

TE OGH 2020/4/24 7Ob72/20v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und die Hofrätinnen und Hofräte Hon.-Prof. Dr. Höllwerth, Dr. Solé, Mag. Malesich und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Johannes Kerschbaumer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. D***** O*****, vertreten durch Mag. Elke Novak-Rabenseifner, Rechtsanwältin in Wien, wegen 31.320 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 20. Februar 2020, GZ 11 R 158/19i-57, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1 .Die beklagte Kaufinteressentin hatte sich gegenüber der klagenden Maklerin zur Zahlung einer Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl 20 % MwSt (insgesamt 31.320 EUR) und zwar auch für den Fall der Ablehnung des Vertragsabschlusses ohne wichtigen Grund oder bei Vereitelung des Abschlusses gegen Treu und Glauben verpflichtet. Die zu § 7 Abs 2 MaklerG zum Entfall des Provisionsanspruchs im Fall des Unterbleibens der Ausführung des Geschäfts entwickelte Rechtsprechung gilt auch für eine – hier erfolgte – einvernehmliche Vertragsauflösung, sofern sie aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden objektiv wichtigen Gründen erfolgte (RS0062829 [T8]). 1. Die beklagte Kaufinteressentin hatte sich gegenüber der klagenden Maklerin zur Zahlung einer Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl 20 % MwSt (insgesamt 31.320 EUR) und zwar auch für den Fall der Ablehnung des Vertragsabschlusses ohne wichtigen Grund oder bei Vereitelung des Abschlusses gegen Treu und Glauben verpflichtet. Die zu Paragraph 7, Absatz 2, MaklerG zum Entfall des Provisionsanspruchs im Fall des Unterbleibens der Ausführung des Geschäfts entwickelte Rechtsprechung gilt auch für eine – hier erfolgte – einvernehmliche Vertragsauflösung, sofern sie aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden objektiv wichtigen Gründen erfolgte (RS0062829 [T8]).

2. Die Frage, ob ein wichtiger und nicht vom Auftraggeber zu vertretender Grund dafür vorlag, das Rechtsgeschäft nicht auszuführen bzw von diesem zurückzutreten, kann nur auf den Einzelfall bezogen beantwortet werden, sodass eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nur bei einer groben Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorliegt (vgl RS0118180 [T8]). Der letztgenannte Fall ist hier nicht gegeben 2. Die Frage, ob ein

wichtiger und nicht vom Auftraggeber zu vertretender Grund dafür vorlag, das Rechtsgeschäft nicht auszuführen bzw von diesem zurückzutreten, kann nur auf den Einzelfall bezogen beantwortet werden, sodass eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nur bei einer groben Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorliegt vergleiche RS0118180 [T8]). Der letztgenannte Fall ist hier nicht gegeben:

3.1. Der Oberste Gerichtshof hat schon wiederholt ausgesprochen, dass dem Vermittler kein Provisionsanspruch zusteht, wenn eine einvernehmliche Auflösung des Vertrags wegen eines dem Rechtsgeschäft anhaftenden Wurzel mangels (Irrtum, Zwang, List) erfolgte (vgl RS0029675).3.1. Der Oberste Gerichtshof hat schon wiederholt ausgesprochen, dass dem Vermittler kein Provisionsanspruch zusteht, wenn eine einvernehmliche Auflösung des Vertrags wegen eines dem Rechtsgeschäft anhaftenden Wurzel mangels (Irrtum, Zwang, List) erfolgte vergleiche RS0029675).

3.2. Im vorliegenden Fall war zwar der Verkäufer – wie sich dies aufgrund der Begutachtung im nunmehrigen Verfahren ergab – zum Zeitpunkt der Erteilung der Verkaufsvollmacht am 29. 6. 2015 tatsächlich nicht geschäftsunfähig. Darauf kommt es aber nicht an. Infolge Registrierung der Angehörigenvollmacht für den Verkäufer

