

TE OGH 2017/11/28 9Ob43/17i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.11.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf als Vorsitzenden und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Dehn, den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Hargassner sowie die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Mag. Korn und Dr. Weixelbraun-Mohr in der Rechtssache der klagenden Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei C*****, vertreten durch Dr. Daniela Altendorfer-Eberl, Rechtsanwältin in Wien, wegen 11.520 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. April 2017, GZ 58 R 8/17z-53, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 7. November 2016, GZ 14 C 370/15f-45, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 858,06 EUR (darin 143,01 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Klägerin (eine Immobilien-GmbH) fordert von der Beklagten als Käuferin eines Einfamilienhauses Vermittlungsprovision. Vom Verkäufer dieses Hauses hatte die Klägerin im September 2012 einen bis 31. Dezember 2012 befristeten Alleinvermittlungsauftrag und die Beklagte wurde durch das Tätigwerden der Klägerin auf das Haus aufmerksam. Nach drei von einem Mitarbeiter der Klägerin durchgeführten Besichtigungen scheiterten die Vertragsverhandlungen mit der Beklagten jedoch Anfang Dezember 2012 endgültig wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen und weil sich der Verkäufer entschieden hatte, das Haus übergangsweise an einen Freund zu vermieten. Als sich die Klägerin bei der Beklagten noch im Dezember 2012 neuerlich nach dem Haus und dessen Eigentümer (Verkäufer) erkundigte, erklärte ihr die Klägerin, sie möge doch endlich begreifen, dass das Haus nicht zum Verkauf stehe. Im Juli 2014 kaufte die Beklagte schließlich das Haus, nachdem sie durch eigene Initiative Namen und Adresse des Verkäufers herausgefunden und mit ihm Kontakt aufgenommen hatte.

Das Erstgericht gab der Klage auf Zahlung einer Vermittlungsprovision teilweise statt. Die Klägerin sei für den Vertragsabschluss verdienstlich geworden; da ihr Mitarbeiter der Beklagten allerdings falsche Informationen (insbesondere über den Zustand des Kellers) erteilt habe, sei der Provisionsanspruch um 20 % zu mäßigen.

Das Berufungsgericht wies über Berufung der Beklagten das gesamte Klagebegehren ab. Bei wertender Betrachtung

der Gesamtumstände im konkreten Fall sei die an sich verdienstliche Tätigkeit der Klägerin hier für das letztlich zustande gekommene Geschäft als inadäquat anzusehen. Die Klägerin habe der Beklagten im Dezember 2012 ausdrücklich mitgeteilt, dass die Verhandlungen gescheitert seien und sie an einer weiteren Vermittlungstätigkeit nicht interessiert sei. Sie habe dann auch keine weitere Vermittlungstätigkeit mehr für die Beklagte entfaltet. Die Beklagte habe ausschließlich über ihr eigenes Bemühen mit dem Verkäufer Kontakt aufgenommen; bis zur Einigung über einen Kaufvertrag seien insgesamt eineinhalb Jahre verstrichen; das Haus sei außerdem in der Zwischenzeit vermietet (und daher nicht verkäuflich) gewesen.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob ein ausdrücklicher Abbruch der Vermittlungstätigkeit durch den Makler zu einem Entfall des adäquaten Kausalzusammenhangs zwischen einer vorherigen verdienstlichen Tätigkeit des Maklers und einem späteren, auf die Eigeninitiative des Käufers zurückzuführenden Kaufvertrag führe.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts wendet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das Urteil im klagsstattgebenden Sinn abzuändern, hilfsweise aufzuheben.

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben oder die Entscheidungen aufzuheben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zurückzuweisen.

1. Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO). Die Revision ist nur dann zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen, in ihrer Bedeutung über den Einzelfall hinausgehenden Rechtsfrage des materiellen oder des Verfahrensrechts abhängt. Das ist hier nicht der Fall. Die Zurückweisung einer ordentlichen Revision wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO).

2.1 Die Frage, ob ein Vertragsabschluss in einem (ausreichenden) adäquaten Kausalzusammenhang mit der Tätigkeit eines (Immobilien-)Maklers steht, ist ebenso wie die Verdienstlichkeit seiner Tätigkeit von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig (vgl nur RIS-Justiz RS0062878 [T10]; RS0062768 [T1]). Ob im Einzelfall ein solcher adäquater Kausalzusammenhang zu bejahen ist, betrifft im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO (RIS-Justiz RS0029415 [T5]).

2.2 Umstände, die zur Verneinung der Adäquanz einer an sich verdienstlichen und (mit-)kausalen Tätigkeit des klagenden Immobilienmaklers 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 (RIS-Justiz RS0062768 [T5]). 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 (RIS-Justiz RS0062752 [T1]). Die Frage der adäquaten Verursachung erfüllt in der Regel nur dann die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer vom Obersten Gerichtshof zu korrigierenden Fehlbeurteilung beruht (RIS-Justiz RS0110361 [T5]).

2.3 Die vorliegende Entscheidung des Berufungsgerichts steht im Einklang mit dieser Rechtsprechung. Im Anlassfall war die Klägerin nicht bereit, der Beklagten eine Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer zu ermöglichen, sondern sie lehnte dies – trotz ihrer vorherigen Bemühungen um einen Geschäftsabschluss, der allerdings an den erheblich unterschiedlichen Preisvorstellungen der Kaufvertragsparteien gescheitert war – ausdrücklich ab. Der tatsächliche Vertragsabschluss zwischen der Beklagten und dem Verkäufer erfolgte erst rund eineinhalb Jahre später und zu einem Preis, der fast ein Drittel unter dem ursprünglich vom Verkäufer geforderten lag.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im Wesentlichen mit dem von der Klägerin gegenüber der Beklagten ausdrücklich erklärten Abbruch der Vermittlungstätigkeit sowie damit begründet, dass anschließend (und erheblich später) allein über die Initiative der Beklagten ein Vertragsabschluss mit dem Verkäufer zustande gekommen ist; das

ursprünglich verdienstliche Tätigwerden der Klägerin im Sinn des § 6 Abs 1 MaklerG, das allerdings zu keinem Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäfts führte, wird damit nicht bezweifelt. Entgegen der Rechtsansicht der Klägerin weicht die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ab.

Weder die Zulassungsbegründung noch die Revision werfen eine Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Qualität auf.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 40 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E120091

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0090OB00043.171.1128.000

Im RIS seit

15.12.2017

Zuletzt aktualisiert am

29.05.2018

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