

TE OGH 2010/5/26 3Ob56/10x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Riedl & Dr. Ludwig Rechtsanwälte GmbH in Haag, gegen die beklagten Parteien 1. Dr. Gernot K***** 2. Uta K*****, beide vertreten durch Mag. Sebastian Feigl, Rechtsanwalt in Amstetten, 3. Ingeborg H*****, vertreten durch Dr. Margot Tonitz, Rechtsanwältin in Klagenfurt, wegen 68.400 EUR sA (Revisionsinteresse 34.200 EUR sA) über die außerordentliche Revision der erst- und zweitbeklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 27. Jänner 2010, GZ 11 R 118/09t-33, womit über die Berufungen der erst- und zweitbeklagten Partei und der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts St. Pölten vom 16. März 2009, GZ 1 Cg 197/06h-25, bestätigt wurden, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie einschließlich der in Rechtskraft erwachsenen Teile in Ansehung der erst- und zweitbeklagten Partei insgesamt wie folgt zu lauten haben:

„Das Klagebegehren, die erst- und die zweitbeklagte Partei seien zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei 68.400 EUR samt 6 % Zinsen seit 23. Mai 2006 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der erst- und zweitbeklagten Partei die mit 20.107,42 EUR bestimmten Verfahrenskosten (darin enthalten 3.351,23 EUR USt), binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die klagende Partei ist schuldig, der erst- und zweitbeklagten Partei die mit 6.803,24 EUR (darin enthalten 962,64 EUR USt, 1.027,40 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die klagende Partei ist schuldig, der erst- und zweitbeklagten Partei die mit 3.435,60 EUR bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 346,36 EUR USt, 1.357,40 EUR Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind je zu einem Drittel Miteigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von rund 50 ha. Die dort betriebene Landwirtschaft wurde vom Erstbeklagten und der Zweitbeklagten verpachtet.

Da die Drittbeklagte ihren Anteil an der Liegenschaft ausbezahlt haben wollte, wurde eine Immobilienmaklerin in W***** mit der Vermittlung eines Käufers beauftragt. Der Erst- und die Zweitbeklagte wollten jedoch einen ortsansässigen Makler beiziehen. Die Zweitbeklagte rief bei der klagenden Maklerin an, um über einen Liegenschaftsverkauf zu sprechen. Der Geschäftsführer der klagenden Partei und ein Mitarbeiter fuhrten am 18. Mai 2006 zur Besichtigung der Liegenschaft. Der Geschäftsführer der klagenden Partei schätzte das Objekt auf 750.000 bis 800.000 EUR. Der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte teilten ihm mit, mit dem Pächter sei alles

abgesprochen, dieser werde die Liegenschaft verlassen, weil er schon andere Objekte in Aussicht habe. Ergebnis des Gesprächs war, dass die klagende Partei nur bei Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrags tätig werden wollte. Der in Aussicht genommene Verkaufspreis sollte nicht mehr als 915.000 bis 1.000.000 EUR betragen, weil der Geschäftsführer der klagenden Partei einen höheren Preis als unrealistisch einschätzte. Auf Seite der Beklagten sollte familienintern geklärt werden, ob diese Bedingungen akzeptabel seien.

Der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte ersuchten die klagende Partei, sich direkt mit der Drittbeklagten in Verbindung zu setzen. Auch sie selbst versuchten, allerdings vergeblich, eine Kontaktaufnahme.

Ein Mitarbeiter der klagenden Partei rief die Drittbeklagte nach dem 18. Mai 2006 an. Sie hielt das Gespräch sehr kurz, weil sie mit dem Geschäftsführer der klagenden Partei selbst sprechen wollte. Dieser rief sie zurück und informierte sie über die örtlichen Verhältnisse und Grundstückspreise. Er teilte ihr den geschätzten Sachwert von 700.000 bis 900.000 EUR mit. Die Drittbeklagte erklärte, einen wesentlich höheren Preis, nämlich 1,2 bis 1,4 Mio EUR erzielen zu wollen. Der Geschäftsführer der klagenden Partei bezeichnete einen solchen Betrag als unrealistisch. Er ersuchte die Drittbeklagte, sie möge die Frage familienintern klären.

