jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/1/31 7Ob700/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.01.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Petrasch und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hubert S*****, vertreten durch Dr. Herwig Grosch, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die beklagten Parteien 1.) Erika A*****, und 2.) Günther H*****, beide vertreten durch Dr. Hans Heißl, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen 283.200 S sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 14. Juni 1984, GZ 1 a R 250/84-29, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Kitzbühel vom 22. Dezember 1983, GZ 2 C 1021/83-23, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 10.711,99 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 886,54 S an Umsatzsteuer und 960 S an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Zahlung einer Provision von 283.200 S sA und bringt vor, er sei von Anna, Herbert und Ilse A***** beauftragt gewesen, Käufer für die ihnen gehörige Pension „A*****“ in K***** zu vermitteln. Der Zweitbeklagte habe am 5. 6. 1981 den Kläger aufgesucht und einen Provisionsverpfichtungsschein unterfertigt. Der Kläger habe dem Zweitbeklagten unter anderem die Pension der Familie A***** angeboten. Der Zweitbeklagte habe erklärt, er sei deutscher Staatsbürger und beabsichtige deshalb, einen allfälligen Kauf der Liegenschaft über die Erstbeklagte – seine Lebensgefährtin – abzuwickeln. In der Folge habe der Zweitbeklagte die Anschrift des Objekts der Erstbeklagten mitgeteilt, und diese habe die Pension um einen Kaufpreis von 8 Mio S erworben. Die beiden Beklagten seien daher zur Zahlung der Provision verpflichtet.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Klage. Es sei richtig, dass die Erstbeklagte das Anbot der Familie A***** angenommen habe. Der Kläger habe jedoch, wiewohl er Kenntnis hievon gehabt habe, Irene V*****, eine weitere Interessentin, zu den Beklagten geschickt, die das Objekt unter allen Umständen habe erwerben wollen. Die Erstbeklagte sei in der Folge „von dem Anbot zurückgetreten“. Irene V***** habe schließlich die Pension erworben, so dass sie allein die Vermittlungsprovision zu zahlen habe.

Das Erstgericht wies die Klage ab und trag folgende Feststellungen:

Zu Beginn des Jahres 1980 beauftragte die Familie A***** den Kläger damit, Käufer für ihre Pension „A*****“ in K***** ausfindig zu machen. Am 5. 6. 1981 erschien der Zweitbeklagte im Büro des Klägers und interessierte sich für

den Kauf der Pension. Der Zweitbeklagte erklärte im Büro des Klägers, er sei deutscher Staatsbürger. Als offizielle Käuferin werde dabei sein Lebensgefährtin, die Erstbeklagte, auftreten. Der Zweitbeklagte unterfertigte anlässlich des Gesprächs in der Kanzlei des Klägers einen Provisionsverpflichtungsschein.

Noch am 5. 6. 1981 besichtigte der Zweitbeklagte die Pension „A*****“ gemeinsam mit den Verkäufern. Zwischen der Familie A***** und dem Zweitbeklagten kam es zu einer Einigung dahingehend, dass der Kaufpreis für die Pension 8 Mio S betragen sollte. Die Verkäufer und der Zweitbeklagte gingen direkt nach der Besichtigung der Pension in die Kanzlei des Notars Dr. Christian P***** in K*****, wo vom Notariatssubstituten Dr. S***** im Auftrag der Verkäufer ein schriftliches Anbot an die Erstbeklagte, befristet bis 23. 6. 1981 verfasst wurde. Dieses Anbot wurde von der Familie A***** unterfertigt. Als Kaufpreis für das gesamte Objekt scheint im Anbot der Betrag von 8 Mio S auf, wovon 4 Mio S mit Übergabe bzw Übernahme des Kaufobjekts fällig gewesen wären und der Restbetrag in 25 gleichen Jahresraten zu entrichten gewesen wäre. Dem Kläger war bekannt, dass die Familie A***** ein derartiges schriftliches Anbot an die Erstbeklagte erstellt hat.

Mit Schreiben des Dr. H*****, der die Erstbeklagte zu diesem Zeitpunkt rechtsfreundlich vertrat, vom 15. 6. 1981 hat die Erstbeklagte das schriftliche Anbot der Familie A***** angenommen. Auch die Annahme dieses Anbots war dem Kläger bekannt.

Am 13. 6. 1981 erschien Irene V***** in Begleitung ihres Ehegatten im Büro des Klägers und interessierte sich ebenfalls für den Kauf der Pension „A*****“. Irene V***** hatte bereits Anfang Mai 1981 von dem streitgegenständlichen Objekt Kenntnis erlangt. Der Angestellte des Klägers Dr. S***** teilte Irene V***** mit, dass schon andere Interessenten für die Pension „A*****“, insbesondere die Beklagten, vorhanden seien. Auch von der Familie A***** wurde Irene V***** darauf aufmerksam gemacht, dass sie bereits den Beklagten im Wort sei.

Irene V***** setzte sich mit den Beklagten in Verbindung und es kam zu einer Besprechung. Bei dieser Besprechung führte Irene V***** den Beklagten insbesondere die finanzielle Belastung bei der von ihnen gewählten Finanzierungsart, nämlich einer Fremdfinanzierung vor Augen. Irene V***** bot der Erstbeklagten für einen Vertragsrücktritt den Betrag von 140.000 S an. Die Erstbeklagte nahm dieses Anbot an, trat als Ergebnis der Besprechung „von ihrem Vertrag mit der Familie A***** zurück“ und unterfertigte eine „Abtretungserklärung“ mit dem Inhalt, dass sie sich einverstanden erkläre, das am 5. 6. 1981 erstellte Anbot der Familie A***** über den Verkauf ihres Hotels „A*****“ zu Gunsten von Irene V***** unwiderruflich zurückzulegen. In der Erklärung wurde auch festgehalten, dass die Erstbeklagte „mit dem Abtretungspauschale“ in der Höhe von 140.000 S die Familie A***** und Frau V***** schad- und klaglos halten werde.

