

TE OGH 1970/6/23 8Ob145/70

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.06.1970

Norm

Handelsvertretergesetz §6 Abs3

Kopf

SZ 43/111

Spruch

Nachträgliches Offenbarwerden von Zahlungsschwierigkeiten des Käufers lässt den Provisionsanspruch des Maklers für den von diesem vermittelten Liegenschaftsverkauf bei Aufhebung des Kaufvertrages wegen dieser Zahlungsschwierigkeiten erloschen

OGH 23. Juni 1970, 8 Ob 145/70 (OLG Linz 5 R 48/70; K Wels 3 Cg 197/69)

Text

Die Klägerin begehrte Verurteilung des Beklagte zur Zahlung des Betrages von 22.000 S samt Anhang als Erfolgsprovision für die Vermittlung eines Liegenschaftsverkaufes.

Der Beklagte wendete ein, daß er sich zur Bezahlung dieser Erfolgsprovision erst nach Eingang des Kaufpreises verpflichtet habe, der von der Klägerin vermittelte Kaufvertrag sei aber rückgängig gemacht worden, weil die Käuferin nicht in der Lage gewesen sei, den Kaufpreis zu bezahlen.

Das Erstgericht hat das Klagebegehren abgewiesen. Hiebei ist es von folgenden tatsächlichen Feststellungen ausgegangen: Der Beklagte, der zusammen mit seiner Frau Eigentümer einer Liegenschaft in G gewesen sei, habe im Dezember 1966 das Realitätenbüro B, in dem die Klägerin als freie Mitarbeiterin tätig gewesen sei, mit der Vermittlung des Verkaufes dieser Liegenschaft beauftragt. Die Klägerin habe die Liegenschaft mit dem Beklagten besichtigt. Nach der Rückkehr von dieser Besichtigung habe der Beklagte aus freien Stücken der Klägerin zusätzlich zu dem Vermittlungshonorar des Realitätenbüros B ein Erfolgshonorar von 2% der Kaufsumme für den Fall des Verkaufes der Liegenschaft versprochen, damit sich die Klägerin besonders anstrengt und die Arbeit nicht umsonst machen müsse. Die Bezahlung dieser Provision sollte aus der vom Käufer zu überweisenden Kaufsumme erfolgen. Der Klägerin sei bekannt gewesen, daß der Beklagte sonst kein Geld zur Bezahlung der Provision gehabt hätte. Der Beklagte habe in einem Schreiben an die Klägerin vom 27. Dezember 1966 seine Zusage bestätigt. In der Folge habe die Klägerin dem Beklagten verschiedene Kaufinteressenten namhaft gemacht, darunter auch ein Fräulein Brigitte G, von der die Klägerin nur gewußt habe, daß sie Pächterin des Gasthauses "G K" sei. Über die finanzielle Lage dieser Käuferin sei der Klägerin nichts bekannt gewesen. Der Beklagte und seine Frau hätten am 11. August 1967 mit Brigitte G einen schriftlichen Kaufvertrag über den Verkauf der Liegenschaft in G um 1.100.000 S geschlossen. Nach dem Zahlungsplan laut Kaufvertrag sollte die Käuferin vor Unterfertigung des Vertrages 65.000 S, bis 1. November 1967 weitere 325.000 S zu treuen Handen des Rechtsanwaltes Dr H erlegen, verschiedene Darlehensschulden übernehmen und den sodann verbleibenden Kaufpreisrest in jährlichen Raten von 130.000 S ab 15. September 1968, jeweils am 15. September eines