Ein Auftrag an die klagende Partei wurde von der Drittbeklagten nicht erteilt. Es gab aber auch keine Äußerung der Drittbeklagten, dass sie grundsätzlich nicht verkaufen wolle.

In der Folge rief die Zweitbeklagte den Geschäftsführer der klagenden Partei an und teilte mit, die Beklagten seien sich einig und würden einen Verkaufsauftrag erteilen. Der Mitarbeiter der klagenden Partei begab sich am 22. Mai 2006 allein zum Erstbeklagten und zur Zweitbeklagten. Auf entsprechende Frage wurde ihm erklärt, familienintern sei alles abgesprochen, das Objekt solle um rund 1.000.000 EUR angeboten werden. Der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte erteilten der Klägerin einen Alleinvermittlungsauftrag. Der Erstbeklagte unterschrieb diese Urkunde mit dem Zusatz „für alle Eigentümer in Vertretung“. Eine Bevollmächtigung des Erstbeklagten durch die Drittbeklagte lag allerdings nicht vor.

Im Alleinvermittlungsauftrag scheinen handschriftlich eingetragen sämtliche Beklagte einschließlich ihrer Geburtsdaten auf. In dieser Urkunde sind unter anderem folgende Bestimmungen enthalten:

„Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvermittlungsfrist das vorgenannte Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist.

Provisionshöhe

3 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inklusive Lasten zuzüglich 20 % USt.

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zuzüglich 20 % USt auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Bruttomietzinses (bzw. einer Provision in der Höhe von EUR 6 % zuzüglich 20 % USt) wird auch für den Fall vereinbart,

dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wieder Treu und Glauben nicht zu Stande kommt,

dass ...“

Der unter „besondere Provisionsvereinbarungen“ genannte und in Klammer gesetzte Passus sieht an sich vor, dass ein Eurobetrag eingesetzt bzw genannt wird. Tatsächlich wurde handschriftlich offensichtlich vom Mitarbeiter der klagenden Partei in dem für den Eurobetrag vorgesehenen freien Raum der Passus „6 %“ eingefügt.

Den Alleinvermittlungsauftrag unterfertigten der Mitarbeiter der klagenden Partei und der Erstbeklagte.

Nach dem 22. Mai 2006 rief die Drittbeklagte den Erstbeklagten an. Dieser teilte ihr mit, dass ein örtlicher Makler beigezogen werden sollte; dass er bereits einen Alleinvermittlungsauftrag unterschrieben hatte, erwähnte er nicht. Der Erstbeklagte nahm an, die Drittbeklagte sei einverstanden, dass er und die Zweitbeklagte die Verkaufsverhandlungen

weiter führten.

Am 3. August 2008 unterfertigte Josef G***** (in der Folge immer: Käufer) ein Kaufanbot mit einem Gesamtkaufpreis von 820.000 EUR befristet bis 11. August 2006. Dieses Kaufanbot beinhaltete unter anderem die Regelung, dass bei Kaufvertragsabschluss ein gerichtlicher Räumungsvergleich zwischen den Verkäufern (Beklagten) und dem Pächter geschlossen werden muss. Dieses Anbot lehnten der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte ohne vorherige Rücksprache mit der Drittbeklagten wegen des zu niedrigen Kaufpreises ab.

Am 16. August 2006 stellten der Erstbeklagte und die Zweitbeklagte ein Gegenanbot, das bis 21. August 2006 befristet war und einen Verkaufspreis von 950.000 EUR vorsah. Dieses Kaufanbot enthält ua folgende Bestimmung:

„Ich verpflichte mich, eine mit Annahme dieses Anbots fällig werdende Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % zuzüglich 20% MwSt an Sie zu bezahlen.“

Damit war eine vom Käufer zu bezahlende Vermittlungsprovision gemeint.

Dieses Gegenanbot wurde vom Erstbeklagten allein mit dem Zusatz „für die Eigentümer in Vertretung“ unterfertigt. Eine Vollmacht der Drittbeklagten hatte der Erstbeklagte nach wie vor nicht. Sie wusste von diesem Gegenanbot zunächst auch nichts. Auch dieses Gegenanbot enthält in einem Anhang die Bestimmung, dass bei Kaufvertragsabschluss ein gerichtlicher Räumungsvergleich (des Pächters) per 30. Juni 2006 (gemeint: 2007) vorliegen muss.

