jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/5/27 1Ob106/03z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** Immobilien GmbH, ***** vertreten durch Eisenberger & Herzog, Rechtsanwaltssozietät in Graz, wider die beklagte Partei Adolf H*****, vertreten durch Dr. Harald Heinrich, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen EUR 4.185,96 sA infolge ordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 27. November 2002, GZ 55 R 11/02t-21, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 17. Juli 2002, GZ 11 C 204/01w-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die ordentliche Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Als erhebliche Rechtsfragen macht die Revisionswerberin geltend, höchstgerichtliche Judikatur sei weder zur Frage der Stellung des Zwangsverwalters beim Abschluss von Maklerverträgen noch zur Frage des schlüssigen Zustandekommens von Maklerverträgen vorhanden: Zum zweitgenannten Problemkreis trifft dies nicht zu, die erstere Frage ist für den Ausgang des Verfahrens hingegen nicht von ausschlaggebender Bedeutung.

Vorweg ist festzuhalten, dass der Auslegung eines Verhaltens im Sinne des§ 863 Abs 1 ABGB schon deshalb regelmäßig keine erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukommen kann, weil dabei stets die besonderen Umstände des Einzelfalls maßgebend sind. Eine grobe Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Rechtssicherheit vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müsste, ist dem Berufungsgericht jedenfalls nicht vorzuwerfen.

Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin entspricht es durchaus der Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass eine auf den Abschluss eines Maklervertrags gerichtete (konkludente) Willenserklärung etwa darin liegen kann, dass jemand in Kenntnis der Provisionserwartung des Maklers dessen Vermittlungstätigkeit nicht widerspricht und aus ihr schließlich durch Abschluss eines Vertrags Nutzen zieht (vgl dazu nur SZ 59/61, 1 Ob 563/95 = ImmZ 1995, 489 ua). Ein solcher Fall liegt hier jedoch gerade nicht vor.Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin entspricht es durchaus

der Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass eine auf den Abschluss eines Maklervertrags gerichtete (konkludente) Willenserklärung etwa darin liegen kann, dass jemand in Kenntnis der Provisionserwartung des Maklers dessen Vermittlungstätigkeit nicht widerspricht und aus ihr schließlich durch Abschluss eines Vertrags Nutzen zieht vergleiche dazu nur SZ 59/61, 1 Ob 563/95 = ImmZ 1995, 489 ua). Ein solcher Fall liegt hier jedoch gerade nicht vor.

Nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen erschöpfte sich der Kontakt des Beklagten zu Mitarbeitern der klagenden Partei darin, dass er diese im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verwertung seiner Liegenschaft an andere Personen verwiesen, ohne dass er in irgendeiner Weise zum Ausdruck gebracht hätte, er wolle einen Maklervertrag abschließen. Auch, dass er von den Bemühungen der Mitarbeiter der beklagten Partei Kenntnis gehabt und diese geduldet hätte, kann im vorliegenden Fall nicht unterstellt werden, steht doch fest, dass Besichtigungen der Liegenschaft durch Interessenten in seiner Abwesenheit stattfanden, weil er seinen Cousin darum ersucht hatte, allfällige Besichtigungen - auf Grund eines von ihm in ein Fenster des Hauses gehängten Plakats - zu ermöglichen. Der (in einem anderen Bundesland wohnhafte) Beklagte hatte daher weder Anlass noch Gelegenheit, der Zuführung von Interessenten durch Mitarbeiter der klagenden Partei zu widersprechen bzw aus solchem Anlass darauf hinzuweisen, dass er keinen Maklervertrag abschließen wolle. Der Umstand, dass der gerichtlich eingesetzte Zwangsverwalter - im Einverständnis mit dem Beklagten - letztlich einen Mietvertrag mit einem von der klagenden Partei zugeführten Interessenten abgeschlossen hat, vermag für sich allein das Zustandekommen eines Maklervertrags nicht zu begründen, zumal die Vermieterseite davon ausgehen konnte, die klagende Partei trete allein als Makler des Mietinteressenten auf, mit dem sie ersichtlich - bezahlte der Mieter doch anschließend an sie eine Vermittlungsprovision - einen Maklervertrag abgeschlossen hatte.

Aus dem zuletzt genannten Grund ist auch nicht zu prüfen, ob ein vom Zwangsverwalter allenfalls abgeschlossener Maklervertrag als Vertretungshandlung für den Verpflichteten oder aber als im eigenen Namen abgeschlossenes Rechtsgeschäft zu qualifizieren wäre, wofür ihm Aufwandersatz gemäß § 113 Abs 1 EO zustünde. Der Zwangsverwalter hatte weder von einer Provisionserwartung der klagenden Partei Kenntnis, noch kann nach dem festgestellten Sachverhalt bzw den Prozessbehauptungen der klagenden Partei sein Verhalten sonst als auf den Abschluss eines Maklervertrages gerichtete konkludente Willenserklärung verstanden werden. Die Frage, ob der abgeschlossene Mietvertrag rechtsgültig ist, hat mit jener nach dem Zustandekommen eines Maklervertrags nichts zu tun.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Da die beklagte Partei in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit nicht hingewiesen hat, kann ihr Schriftsatz nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig angesehen werden.

Textnummer

E69626

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0010OB00106.03Z.0527.000

Im RIS seit

26.06.2003

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2011

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