jeden Jahres bei Terminsverlust bezahlen. Tatsächlich habe Brigitte G bei Dr H statt der 65.000 S nur 60.000 S erlegt und ihr Versprechen, die restlichen 5000 S nachzubringen ebensowenig wie ihre sonstigen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag eingehalten. Sie habe nicht einmal die vorgeschriebene Gründerwerbssteuer bezahlen können. Weil die Käuferin bzw deren Familie den Kaufpreis nicht habe aufbringen können, sei der Kaufvertrag einverständlich mit der Vereinbarung vom 19. Dezember 1967 wieder aufgehoben worden. Weil aber Brigitte G die Hoffnung gehabt habe, das Geld für den Kauf und den späteren Ausbau der Liegenschaft doch noch aufzutreiben, hätten der Beklagte und seine Frau der Brigitte G ein Kaufanbot zu den Bedingungen des Kaufvertrages vom 11. August 1967 gemacht, das bis 31. Dezember 1968 befristet und durch den Erlag des Kaufpreises und weiterer 85.000 S für die Gründerwerbssteuer in der Kanzlei Dris H bis zu diesem Zeitpunkte bedingt gewesen sei. Am 29. Dezember 1967 sei zwischen denselben Vertragsteilen überdies ein schriftlicher Pachtvertrag über die gleiche Liegenschaft abgeschlossen worden. Das Kaufanbot sei nicht angenommen worden, weil Brigitte G den für die Bezahlung des Kaufpreises benötigten Kredit nicht habe bekommen können. Der Beklagte habe der Klägerin mehrmals zugesichert, sie bekomme die Erfolgsprovision in dem Augenblick, in dem sie einen Käufer für die Liegenschaft gebracht und dieser bezahlt habe. Ein solches Gespräch habe auch am 12. August 1967, einen Tag nach Abschluß des schriftlichen Kaufvertrages mit G, stattgefunden. Der Beklagte habe der Klägerin in diesem Gespräch, dessen Inhalt er auch im Schreiben vom 21. August 1967 bestätigt habe, neuerlich die Zahlung der Erfolgsprovision aus den Eingängen der von Brigitte G zu bezahlenden Kaufsumme zugesagt. Der Beklagte habe dies tun können, weil er zu diesem Zeitpunkt nicht nur mit der Freigabe des bei Dr H erlegten Treuhandbetrages, sondern auch mit der Bezahlung eines weiteren Teiles des Kaufpreises von 325.000 S bis 1. November 1967 und der ersten Jahresrate von 130.000 S bis 15. September 1968 habe rechnen können. In dem erwähnten Schreiben vom 21. August 1967, mit dem der Beklagte der Klägerin weder mehr noch weniger und auch nichts anderes als bei der mündlichen Besprechung vom 12. August 1967 habe zusichern wollen, habe sich der Beklagte verpflichtet, der Klägerin einen Teil der Vermittlungsprovision von insgesamt 22.000 S, und zwar 1% der Kaufsumme sofort nach Freigabe des Treuhandbetrages zu überweisen und jeweils weiter 1% der Kaufsumme, laufend nach Möglichkeit, spätestens aber bis 15. September 1968, zu bezahlen. Anlässlich der einverständlichen Aufhebung des Kaufvertrages am 19. Dezember 1967 habe der Beklagte aus dem Treuhanderlag bei Dr H 15.000 S erhalten, um damit zum Teil seine Spesen, die er im Zusammenhang mit den Kaufvertragsverhandlungen gehabt habe (verschiedene Fahrspesen und Telefonrechnungen), abdecken zu können. Die restlichen 45.000 S habe Dr H zur teilweisen Abdeckung seiner Honoraransprüche gegen Brigitte G von rund 80.000 S erhalten.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Klägerin stehe die zugesagte Provision trotz der Vermittlung des Kaufvertrages nicht zu, weil der Kaufpreis nicht bezahlt und der Kaufvertrag zu Recht (d h aus wichtigen Gründen) mangels Aufbringung des Kaufpreises durch die Käuferin aufgehoben worden sei. Das Schreiben des Beklagten vom 21. August 1967 stelle kein konstitutives Anerkenntnis des Provisionsanspruches durch den Beklagten dar. Der Betrag von 15.000 S sei keine Kaufpreiszahlung, sondern nur ein teilweiser Schadenersatz gewesen.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Klägerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Entscheidend für die rechtliche Beurteilung des Klagsanspruches ist die Frage, ob die einvernehmliche Auflösung des Kaufvertrages zwischen Brigitte G einerseits und dem Beklagten und dessen Gattin andererseits gerechtfertigt war. Dies ist vom Berufungsgericht unter Hinweis auf § 6 Abs 3 HVG auf Grund der Feststellung, Brigitte G habe den Kaufpreis nicht bezahlen können, mit Recht bejaht worden. Die genannte Vorschrift ist dahin zu verstehen, daß der Beklagte, um sich von seiner Provisionspflicht zu befreien, nachweisen muß, die Ausführung des Geschäftes sei ohne sein Verschulden infolge einer nachträglichen Änderung der Verhältnisse unmöglich oder unzumutbar geworden (HS 4518 u a). Dieser Beweis ist von den Untergerichten als erbracht angesehen worden, da sich nach Abschluß des Kaufvertrages herausgestellt habe, daß Brigitte G den Kaufpreis (und die Gründerwerbssteuer) nicht habe bezahlen können. Die Klägerin bekämpft allerdings die Ansicht, daß es sich hiebei um eine nachträgliche Änderung der Verhältnisse gehandelt habe, weil der Beklagte von Anfang an Zweifel gehegt habe, ob Brigitte G überhaupt Geld besitze. Dem Berufungsgericht ist aber zuzustimmen, daß allenfalls vor Abschluß des Kaufvertrages vorhandene Zweifel des Beklagten an der Leistungsfähigkeit der Käuferin daran nichts ändern können, denn die Gewißheit des