Der Mitarbeiter der klagenden Partei übermittelte noch am 16. August oder am Tag danach das Gegenanbot an den Käufer. Nach ein paar Tagen nahm der Käufer das Anbot an und unterfertigte es am 21. August 2006.

Für den Käufer war unter anderem Kaufbedingung, dass das Pachtverhältnis mit dem Pächter aufgelöst und ein gerichtlicher Räumungsvergleich geschlossen wird. Einen solchen Räumungsvergleich gibt es bis heute nicht, weil der Pächter eine Unterschriftsleistung verweigert.

Noch am 21. August 2006 teilte der Mitarbeiter der klagenden Partei den Beklagten die Anbotsannahme durch den Käufer mit.

Anfang September 2006 rief die Drittbeklagte bei dem Erst- und der Zweitbeklagten an. Der Erstbeklagte berichtete ihr von den Ereignissen. Die Drittbeklagte erklärte, sie werde nicht zustimmen, weil ihr der Kaufpreis zu niedrig sei.

Der Mitarbeiter der klagenden Partei beauftragte einen Rechtsanwalt mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs. An Besprechungen mit dem Rechtsanwalt nahm der Erstbeklagte in der Hoffnung teil, der Drittbeklagten einen „gescheiterten“ Vertrag präsentieren und sie damit doch noch umstimmen zu können.

Nach rechtskräftiger Abweisung des Klagebegehrens gegenüber der Drittbeklagten und rechtskräftiger Abweisung eines Teilbegehrens von 34.200 EUR sA gegenüber dem Erstbeklagten und der Zweitbeklagten ist Gegenstand des Revisionsverfahrens das gegen den Erstbeklagten und die Zweitbeklagte gerichtete Begehren auf Zahlung von 34.200 EUR sA. Die klagende Partei brachte zusammengefasst vor, der Erstbeklagte habe für sich und im Auftrag der Zweitbeklagten und der Drittbeklagten einen Alleinvermittlungsauftrag erteilt. Die klagende Partei sei durch Namhaftmachung des Käufers verdienstlich geworden. Aufgrund der besonderen Provisionsvereinbarung stehe ihr eine Provision von 6 % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises zu. Der Erst- und die Zweitbeklagte hätten das Einverständnis der Drittbeklagten zugesichert. Durch die Annahme des Anbots des Käufers sei ein Kaufvertrag zustande gekommen. Die Beklagten verweigerten schuldhaft den Abschluss des Kaufvertrags trotz eines rechtswirksamen Kaufanbots. Die wirtschaftlichen Nachteile daraus hätten die Beklagten zu tragen.

Die klagende Partei habe jedenfalls darauf vertrauen dürfen, dass der Erstbeklagte für den Verkauf und die Verhandlungen auch von der Drittbeklagten bevollmächtigt gewesen sei. Es liege daher eine Anscheinsvollmacht vor, die auch die Drittbeklagte binde. Selbst wenn keine Bevollmächtigung des Erstbeklagten durch die Drittbeklagte vorliege, werde „die Haftung des Erstbeklagten als falsus procurator aus dem Titel des Schadenersatzes begehrt, wobei sich der Schaden in Höhe des Klagebetrags ergebe“ (S 26 in ON 17).

Der Erst- und die Zweitbeklagte wenden ein, der Erstbeklagte sei nicht im Namen der Drittbeklagten aufgetreten. Vielmehr sei der Mitarbeiter der klagenden Partei ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Drittbeklagte keine Kenntnis von einer Auftragserteilung habe und einer solchen auch nicht zugestimmt habe. Der Erstbeklagte habe den Vermittlungsauftrag nur unter der Voraussetzung unterfertigt, dass die Drittbeklagte ihre

