

# TE OGH 2009/3/24 4Ob12/09g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.03.2009

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl B. G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Herbert Heigl, Mag. Willibald Berger und Dr. Georg Lehner, Rechtsanwälte in Marchtrenk, gegen die beklagte Partei Josef S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Andreas Haberl, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, wegen 36.018,52 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 3. Dezember 2008, GZ 2 R 148/08k-20, womit das Urteil des Landesgerichts Wels vom 29. Mai 2008, GZ 2 Cg 119/07p-12, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Die außerordentliche Revision wird zurückgewiesen.

## **Text**

Begründung:

Die Vorinstanzen wiesen die auf die mit dem Alleinvermittlungsauftrag verbundene Provisionsvereinbarung gestützte Klage des Immobilienmaklers ab. Auf die Kündigung des Alleinvermittlungsauftrags durch den beklagten Liegenschaftsverkäufer komme es nicht an. Eine längere Bindung des Verkäufers als bis zum Kündigungszeitpunkt sei nicht angemessen und daher nicht rechtswirksam. Für danach vom Beklagten - ohne Mitwirkung des Klägers - abgeschlossene Verkäufe gebühre daher keine Provision. Eine Vereinbarung zur Abgeltung früherer Aufwendungen bei vor Ablauf des Alleinvermittlungsauftrags allein vom Beklagten bewirkten Verkäufen sei nicht geschlossen worden. Bei diesen Verkäufen sei der Kläger nicht verdienstlich gewesen, sodass der Beklagte keine Provision schulde.

Der Kläger macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, das Berufungsgericht habe die Verdienstlichkeit als Provisionsvoraussetzung unrichtig beurteilt; sei von der Rechtsprechung zum Vergütungsanspruch nach § 15 Abs 2 MaklerG abgewichen bzw bestehe eine solche zu § 15 Abs 2 Z 3 MaklerG nicht. Ferner sei die angemessene Dauer für den Alleinvermittlungsvertrag nach § 14 Abs 2 MaklerG unrichtig beurteilt und die Provisionsvereinbarung der Streitteile unzutreffend ausgelegt worden.

## **Rechtliche Beurteilung**

1. Zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Zustandekommen des Geschäfts ist zum Entstehen des Provisionsanspruchs ein adäquater Kausalzusammenhang erforderlich (RIS-Justiz RS0062878); entscheidend ist, ob die an sich verdienstliche und (zumindest mit-)kausale Tätigkeit des Immobilienmaklers für das letztlich

zustandegekommene Geschäft bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall als adäquat oder inadäquat angesehen werden muss (6 Ob 25/06d; 7 Ob 169/06p). Diese Beurteilung wirft daher regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage nach § 502 Abs 1 ZPO auf (vgl RIS-Justiz RS0110361).

Da der Kläger für den Verkauf der fünf Grundstücke an den Bauträger vor Beendigung des Alleinvermittlungsauftrags keine Vermittlungstätigkeit entfaltete, fehlt es an verdienstlicher Tätigkeit als Voraussetzung des Provisionsanspruchs. Dass der Geschäftsführer des Bauträgers, dem die Grundstücke und die Verkaufsabsicht schon früher bekannt waren, von einer vom Kläger vermittelten Käuferin eines Grundstücks von der zwischenzeitigen Umwidmung und aktualisierten Verkaufsabsicht des Beklagten erfuhr, vermag die geforderte Adäquanz der Tätigkeit des Klägers keinesfalls zu begründen.

2. Da der Kläger mit dem Beklagten keine Vereinbarung im Sinn des § 15 Abs 1 oder 2 MaklerG geschlossen hat, fehlt für eine(n) Provision/Vergütungsanspruch ohne Vermittlungserfolg von vornherein die Grundlage (§ 15 MaklerG allein bietet keine [gesetzliche] Grundlage für das Entstehen eines Vergütungsanspruchs; Fromherz, MaklerG § 15 Rz 7 mwN; vgl RIS-Justiz RS0061580). Der Vermittlungsvertrag der Streitteile sah vielmehr ausdrücklich vor, dass der Kläger dem Beklagten keine Provision verrechne, „wenn er einen Kunden bringe“, nur der Käufer müsse eine Provision zahlen.

3. Da die angemessene Dauer, auf die ein Alleinvermittlungsauftrag gemäß§ 14 Abs 2 MaklerG befristet ist, unter Berücksichtigung der Umstände des Falles nach der Verkehrssitte und nach billigem Ermessen zu ermitteln ist (vgl RIS-Justiz RS0062788), ist auch in diesem Zusammenhang keine erhebliche Rechtsfrage zu beantworten. Dass das Berufungsgericht einen Zeitraum von über zwei Jahren ab Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags (1 ¾ Jahre nach Erstellen des Teilungsplans) als angemessen im Sinn des § 14 Abs 2 MaklerG für die Alleinvermittlung von aufgeschlossenen Baugrundstücken ansah, bildet keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung.

4. Die Auslegung der Provisionsvereinbarung durch das Berufungsgericht dahin, dass keine Verpflichtung des Beklagten bestehe, wenn er selbst „einen Käufer bringe“, bildet angesichts des klaren Wortlauts der schriftlichen Vereinbarung gleichfalls keine aufzugreifende Fehlbeurteilung.

Da der Kläger keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen vermag, ist seine außerordentliche Revision zurückzuweisen.

**Textnummer**

E90279

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0040OB00012.09G.0324.000

**Im RIS seit**

23.04.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

19.09.2012

**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](http://www.jusline.at)