

**RS OGH 1995/6/27 5Ob92/95,
5Ob89/95, 5Ob87/95, 5Ob99/95,
5Ob9/98d, 5Ob72/09p**

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.1995

Norm

ABGB §833 C1

ABGB §863 EI

MRG §22

Rechtssatz

Zur Tätigkeit des Hausverwalters, die durch das nur zum Teil auf die Mieter überwälzbare, vom Vermieter zu zahlende Verwalterhonorar entlohnt wird, gehören alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen. Erbringt also ein Hausverwalter Leistungen, die üblicherweise zu seinem Aufgabenkreis gehören, wie zB der Abschluss von Mietverträgen, so ist er nicht berechtigt, vom Mieter hierfür Entgelt zu verlangen. Hat hingegen der Hausverwalter (Tätigkeiten eines Immobilienmaklers, dh eines von ihm

gleichfalls ausgeübten Geschäftszweiges erbracht, so wäre die Mieterin zur Zahlung einer Vermittlungsprovision nur im Falle des - allerdings auch durch konkludentes Verhalten (§ 863 ABGB) möglichen - Zustandekommens eines Maklervertrages mit dem Hausverwalter verpflichtet.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 92/95

Entscheidungstext OGH 27.06.1995 5 Ob 92/95

- 5 Ob 87/95

Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 87/95

Vgl auch; Beisatz: Für einen schlüssigen Vermittlungsauftrag, der dem Immobilienmakler Anspruch auf Vermittlungsprovision verschafft, reicht es aus, dass sich der Auftraggeber der Vermittlung nutzbringen bedient, wenn er nur die vom Immobilienmakler für ihn entfaltete Tätigkeit kennt und ihr nicht widerspricht. Nur dann, wenn der Immobilienmakler bereits erkennbar für einen anderen Auftraggeber handelt, ist in der Annahme seiner Maklerdienste durch den Interessenten allein noch kein stillschweigender Vertragsabschluss zu sehen. Kein Zweifel am schlüssigen Zustandekommen eines Maklervertrages bestehen, wenn die Antragstellerinnen im Bewusstsein, es mit einer Immobilienmaklerin zu tun zu haben, deren Vermittlerdienste in Anspruch genommen hat, mit dem Versprechen, eine Provision zu bezahlen. (T1)

- 5 Ob 89/95

Entscheidungstext OGH 29.08.1995 5 Ob 89/95

Veröff: SZ 68/148

- 5 Ob 99/95

Entscheidungstext OGH 26.09.1995 5 Ob 99/95

Vgl auch

- 5 Ob 9/98d

Entscheidungstext OGH 09.06.1998 5 Ob 9/98d

nur: Zur Tätigkeit des Hausverwalters, die durch das nur zum Teil auf die Mieter überwälzbare, vom Vermieter zu zahlende Verwalterhonorar entlohnt wird, gehören alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen. Erbringt also ein Hausverwalter Leistungen, die üblicherweise zu seinem Aufgabenkreis gehören, so ist er nicht berechtigt, vom Mieter hierfür Entgelt zu verlangen. (T2)

- 5 Ob 72/09p

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 72/09p

nur T2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0050060

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2009

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