Zustimmung zum Verkauf erteile. Ein Kaufvertrag sei nicht zustande gekommen. Im Übrigen sei die im Kaufanbot enthaltene Bedingung der Räumung der Liegenschaft durch den Pächter und Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleichs nicht eingetreten. Sei kein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen, könne nur 3 % Provision begehrt werden. Die im Alleinvermittlungsauftrag enthaltene besondere Provisionsvereinbarung sei unklar und widerspreche § 15 Abs 1 MaklerG. Jedenfalls unterliege die Provision dem richterlichen Mäßigungsrecht.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren gegenüber der Drittbeklagten (rechtskräftig) ab, verpflichtete den Erstbeklagten und die Zweitbeklagte zur ungeteilten Hand zur Zahlung von 34.200 EUR sA und wies das Mehrbegehren von 34.200 EUR sA ab. Es vertrat die Auffassung, dass der Erstbeklagte im eigenen Namen und in Vertretung der Zweitbeklagten das Kaufanbot erstellt und unterfertigt habe. Dass der Kaufvertrag letztlich nicht zustande gekommen sei, sei weder auf das Verhalten des Käufers noch auf das Verhalten der Drittbeklagten zurückzuführen, sondern ausschließlich darauf, dass der Erstbeklagte die Zustimmung der Drittbeklagten nicht habe beschaffen können und überdies der vom Käufer verlangte gerichtliche Räumungsvergleich nicht zustande gekommen sei. Die klagende Partei sei daher verdienstlich geworden. An ihrem Verhalten sei der Kaufvertragsabschluss nicht gescheitert. Die Gründe für das Scheitern des Kaufvertrags lägen in der Verantwortung des Erstbeklagten. Der klagenden Partei stehe daher die im Alleinvermittlungsauftrag vereinbarte Provision von 3 % des Kaufpreises zuzüglich USt zu.

Das Berufungsgericht gab weder der Berufung der klagenden Partei noch der Berufung des Erstbeklagten und der Zweitbeklagten Folge. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht teilte im Wesentlichen die Rechtsauffassung des Erstgerichts. Ergänzend führte es aus, dass die klagende Partei darauf vertrauen habe dürfen, dass die Zusagen des Erstbeklagten zuträfen. Die mangelnde Zustimmung der Drittbeklagten und die Weigerung des Pächters, einer Vertragsbeendigung zuzustimmen, seien daher dem Erstbeklagten und der Zweitbeklagten anzulasten. Die getroffene Vereinbarung entspreche auch dem § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG. Zwar enthalte die Provisionsvereinbarung nicht die in § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG genannte weitere Wortfolge „nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt“. Das schade jedoch nicht, weil die Frage, ob ein bestimmtes Verhalten gegen Treu und Glauben verstoße, jeweils im Einzelfall zu beurteilen sei. Die Unterlassung der Anführung des genauen Gesetzeswortlauts führe nicht zur Ungültigkeit der Vereinbarung. Dem Erstbeklagten und der Zweitbeklagten sei vorzuwerfen, dass sie - ohne von der Drittbeklagten bevollmächtigt zu sein - nicht nur den Alleinvermittlungsauftrag mit der klagenden Partei abgeschlossen hätten, sondern in der Folge auch ein Kaufanbot an den Käufer gelegt und Vertragsverhandlungen geführt hätten, obwohl sie gewusst hätten, dass eine Zustimmung zum Verkauf durch die Drittbeklagte nicht vorgelegen sei. Der klagenden Partei stehe daher gemäß § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG ein Provisionsanspruch zu, weil der Erstbeklagte im Einverständnis mit der Zweitbeklagten nicht nur als Bevollmächtigter der Drittbeklagten aufgetreten sei, sondern auch, weil er entgegen seiner Zusage keine Zustimmung des Pächters zur Räumung erwirkt habe, weshalb schon aus diesem Grund die Aussicht auf das Zustandekommen eines gültigen Kaufvertrags nicht gegeben gewesen und damit die gesamte verdienstliche Tätigkeit der Klägerin von vornherein zum Scheitern verurteilt gewesen sei.

Die gegen den klagestattgebenden Teil des Berufungsurteils erhobene außerordentliche Revision der klagenden Partei ist zulässig, weil das Berufungsgericht die Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG verkannte.

Der Erst- und die Zweitbeklagte beantragen in der ihnen freigestellten Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Als erhebliche Rechtsfrage macht die Revision ua geltend, dass die Provisionsvereinbarung für den Fall des Nichtzustandekommens des Geschäfts „wider Treu und Glauben“ dem Schriftformgebot des § 31 Abs 1 Z 3 KSchG widerspreche.