– nur wenige Monate davor am 30. 1. 2015 – durfte die Beklagte sachlich begründete Bedenken an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers haben, setzte doch die Angehörigenvollmacht eine psychische Krankheit oder geistige Behinderung der Person voraus, wonach diese sogar Rechtsgeschäfte des täglichen Lebens nicht selbst besorgen kann. Im Hinblick auf die zeitliche Nähe zwischen Registrierung der Angehörigenvollmacht und der Erteilung der Verkaufsvollmacht sowie im Hinblick auf das fortgeschrittene Alter des Verkäufers musste die Beklagte auch nicht ernstlich damit rechnen, dass sich dessen Geisteszustand bis zur Vollmachtserteilung nennenswert verbessert haben würde. Bei einem geplanten Liegenschaftserwerb um 870.000 EUR sind begründete Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers ein ganz wesentlicher Umstand, der den Geschäftsabschluss als äußerst riskant erscheinen und einen Rechtsstreit über die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts sowie die Notwendigkeit und Risiken einer Leistungsrückabwicklung befürchten lässt. Es trifft zwar zu, dass die Beklagte keine nähere Aufklärung über besagten Umstand betrieb. Doch das Bezweifeln der Geschäftsfähigkeit des Vertragspartners und schon das Verlangen nach einem überzeugenden, insbesondere urkundlichen Nachweis dafür bedeuten – bei überdies zweifelhaften Erfolgsaussichten eines solchen Vorgehens – einen Übergriff in den zutiefst persönlichen Privatbereich des Vertragspartners und kann deshalb als nur sehr eingeschränkt zumutbar angesehen werden. Letztlich hätte nur die Einholung eines Gutachtens einigermaßen verlässlich die Zweifel am Wiedererlangen der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers beseitigen können, was aber beiden Parteien unzumutbar ist. Es geht hier – im Gegensatz zur Rechtsmeinung der Klägerin – eben nicht um ein allgemeines Vertragsrisiko bei betagteren Menschen, sondern um die Beseitigung von berechtigten Zweifeln an der Genesung von einem dokumentierten Gesundheitszustand. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hält sich die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, der beklagten Käuferin sei die Übernahme des Risikos eines Wurzel mangels nicht zumutbar und es liege darin ein objektiv wichtiger, nicht vom Auftraggeber zu vertretender Grund zur einvernehmlichen Vertragsauflösung, im den Gerichten einzuräumenden Bewertungsspielraum und ist nicht korrekturbedürftig.3.2. Im vorliegenden Fall war zwar der Verkäufer – wie sich dies

aufgrund der Begutachtung im nunmehrigen Verfahren ergab – zum Zeitpunkt der Erteilung der Verkaufsvollmacht am 29. 6. 2015 tatsächlich nicht geschäftsunfähig. Darauf kommt es aber nicht an. Infolge Registrierung der Angehörigenvollmacht für den Verkäufer, – nur wenige Monate davor am 30. 1. 2015 – durfte die Beklagte sachlich begründete Bedenken an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers haben, setzte doch die Angehörigenvollmacht eine psychische Krankheit oder geistige Behinderung der Person voraus, wonach diese sogar Rechtsgeschäfte des täglichen Lebens nicht selbst besorgen kann. Im Hinblick auf die zeitliche Nähe zwischen Registrierung der Angehörigenvollmacht und der Erteilung der Verkaufsvollmacht sowie im Hinblick auf das fortgeschrittene Alter des Verkäufers musste die Beklagte auch nicht ernstlich damit rechnen, dass sich dessen Geisteszustand bis zur Vollmachtserteilung nennenswert verbessert haben würde. Bei einem geplanten Liegenschaftserwerb um 870.000 EUR sind begründete Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers ein ganz wesentlicher Umstand, der den Geschäftsabschluss als äußerst riskant erscheinen und einen Rechtsstreit über die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts sowie die Notwendigkeit und Risiken einer Leistungsrückabwicklung befürchten lässt. Es trifft zwar zu, dass die Beklagte keine nähere Aufklärung über besagten Umstand betrieb. Doch das Bezweifeln der Geschäftsfähigkeit des Vertragspartners und schon das Verlangen nach einem überzeugenden, insbesondere urkundlichen Nachweis dafür bedeuten – bei überdies zweifelhaften Erfolgsaussichten eines solchen Vorgehens – einen Übergriff in den zutiefst persönlichen Privatbereich des Vertragspartners und kann deshalb als nur sehr eingeschränkt zumutbar angesehen

werden. Letztlich hätte nur die Einholung eines Gutachtens einigermaßen verlässlich die Zweifel am Wiedererlangen der Geschäftsfähigkeit des Verkäufers beseitigen können, was aber beiden Parteien unzumutbar ist. Es geht hier – im Gegensatz zur Rechtsmeinung der Klägerin – eben nicht um ein allgemeines Vertragsrisiko bei betagteren Menschen, sondern um die Beseitigung von berechtigten Zweifeln an der Genesung von einem dokumentierten Gesundheitszustand. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hält sich die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, der beklagten Käuferin sei die Übernahme des Risikos eines Wurzel Mangels nicht zumutbar und es liege darin ein objektiv wichtiger, nicht vom Auftraggeber zu vertretender Grund zur einvernehmlichen Vertragsauflösung, im den Gerichten einzuräumenden Bewertungsspielraum und ist nicht korrekturbedürftig.

4. Die Klägerin vermag daher das Vorliegen der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht aufzuzeigen. Ihre Revision ist daher nicht zulässig und zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). 4. Die Klägerin vermag daher das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht aufzuzeigen. Ihre Revision ist daher nicht zulässig und zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E128439

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:00700B00072.20V.0424.000

Im RIS seit

07.07.2020

Zuletzt aktualisiert am

16.09.2020

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