

# TE OGH 2010/12/21 8Ob130/10s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.12.2010

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Spenling als Vorsitzenden, den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofräatin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei T\*\*\*\*\*, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Manfred Buchmüller GmbH in Altenmarkt, gegen die beklagte Partei Johann H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Maximilian Sampl, Rechtsanwalt in Schladming, wegen 12.240 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 7. Juli 2010, GZ 4 R 1/10i-21, mit dem über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Leoben vom 3. November 2009, GZ 8 Cg 42/09a-17, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 838,44 EUR (darin enthalten 139,74 EUR) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

I. Die Zulassung der ordentlichen Revision wurde vom Berufungsgericht damit begründet, dass eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der Frage fehle, ob es sich beim Kauf eines Liegenschaftsanteils verbunden mit Wohnungseigentum zum Preis von 340.000 EUR um ein dem Kauf der gesamten Liegenschaft zum Preis von 1 Mio EUR wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft iSd § 6 Abs 3 MaklerG handle. Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung darauf hingewiesen, dass die ausgehend von den konkreten Vereinbarungen vorzunehmende Beurteilung keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO darstelle und die Zurückweisung der Revision beantragt.

II. Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO).

Gemäß § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision nur dann zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist. Dabei hat der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen, dass die anhand allgemeiner Rechtssätze vorgenommene Beurteilung von Einzelfällen regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO darstellt (Kodek in Rechberger ZPO3 § 502 Rz 26; RIS-Justiz RS0112106; RS0110361 uva).

Dies ist hier der Fall.

Die Zurückweisung der ordentlichen Revision kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).

III. Zum besseren Verständnis werden Auszüge aus den wesentlichen Sachverhaltsfeststellungen vorangestellt:

Der beklagte Käufer kannte die hier maßgebliche Liegenschaft bereits und wusste auch, dass der Eigentümer beabsichtigte, diese zu verkaufen. Er kontaktierte den Eigentümer, wurde aber von diesem an die Klägerin verwiesen, die als Immobilienmaklerin einen Alleinvermittlungsauftrag hatte. Als er diese dann kontaktierte, wurden Besprechungstermine vereinbart. Der Beklagte wurde auch darauf hingewiesen, dass die Klägerin 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt in Rechnung stellen werde. Das Objekt wurde besichtigt und dem Beklagten der Kaufpreis genannt, den der Beklagte aber nicht aufbringen konnte. In weiterer Folge wurde ihm von der Klägerin auch der Vorschlag unterbreitet, das Gesamtobjekt zu kaufen, danach Wohnungseigentum zu begründen und Teile davon abzuverkaufen. Auch dies war für den Beklagten nicht finanzierbar. Nachdem auch verschiedene andere Interessenten letztlich nicht am Kauf des gesamten Objekts interessiert waren, der Alleinvermittlungsauftrag der Klägerin ausgelaufen war und auch ein anderer Immobilienmakler letztlich keinen Käufer für das Gesamtobjekt finden konnte, entschloss sich der Eigentümer, selbst Wohnungseigentum an verschiedenen Wohnungseinheiten zu begründen und diese abzuverkaufen. Dabei nahm er dann auch von sich aus mit dem Beklagten Kontakt auf. Es kam letztlich zum Ankauf einer Eigentumswohnung in diesem Objekt zu einem Kaufpreis von 340.000 EUR.

IV. Die Vorinstanzen wiesen übereinstimmend das Begehrten der klagenden Immobilienmaklergesellschaft im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass deren Bemühungen weder adäquat für das letztlich abgeschlossene Geschäft gewesen seien noch dieses iSd § 6 Abs 3 MaklerG dem ursprünglich beauftragten Geschäft wirtschaftlich gleichwertig gewesen sei.

V. Nach § 6 Abs 1 des MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung der Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäß verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustandekommt. Dieses Geschäft bestand hier im Verkauf der gesamten Liegenschaft.

Zufolge Abs 3 des § 6 MaklerG besteht der Provisionsanspruch aber auch dann, wenn aufgrund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck und seiner Bedeutung „wirtschaftlich gleichwertiges“ Geschäft zustandekommt.

Die Rechtsprechung hat sich bereits wiederholt mit dieser Frage befasst (RIS-JustizRS0029698; RS0076390; RS0106605). Dabei wurde auch bereits mehrmals ausgesprochen, dass die Beurteilung der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit ausgehend vom konkreten Vermittlungsauftrag vorzunehmen ist (RIS-Justiz RS0029698 [T3] ua; Noss, Maklerrecht, 25; Fromherz, Kommentar zum MaklerG, 78). Weiters wurde bereits festgehalten, dass aufgrund der Einzelfallbezogenheit keine Regel dafür aufgestellt werden kann, welche Vertragstypen zueinander im Verhältnis der „Zweckgleichheit“ stehen (1 Ob 89/04a; 1 Ob 240/06k). Das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO wurde daher in diesem Zusammenhang verneint (1 Ob 89/04a). Dies trifft auch hier zu.

Eine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit wahrzunehmende unvertretbare Fehlbeurteilung vermag die Klägerin nicht aufzuzeigen; unterscheidet sich der Vermittlungsauftrag doch nicht nur in der Art des Rechtsgeschäfts (Eigentum an einer Liegenschaft; Wohnungseigentum), sondern auch in der wirtschaftlichen Bedeutung (gesamte Liegenschaft oder nur ein Teil davon). Auch wurde weder behauptet noch festgestellt, dass die konkreten Bemühungen der Klägerin darauf abgezielt hätten, auf Verkäuferseite Wohnungseigentum zu begründen und dieses dann an den Beklagten zu vermitteln.

Insgesamt vermögen jedenfalls die konkreten Ausführungen der Revision keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO darzustellen.

VI. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50 und 41 ZPO. Der Beklagte hat in seiner Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit der Revision der Klägerin hingewiesen (RIS-Justiz RS0035979 mwN).

#### **Textnummer**

E95996

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2010:0080OB00130.10S.1221.000

**Im RIS seit**

19.01.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

17.12.2012

**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)