Unvermögens der Brigitte G, den Kaufpreis aufzubringen, hat sich erst nach Abschluß des Kaufvertrages herausgestellt. War aber die Auflösung des Kaufvertrages gerechtfertigt, kann die Klägerin keinen Provisionsanspruch geltend machen. Die Frage, ob der Klägerin die Provision nur unter der Bedingung des Eingangs des Kaufpreises zugesichert worden ist oder ob damit nur der Zeitpunkt der Fälligkeit der Provision festgelegt werden sollte, ist daher bedeutungslos. Die Klägerin rügt in diesem Zusammenhang auch als Feststellungsmangel die Unterlassung von Feststellungen darüber, daß der Grund für die Vertragsauflösung nicht nur die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Käuferin, sondern auch andere Meinungsverschiedenheiten, z B wegen verbotswidrigen Umbaues des Hauses, gewesen seien. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist der wesentliche - nach den Feststellungen des Erstgerichtes der einzige - Grund für die Vertragsauflösung die Unmöglichkeit für die Käuferin gewesen, den Kaufpreis (und die Gründerwerbssteuer), aufzubringen. Daß daneben noch andere - nach Ansicht der Klägerin nicht stichhältige Gründe für die Vertragsauflösung vom Beklagten seinerzeit geltend gemacht worden sein mögen, ist für die rechtliche Beurteilung belanglos. Ein wesentlicher Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.

Schließlich bekämpft die Klägerin noch die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß im Schreiben des Beklagten vom 21. August 1967 kein konstitutives Anerkenntnis zu erblicken sei und meint, allein aus diesem Schreiben ergebe sich die Berechtigung ihres Anspruches. Auch damit kann die Klägerin nicht durchdringen. Das Schreiben wurde unmittelbar nach Abschluß des Kaufvertrages zwischen dem Beklagten und Brigitte G, lange vor der Vertragsauflösung, die nach den untergerichtlichen Feststellungen erst am 19. Dezember 1967 erfolgte, angefaßt. Es ging also von dem aufrechten Bestand des Kaufvertrages und dessen Erfüllung durch Brigitte G aus; die in dem Schreiben des Beklagten enthaltene Verpflichtung erfolgte somit unter der selbstverständlichen auch der Klägerin erkennbaren Voraussetzung, daß keine Umstände eintreten würden, die nach dem Gesetz den Anspruch der Klägerin auf die versprochene Erfolgsprovision durch Vereitlung des erwarteten Erfolges überhaupt ausschließen, bzw vernichten. Ist aber, wie oben ausgeführt wurde, die Auflösung des Kaufvertrages, also die Nichtausführung des von der Klägerin vermittelten Geschäftes, vom Beklagten mit Recht aus wichtigen Gründen auf Seite der Brigitte G durchgeführt worden, ist die Grundlage für der Provisionsanspruch der Klägerin weggefallen. Dies gilt für den Anspruch sowohl auf die gesamte Provision, als auch auf einen Teil derselben. Für die Klägerin ist daher auch aus dem Umstande, daß der Beklagte schließlich von dem Treuhanderlag der Brigitte G bei Dr H einen Teilbetrag erhalten hat, nichts zu gewinnen.

Der Revision war somit keine Folge zu gehen.

Anmerkung

Z43111

Schlagworte

Mäkler, Provisionsanspruch des -, Erlöschen bei gerechtfertigter, Aufhebung des vermittelten Kaufvertrages, Provisionsanspruch des Mäklers, Erlöschen bei gerechtfertigter, Aufhebung des vermittelten Kaufvertrages

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1970:0080OB00145.7.0623.000

Dokumentnummer

JJT_19700623_OGH0002_0080OB00145_7000000_000

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