Ferner beruft sich die außerordentliche Revision darauf, dass das Berufungsgericht die Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch wegen fehlenden Vermittlungserfolgs nach § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG deshalb verkannt habe, weil in Wahrheit ein konkreter und abschlussreifer Kaufvertrag, der durch einen Rechtsakt des Erst- und der Zweitbeklagten

zustandekommen hätte können, nie vorgelegen sei; der Kaufvertragsabschluss sei an der fehlenden Zustimmung der Drittbeklagten gescheitert. Das Verhalten des Erst- und der Zweitbeklagten sei daher nicht kausal dafür gewesen, dass das Geschäft nicht zustandegekommen sei.

1. Nach den Feststellungen bevollmächtigte die Drittbeklagte den Erstbeklagten nicht. Es liegt auch kein Verhalten der Drittbeklagten vor, das bei der klagenden Partei den Anschein hätte erwecken können, sie habe den Erstbeklagten bevollmächtigt. Vielmehr war es der Erstbeklagte allein, der auf die behauptete Erteilung der Vertretungsmacht durch die Drittbeklagte verwies. Ein Vertrauen auf das Verhalten des vermeintlichen Vertreters allein reicht jedoch für die Annahme einer „Anscheinsvollmacht“ nicht aus. Vielmehr muss das Vertrauen seine Grundlage in einem Verhalten des (vermeintlichen) Vollmachtgebers haben, der einen äußeren Tatbestand schuf, der im Dritten die Überzeugung vom Vorhandensein der Vertretungsmacht begründete (RIS-Justiz RS0019609 [T7]; P. Bydlinski in KBB2 § 1029 Rz 6 ff mwN).

2. Daraus folgt, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten, dass die Annahme des Anbots durch den Erstbeklagten und die Zweitbeklagte die Drittbeklagte nicht binden konnte; daraus folgt aber auch, dass der Kaufvertrag als solcher nicht wirksam zustande kam, weil der Käufer erkennbar nur die gesamte Liegenschaft kaufen wollte und nicht bloß die jeweiligen Drittelanteile des Erstbeklagten und der Zweitbeklagten.

3. Gemäß § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG ist eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder als Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltungen, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustandekommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.

3.1 Ob die im konkreten Fall getroffene Provisionsvereinbarung für den Fall fehlenden Vermittlungserfolgs dem Schriftformgebot des § 31 KSchG entspricht, bedarf ebensowenig einer Prüfung wie die Frage, ob überhaupt ein Alleinvermittlungsauftrag zustande kam: Letzteres könnte deshalb als fraglich bezeichnet werden, weil auch in diesem Umfang der Erstbeklagte für die Drittbeklagte vollmachtslos handelte und eine Auslegung der Vereinbarung ergeben könnte, dass ein bloß vom Erstbeklagten und der Zweitbeklagten erteilter Alleinvermittlungsauftrag nie der Parteienabsicht entsprach, weil ohne Zustimmung der Drittbeklagten ein Vermittlungserfolg nicht eintreten konnte.

3.2 Das Klagebegehren muss nämlich bereits daran scheitern, dass - worauf die Revision zutreffend hinweist - das Verhalten des Erstbeklagten bzw der Zweitbeklagten für die Vereitelung des Provisionsanspruchs nicht kausal war: § 15 Abs 1 Z 1 MaklerG tritt in modifizierter Form die Nachfolge des § 9 Abs 1 Z 2 IMV 1978 an, wobei der in der IMV 1978 mit „Vereitelung“ des Rechtsgeschäfts „wider Treu und Glauben“ umschriebene Sachverhalt nunmehr durch das MaklerG genauer determiniert wird (vgl dazu Fromherz, Komm zum MaklerG [1997] § 15 Rz 16 mH auf die Materialien).

