

# TE OGH 2009/3/24 4Ob23/09z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.03.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Manfred K\*\*\*\*\*\*, Immobilienmakler, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Schiller und Mag. Markus Schablinger, Rechtsanwälte in Schwanenstadt, gegen die beklagten Parteien 1. Manfred S\*\*\*\*\*, 2. Andrea S\*\*\*\*\*-, beide vertreten durch Dr. Paul Fuchs, Rechtsanwalt in Thalheim/Wels, wegen 9.816 EUR sA, über die ordentliche Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesgerichts Wels vom 6. Oktober 2008, GZ 21 R 223/08f-19, mit welchem das Urteil des Bezirksgerichts Wels vom 5. Mai 2008, GZ 8 C 34/08b-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

## Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Kläger ist schuldig, den Beklagten binnen 14 Tagen die mit 818,66 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin 136,44 EUR Umsatzsteuer) zu ersetzen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Voraussetzung für einen Provisionsanspruch des Maklers ist, dass zwischen seiner Tätigkeit und dem Zustandekommen des Geschäfts bei wertender Beurteilung der Umstände des Einzelfalls (6 Ob 25/06d = ImmZ 2006, 188 mwN) ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (8 Ob 13/70 = EvBl 1970/250; RIS-Justiz RS0062878; zuletzt 6 Ob 246/05b = immolex 2007/138 [Pfiel]). Ein solcher Zusammenhang fehlt, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände - etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person - zustande kommt (4 Ob 604/87 = JBI 1988, 180 mwN; RIS-Justiz RS0062752; zuletzt 6 Ob 246/05b).

Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang nur dann begründet, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer gravierenden Fehlbeurteilung beruht (1 Ob 102/00g = EvBl 2001/52; RIS-Justiz RS0110361 [T5]).

2. Im vorliegenden Fall waren die über Vermittlung des Klägers begonnenen Vertragsverhandlungen Anfang April 2006 gescheitert, weil die Beklagten eine Ehekrise überwunden hatten und nun doch im gemeinsamen Haus bleiben wollten. Die späteren Käufer nahmen das zur Kenntnis und suchten nach anderen Objekten. Die Beklagten bauten in weiterer Folge das Haus um, errichteten eine Gartenhütte und gestalteten den Außenbereich neu. Im Herbst 2006 änderten sie jedoch aus beruflichen Gründen wiederum ihre Meinung und erteilten einem anderen Makler einen

neuen Vermittlungsauftrag. Die späteren Käufer, die noch immer auf Wohnungssuche waren, erfuhren davon über einen Dritten und nahmen im Dezember 2006 wieder Kontakt mit den Beklagten auf. Dies führte im Februar 2007 zum Vertragsabschluss.

3. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass unter diesen Umständen kein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Klägers und dem knapp ein Jahr später geschlossenen Kaufvertrag bestehe, ist nicht unvertretbar. Denn die Vertragsverhandlungen waren nach dem festgestellten Sachverhalt Anfang April 2006 aus der damaligen Sicht beider späteren Vertragspartner endgültig gescheitert. In weiterer Folge suchten nicht etwa die Beklagten den Kontakt zu den ihnen vom Kläger namhaft gemachten Interessenten (vgl 6 Ob 25/06d), sondern diese selbst wurden aufgrund des (zufälligen) Hinweises eines Dritten auf das neue Angebot der Beklagten aufmerksam.

Soweit sich der Kläger auf die Entscheidung 6 Ob 25/06d beruft, übersieht er, dass die dort geklagte Käuferinselbst den vorerst unterbrochenen Kontakt mit dem vom Makler namhaft gemachten Verkäufer wiederaufgenommen hatte. Dem Vertragsabschluss lag daher, anders als hier, nicht die Initiative des anderen Vertragspartners oder eines Dritten zugrunde.

4. Damit ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung begründet. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

5. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 41 ZPO. Die Beklagten haben in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, der Kläger ist daher zum Kostenersatz verpflichtet.

**Textnummer**

E90286

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0040OB00023.09Z.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)