jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/9/2 7Ob157/09b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.09.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei N***** KEG, nunmehr N***** KG, *****, vertreten durch Dr. Ernst Blasl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. Heinrich K*****, vertreten durch Mag. Jürgen Krauskopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen 8.160 EUR (sA), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. Februar 2009, GZ 34 R 185/08w-36, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Liesing vom 17. September 2008, GZ 6 C 108/07s-31, infolge Berufung der beklagten Partei abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Klägerin ist schuldig, dem Beklagten die mit 742,27 EUR (darin enthalten 123,71 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO kann sich die Zurückweisung einer ordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

Das Berufungsgericht hat das klagsstattgebende Urteil des Erstgerichts in eine klagsabweisende Entscheidung abgeändert und zunächst ausgesprochen, dass die Revision nicht zulässig sei. Es hat diesen Ausspruch aber auf Antrag der Klägerin gemäß § 508 Abs 1 ZPO dahin abgeändert, dass die ordentliche Revision zugelassen wurde, weil „die Fallkonstellation, dass der Makler den Auftraggeber über Eigenschaften des zu vermakelnden Objekts im Rahmen seiner Beratungstätigkeit unrichtig informiert und diese Falschinformation dem Auftraggeber nach Kaufvertragsabschluss bekannt wird", vom Obersten Gerichtshof bisher in Richtung des § 7 Abs 2 MaklerG noch nicht beurteilt worden sei.

Entgegen diesem den Obersten Gerichtshof gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts ist die von der Klägerin gegen das Urteil der zweiten Instanz erhobene Revision mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig:

Nach § 7 Abs 2 MaklerG, der die „Vorgängerbestimmung" des § 6 Abs 3 HVG inhaltlich im Wesentlichen unverändert übernahm, weshalb die Judikatur zu dieser Bestimmung weiterhin anwendbar ist (vgl 1 Ob 250/01y), ist der gegen den

Provisionspflichtigen gerichtete Anspruch vom Grundgeschäft insoweit abhängig, als er nicht gebührt, wenn das vermittelte Geschäft aus wichtigen, nicht vom Auftraggeber (hier also vom Beklagten) zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wurde (RIS-Justiz RS0063030). Um sich von seiner Provisionspflicht zu befreien, muss der Auftraggeber nachweisen, dass die Ausführung des vermittelten Geschäfts ohne sein Verschulden unmöglich oder unzumutbar wurde (1 Ob 564/85 SZ 58/111; 7 Ob 559/86 SZ 59/61; 5 Ob 182/04g wbl 2005/209 ua; RIS-Justiz RS0062829).

Die Frage, ob ein wichtiger, nicht vom Auftraggeber zu vertretender Grund dafür vorlag, das Rechtsgeschäft nicht auszuführen und vom Alleinvermittlungsantrag zurückzutreten, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Zufolge dieser Einzelfallbezogenheit stellt diese Frage daher keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0118180), es sei denn, dem Berufungsgericht wäre eine Fehlbeurteilung unterlaufen, die aus Gründen der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste. Das ist hier nicht der Fall: Die Ausführung des zwischen dem Beklagten und einem von der Klägerin namhaft gemachten Käufer mündlich abgeschlossenen Kaufvertrags über die Liegenschaft des Beklagten unterblieb deshalb, weil sich der Beklagte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hinsichtlich des Werts der Liegenschaft in einem Irrtum befand, der danach aufgeklärt wurde. Der Irrtum war von der Klägerin bewirkt worden, die als Immobilienmaklerin aufklärungspflichtiger Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB war (RIS-Justiz RS0109996) und den Beklagten über den Wert der Kaufliegenschaft falsch unterrichtet hatte. Sie hatte dem Beklagten, der ihr gesagt hatte, dass er die Liegenschaft so teuer wie möglich verkaufen wolle, mitgeteilt, dass (lediglich) ein Kaufpreis von circa 350.000 EUR zu erzielen sei; (nur) deshalb hatte der Beklagte das Kaufanbot von 340.000 EUR angenommen. Tatsächlich betrug der Marktwert (Verkehrswert) allerdings 402.000 EUR und waren Preise von 341.700 EUR bis 462.300 EUR festgestelltermaßen die äußerste Grenze dessen, was noch als angemessener Preis angesehen werden konnte. Weil der Käufer unter diesen Umständen nicht auf der Zuhaltung des Kaufvertrags bestand, konnte der Kläger die Liegenschaft schließlich um 460.000 EUR an einen Nachbarn veräußern. Da der Grund für die Nichtausführung des von der Klägerin vermittelten Kaufvertrags deren unrichtige Information über den Wert der Liegenschaft war und ein wichtiger Grund im Sinn des § 7 Abs 2 MaklerG insbesondere auch dann vorliegt, wenn die Nichtausführung des Geschäfts - wie also hier - gerade auf ein Verhalten des Vermittlers zurückzuführen ist (RIS-Justiz RS0062843), steht die angefochtene Entscheidung des Berufungsgerichts mit oberstgerichtlicher Judikatur nicht, wie die Revisionswerberin meint, im Widerspruch, sondern im Einklang. Dass oberstgerichtliche Judikatur zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet keineswegs das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO. Besonderheiten der Fallgestaltung schließen dies sogar eher aus (RIS-Justiz RS0102181).

Die Revisionsausführungen unterstellen, dass der Beklagte über den Wert der Liegenschaft nicht in Irrtum geführt worden sei und weichen damit von dem von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt ab; insofern ist die Rechtsrüge der Klägerin nicht dem Gesetz gemäß ausgeführt.

Auf die (von den Parteien diskutierte, bloß theoretische) Frage der Provisionspflicht des Beklagten und einer Schadenersatzpflicht der Klägerin im Fall, dass der von der Klägerin namhaft gemachte Käufer auf Zuhaltung des Kaufvertrags bestanden hätte, ist hier nicht mehr einzugehen.

Die mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nach § 502 Abs 1 ZPO unzulässige Revision muss zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41 und 50 ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels seiner Prozessgegnerin hingewiesen, die ihm daher die Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen hat.

Textnummer

E91792

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0070OB00157.09B.0902.000

Im RIS seit

02.10.2009

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2012

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