Diese Bestimmung soll dem Makler eine leicht geltend zu machende Entschädigung für vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers oder einen Ersatz für seine Aufwendungen und Mühewaltungen ermöglichen. Der Auftraggeber muss somit entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf wider Treu und Glauben einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlassen haben (3 Ob 69/05a mwN). Genau ein solches Verhalten steht aber hier nicht fest: Es geht vielmehr im Kern um den Vorwurf gegenüber dem Erstbeklagten und der Zweitbeklagten, dass sie die Möglichkeit einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit (durch den Hinweis auf die angeblich von der Drittbeklagten erteilte Vollmacht) vorspiegelten, obwohl eine erfolgreiche Vermittlungstätigkeit (nur) denkbar gewesen wäre, hätte die Drittbeklagte zumindest zum Kaufvertragsabschluss ihre Zustimmung erteilt. Nicht aber kann ihnen vorgeworfen werden, dass sie selbst entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf ohne wichtigen Grund einen für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlichen Rechtsakt nicht setzten, also das Rechtsgeschäft willentlich vereitelten.

Das erkennt in Wahrheit auch das Berufungsgericht, wenn es ausführt, dass eine Aussicht auf das Zustandekommen eines gültigen Kaufvertrags wegen der fehlenden Bevollmächtigung bzw der fehlenden Zustimmung des Pächters zur Räumung nicht gegeben war und damit die gesamte Tätigkeit der Klägerin von vornherein zum Scheitern verurteilt war.

3.3 Der vorliegende Fall ist auch nicht mit dem zu4 Ob 184/07y entschiedenen Fall vergleichbar: Dort wurde die Auffassung des Berufungsgerichts, den Beklagten sei ein Verstoß gegen Treu und Glauben anzulasten, deshalb als vertretbar beurteilt, weil zwar offensichtlich auch dort der Kaufvertragsabschluss an der erforderlichen Zustimmung

des dritten Miteigentümers scheiterte, allerdings davon ausgegangen wurde, dass es in der Hand der Beklagten als Auftraggeber der klagenden Immobilienmaklerin gelegen wäre, die erforderlichen Rechtsakte im Verhältnis zu ihrem dritten Miteigentümer zu setzen, um dadurch den Abschluss eines gültigen Kaufvertrags mit dem von der klagenden Partei vermittelten Kaufinteressenten zu ermöglichen. Hier aber fehlt es an einem vom Erstbeklagten unterlassenen „Rechtsakt“, der zu einem positiven Abschluss geführt hätte. Anhaltspunkte oder ein Vorbringen dahin, dass es dem Erstbeklagten möglich gewesen wäre, das Einverständnis der Drittbeklagten zum Verkauf der Liegenschaft zu erwirken, bestehen nicht. Vielmehr hoffte der Erstbeklagte offenbar bis zuletzt vergeblich, dass die Drittbeklagte den Kaufvertrag unterfertigen würde (vgl die erstgerichtliche Feststellung, wonach der Erstbeklagte an den Besprechungen mit dem Anwalt in der Hoffnung teilnahm, der Drittbeklagten einen „gescheiterten“ Vertrag zu präsentieren und sie damit doch noch umstimmen zu können).

3.4 Damit ist aber zusammenfassend davon auszugehen, dass das Verhalten des Erstbeklagten nicht kausal für das Nichtzustandekommen des Geschäfts war, sondern nur kausal dafür, dass die klagende Partei Vermittlungsbemühungen setzte, obwohl ein Vermittlungserfolg nur mit der - nie erteilten - Zustimmung der Drittbeklagten denkbar gewesen wäre.

4. Die klagende Partei hat zwar zuletzt ihr Begehren gegenüber dem Erstbeklagten auch auf eine „falsus procurator“ Haftung gestützt. Der Scheinvertreter haftet allerdings gemäß § 1019 Satz 1 ABGB nur für solche Nachteile, die aufgrund des enttäuschten Vertrauens entstanden sind (P. Bydlinski aaO § 1019 ABGB Rz 2 mwN). Die klagende Partei hat demgegenüber nur einen der vertraglichen Position entsprechenden Betrag, nicht aber den Ersatz nutzloser Aufwendungen oder von Nachteilen wegen der Versäumung anderer Abschlussgelegenheiten begehrt. Auch der gegenüber dem Erstbeklagten geltend gemachte Schadenersatzanspruch besteht somit nicht zu Recht (s auch 6 Ob 551/95).

5. In Abänderung der Urteile der Vorinstanzen ist daher das Klagebegehren zur Gänze abzuweisen.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz und über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Die Mitteilung ON 20 war nur nach TP 2 RAT zu honorieren.

Textnummer

E94289

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0030OB00056.10X.0526.000

Im RIS seit

23.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

13.04.2012

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