. Durch Vermittlung Dkfm.LS wurde die Liegenschaft am

2.7.1979 von der Beklagten gekauft. Dkfm.L erhielt von beiden Vertragsteilen Provision. Herbert B war an diesem Kaufabschluß nicht beteiligt. Eine offensichtliche Absicht, Herbert B eine Provision vorzuenthalten, in dem ihn die Beklagte irreführte, konnte das Gericht nicht feststellen.

In seiner rechtlichen Beurteilung verneinte das Erstgericht den Klagsanspruch aus zwei Gründen. Zum einen gehe schon aus dem Vorbringen der Klage, im Kaufpreis von S 220,--/m 2 sei die Provision enthalten, hervor, daß keine Provisionsforderung gestellt worden sei, weshalb die Beklagte nicht provisionspflichtig geworden sein könne. Zum andern habe die Beklagte von der Vermittlertätigkeit Herbert BS keine Kenntnis gehabt, sodaß auch keine wie immer geartete Provisionsvereinbarung getroffen worden sein konnte. Aus demselben Grund sei auch die Schadenersatzpflicht abzulehnen. Schadenersatz setze ein schuldhaftes Handeln voraus, das jemand in seinem Vermögen schädige.

Da die Beklagte von der Tätigkeit Herbert BS als Vermittler nichts gewußt habe, habe sie auch keine Irreführung desselben bewirken können, sodaß kein Verschulden vorliege.

Die Berufung blieb erfolglos. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und billigte auch dessen rechtliche Beurteilung.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Herbert B aus den Anfechtungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach Erhebung der Revision wurde mit Beschluß des Handelsgerichtes Wien vom 24.9.1984, 4 S 122/84, über das Vermögen des Klägers der Konkurs eröffnet und Rechtsanwalt Dr.Theodor A zum Masseverwalter bestellt. Da der Masseverwalter am 4.12.1984 erklärte, gemäß § 7 Abs 2 KO in den Rechtsstreit einzutreten, wurde die durch die Konkurseröffnung gemäß § 7 Abs 1 KO bewirkte Unterbrechung des Verfahrens beseitigt, sodaß über die Revision zu entscheiden war. Der Revisionsgrund nach § 503 Abs 1 Z 2 ZPO liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

In der Rechtsrüge führt Herbert B aus, er habe durch seinen Vertreter Dr.K bezüglich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mit der Beklagten verhandelt und dieser die Liegenschaft angeboten. Mangels einer besonderen Vereinbarung mit dem Auftraggeber sei er als Immobilienmakler dazu berechtigt gewesen. Dr.K habe namens diverser Klienten angeboten, somit gewerbsmäßig in Ausübung seines Berufes als Rechtsanwalt. Die Beklagte habe diese von Dr.K entfaltete Tätigkeit gekannt und ihr nicht widersprochen, sodaß stillschweigende Auftragserteilung anzunehmen sei. Durch Abschluß des Kaufvertrages am 2.7.1979

habe sich die Beklagte überdies die Vorteile aus der Tätigkeit Herbert BS bzw. Dr.KS, insbesondere die Nachweisung der Kaufgelegenheit, zugewendet. Im Geschäftszweig des Immobilienmaklers genüge die bloße Nachweisung der Kaufgelegenheit für die Entstehung des Provisionsanspruches, sofern der Vertrag zustande komme. Richtig sei, daß die gegenständliche Liegenschaft mit Schreiben vom 28.3.1977 so angeboten worden sei, daß für die Beklagte keine Provision anfallen sollte, was aber selbstredend nur für den Fall zutreffen sollte, wenn die Beklagte das Anbot annehme, nicht aber dann, wenn sie es umgehe und dies noch dazu bewußt und in der offensichtlichen Absicht, an Dr.K bzw. Herbert B die im Kaufpreis bereits enthalten gewesene Provision von S 10,--/m 2 nicht gelangen zu lassen, sie vielmehr einem Dritten, Dkfm.L, zuzuwenden. Es sei richtig, daß die Untergerichte eine solche Absicht der Beklagten nicht festgestellt hätten. Sie hätten aber festgestellt, daß im Kaufpreis von S 220,--/m 2 die vereinbarte Provision von S 10,--/m 2 enthalten gewesen sei, was auch der Beklagten bekannt sein mußte, hätte sie doch durch längere Zeit nicht nur mit Dr.K, sondern durch Dkfm.L auch mit Dr.E verhandelt.

Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten: Auf den im Realitätenvermittlergewerbe geltenden Handelsbrauch, wonach schon der Nachweis der Geschäftsgelegenheit genügt, um die Provision ins Verdienen zu bringen, auch wenn eine weitere Vemittlungstätigkeit des Vermittlers nicht stattgefunden hat, soferne der Nachweis der Geschäftsgelegenheit nur verdienstlich war und mit dem späteren Geschäftsabschluß in ursächlichem Zusammenhang stand, vermag sich Herbert B schon deshalb nicht zu stützen, weil er nach den Feststellungen der Vorinstanzen kein gewerbsmäßiger Realitätenvermittler war. überdies hat Dr.K in diesem Anbot, in welchem Herbert B

über seinen ausdrücklichen Wunsch überhaupt nicht erwähnt wurde, darauf verwiesen, daß dadurch keine Provision anfalle. Soweit die Revision nicht von diesen Feststellungen ausgeht, ist die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt und auf das diesbezügliche Vorbringen war nicht einzugehen. Aus den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes läßt sich vielmehr weder eine ausdrückliche noch eine schlüssige Auftragserteilung der Beklagten an Herbert B, noch ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit Herbert BS an dem Zustandekommen des Geschäftes zwischen der Beklagten und den Verkäufern der Liegenschaft ableiten, was gemäß §§ 6, 29 HVG Voraussetzung für einen Provisionsanspruch Herbert BS wäre (vgl. HS 9801 u.a.).

Was die behauptete Schadenersatzpflicht der Beklagten gegenüber Herbert B anlangt, ergeben sich aus den Feststellungen keinerlei Anhaltspunkte für ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten. Eine Absicht der Beklagten, Herbert B dadurch zu schädigen, daß sie dessen Anbot umgangen habe, um ihm bzw. Dr.K die im Kaufpreis bereits enthaltene Provision von S 10,--/m 2 vorzuenthalten, haben die Tatsacheninstanzen nicht festgestellt.

Soweit das Vorbringen in der Revision von diesen Feststellungen abweicht und aus einem anderen, den Vorstellungen des Revisionswerbers entsprechenden Sachverhalt für diesen günstigere Schlußfolgerungen abzuleiten versucht, ist die Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt. Ausgehend von den für das Revisionsgericht bindenden Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen ergeben sich aber für ein die Schadenersatzpflicht gegenüber Herbert B auslösendes schuldhaftes, gegen Treu und Glauben verstoßendes Verhalten der Beklagten keinerlei Anhaltspunkte. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht daher sowohl einen Provisions- als auch einen Schadenersatzanspruch des Klägers gegenüber der Beklagten verneint. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO (vgl. SZ 43/34 u.a.).

Anmerkung

E05202

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0020OB00552.84.0212.000

Dokumentnummer

JJT_19850212_OGH0002_0020OB00552_8400000_000

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