jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/11/24 10Ob39/20p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten Univ.-Prof. Dr. Neumayr

als Vorsitzenden sowie durch die Hofrätinnen Dr. Fichtenau und Dr. Grohmann, den Hofrat Mag. Ziegelbauer und die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei D***** GmbH, *****, vertreten durch Burgemeister & Alberer Rechtsanwalts-Partnerschaft in Klosterneuburg, gegen die beklagte Partei C*****, vertreten durch Dr. Matthias Brand, Rechtsanwalt in Wien, wegen 14.400 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 9. April 2020, GZ 21 R 34/20b-13, womit das Urteil des Bezirksgerichts Klosterneuburg vom 7. Jänner 2020, GZ 14 C 143/19m-9, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.017,90 EUR (darin enthalten 169,65 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der klagenden Immobilienmaklerin war von der Verkäuferin für eine Liegenschaft samt Einfamilienhaus ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt worden. Am 25. 6. 2018 kündigte die Verkäuferin diesen Auftrag zum 30. 6. 2018 auf. Der Beklagte, der vor Ort auf das Verkaufsschild der Klägerin gestoßen war, nahm am 28. 6. 2018 Kontakt zur Klägerin auf. Diese übermittelte ihm noch am selben Tag das Exposé, das ua den Kaufpreis und einen Hinweis auf die Provisionserwartung von 3,6 % (inkl USt) enthielt. Da der Inhalt des Exposés das Kaufinteresse des Beklagten bestärkte, wünschte er einen Besichtigungstermin. Zugleich ersuchte er um Übermittlung der Grundrisspläne des Hauses; dem kam die Klägerin auch nach. Noch am 28. 6. 2018 nannte die Klägerin der Verkäuferin den Beklagten namentlich als Interessenten und fragte nach der Möglichkeit eines Besichtigungstermins. Am 4. 7. 2018 erklärte die Verkäuferin der Klägerin, an einem Besichtigungstermin nicht mehr interessiert zu sein und die Liegenschaft nicht mehr verkaufen zu wollen. Diese Information leitete die Klägerin an den Beklagten weiter, ohne ihm die Kontaktdaten der Verkäuferin bekannt zu geben. Nachdem sich der Beklagte einen Grundbuchsauszug verschafft hatte, kontaktierte er von sich aus die Verkäuferin. Mit Kaufvertrag vom 8. 8. 2018 veräußerte die Verkäuferin die Liegenschaft an den Beklagten um 400.000 EUR (somit um einen um 20 % niedrigeren Kaufpreis als im Exposé genannt), ohne dass die Klägerin eine weitere Aktivität entwickelt hätte.

[2] Das Erstgericht verpflichtete den Beklagten zur Zahlung von 14.400 EUR an Provision samt Zinsen.

[3] Das Berufungsgericht gab der Berufung nicht Folge und ließ die Revision nachträglich mit der Begründung zu, dass zur Frage, ob die Klägerin aufgrund ihrer Tätigkeiten verdienstlich geworden sei, obwohl sie dem Beklagten die Kontaktdaten der Verkäuferin nicht genannt hatte, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die Revision ist entgegen dem Zulassungsausspruch mangels einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig.

[5] 1.1 Nach § 6 Abs 1 MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Verdienstlich ist eine Tätigkeit, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen (RIS-Justiz RS0062747 [T1]).

[6] 1.2 Die vom Berufungsgericht als erheblich beurteilte Rechtsfrage der Verdienstlichkeit der Tätigkeit der Klägerin, die von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängt (RS0062747 [T5]; RS0062723 [T20]), wird in der Revision nicht angesprochen. Auf diese Frage ist daher nicht weiter einzugehen.

[7] 2. Zu der in der Revision bestrittenen adäquaten Kausalität der Maklertätigkeit für das abgeschlossene Geschäft:

[8] 2.1 Für das Entstehen des Provisionsanspruchs genügt nicht jede mitkausale und verdienstliche Tätigkeit des Maklers. Vielmehr ist entscheidend, ob die Maklertätigkeit bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall in einem adäquaten Kausalzusammenhang mit dem zustande gekommenen Geschäft steht (RS0062878 [T5]; RS0029415 [T1]).

[9] 2.2 Umstände die zur Verneinung der Adäquanz einer an sich verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit führen können, sind nach der Rechtsprechung etwa das Scheitern der ursprünglichen Vertragsverhandlungen an sehr unterschiedlichen Preisvorstellungen der Parteien, die für den folgenden Vertragsabschluss maßgebliche spätere Eigeninitiative der anderen Vertragspartei oder eines unbeteiligten Dritten ohne neuerliche Aktivität des Maklers und der (sehr) lange Zeitabstand zwischen dem Tätigwerden des Maklers und dem Vertragsabschluss (RS0062878 [T9]). So besteht etwa kein Anspruch auf Vermittlungsprovision, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände zustande kommt (RS0062752 [T1]).

[10] 2.3 Auch die Frage, ob im Einzelfall ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit eines Immobilienmaklers und eines Vermittlungserfolgs zu bejahen ist, betrifft im Allgemeinen keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO (RS0062878 [T10]).

[11] 2.4 Der bei der Beurteilung von Adäquitätsfragen bestehende Spielraum wird vom Berufungsgericht vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zum Provisionsanspruch des Immobilienmaklers nicht überschritten.

[12] 2.5 Ein Widerspruch zur Entscheidung 1 Ob 260/00t besteht nicht, weil dort ein Vertrag über eine von der Immoblienmaklerin nicht aufgezeigte andere Vertragsgelegenheit (ein anderes Objekt) zustande kam. Die Verkaufsbemühungen der Klägerin sind auch nicht endgültig gescheitert bzw erfolglos geblieben, weil die Verkäuferin ihren Entschluss, die Liegenschaft nicht verkaufen zu wollen, umgehend wieder rückgängig gemacht hat. Anders als in der Entscheidung 9 Ob 43/17i ist somit nicht die Situation gegeben, dass das Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände zustande kam. Der Vertrag wurde auch nicht zu einem viel späteren Zeitpunkt abgeschlossen, sondern innerhalb von sechs Wochen ab dem erstmaligen Tätigwerden der Maklerin. Zudem wurde im vorliegenden Fall das Kaufinteresse des Beklagten durch den Inhalt des ihm übermittelten Exposés bestärkt. Demgegenüber lag der Entscheidung 3 Ob 110/16x zugrunde, dass der Käufer das Objekt nach Übersendung der Kaufunterlagen wegen des zu hohen Kaufpreises vorerst als uninteressant ausschied.

[13] 3. Da der Revisionswerber mit seinen Ausführungen keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen vermag, ist seine Revision als unzulässig zurückzuweisen.

[14] 4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen (RS0035962). Im Revisionsverfahren gebührt für die Rechtsmittelschrift nur der einfache Einheitssatz (§ 23 Abs 9 RATG).

Textnummer

E130086

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0100OB00039.20P.1124.000

Im RIS seit

18.12.2020

Zuletzt aktualisiert am

20.04.2021

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