In weiterer Folge kaufte Irene V***** die Pension „A*****“ von der Familie A***** um einen Kaufpreis von 7,5 Mio S.

Mit Schreiben vom 24. 6. 1981 legte der Kläger den Beklagten die Honorarnote in Höhe des Klagebetrags.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, dem Kläger sei die erfolgreiche Vermittlung eines Kaufvertrags hinsichtlich der Beklagten nicht geglückt. Das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft sei vom Auftraggeber auch nicht gegen Treu und Glauben vereitelt worden. Die Beklagten hätten sich erst nach langen Gesprächen mit der späteren Käuferin Irene V***** und einer ausführlichen Aufklärung über das Kostenrisiko der in Aussicht genommenen Finanzierungsvariante zu einem Verzicht auf den Abschluss des Kaufvertrags bewegen lassen. Dem Kläger stehe daher ein Provisionsanspruch gegen die Beklagten nicht zu.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts und sprach aus, dass die Revision gemäß§ 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Es übernam die Feststellungen des Erstgerichts und führte in seiner rechtlichen Beurteilung aus, dass der grundsätzlich mit dem Geschäftsabschluss erworbene Provisionsanspruch des Realitätenvermittlers gemäß § 6 Abs 3 HVG durch das Unterbleiben der Ausführungen des vermittelten Geschäfts in der Regel nicht berührt werde, es sei denn, der Geschäftsherr könne nachweisen, dass die Ausführungen des Geschäfts ohne sein Verschulden infolge einer nachträglichen Änderung der Verhältnisse unmöglich oder unzumutbar geworden sei. Der Makler solle vor der Willkür oder vor einem sonstigem Verschulden des Geschäftsherrn bewahrt werden. Der Geschäftsherr solle aber schon dann entschuldigt sein, wenn objektiver Auffassung des Verkehrs maßgebliche Tatsachen sein Verhalten rechtfertigen. Der von den Verkäufern mit der Erstbeklagten abgeschlossene Kaufvertrag sei offensichtlich einvernehmlich wieder aufgelöst worden. In der Folge habe Irene V***** das vermittelte Objekt gekauft. Auch Irene V***** habe durch den Kläger von der Möglichkeit eines Vertragsabschlusses Kenntnis erlangt, sodass sie durch den Abschluss des Kaufvertrags dem Kläger gegenüber provisionspflichtig geworden sei. Habe ein Realitätsvermittler im

Zuge seiner Vermittlungstätigkeit mehreren Personen Kenntnis davon verschafft, dass ein bestimmtes Objekt käuflich zu erwerben sei, und diesen so die Gelegenheit zum Vertragsabschluss vermittelt, könne er naturgemäß nur damit rechnen, dass eine dieser Personen den Vertrag abschließe und ihm dementsprechend auch nureinmal ein Provisionsanspruch zustehe. Da die Beklagten bei ihrem Rücktritt vom Vertrag mit der Entstehung eines Provisionsanspruchs des Klägers gegen Irene Ve***** hätten rechnen können, stelle sich dieser Rücktritt nicht als ein Verhalten dar, das dazu bestimmt gewesen sei, den Kläger wider Treu und Glauben um seine Provision zu bringen. Es bestehe deshalb kein Provisionanspruch des Klägers gegenüber den Beklagten. Die Beklagten seien entgegen der Ansicht des Klägers auch nicht verpflichtet, den ihnen von Irene V***** für den Vertragsrücktritt angebotenen Betrag von 140.000 S herauszugeben. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen dem Provisionsanspruch des Klägers und dem Anbot der Irene V*****, zumal sich die Beklagten verpflichtet hätten, mit diesem Betrag Irene V***** und die Veräußerer schad- und klaglos zu halten. Die Revision sei zuzulassen gewesen, weil eine veröffentlichte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob und wem gegenüber dem Realitätenvermittler ein Provisionsanspruch zukomme, wenn nach Unterbleiben der Ausführungen eines bereits abgeschlossenen Geschäfts das Geschäft von einer anderen Person abgeschlossen werde, die von der Abschlussmöglichkeit bereits vor Abschluss des ersten Geschäfts durch den Realitätenvermittler erfahren habe, nicht aufgefunden habe werden können.

Der Kläger bekämpft das Urteil des Berufungsgerichts mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung und beantragt, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern oder es aufzuheben und die Rechtssache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Beklagten beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Kläger macht geltend, es sei durch seine vermittelnde Tätgigkeit zunächst zum Abschlusss eines Kaufvertrags mit der Erstbeklagten und, nach Auflösung dieses Vertrags und ebenfalls durch seine Vermittlung, zu einem weiteren Kaufvertrag mit Irene V***** gekommen. Die vermittelnde Tätigkeit des Klägers habe daher zu zwei „unabhängigen" Kaufverträgen geführt, so dass dem Kläger für jeden vermittelnden Vertrag die Provision zustehe. Der Rücktritt vom Vertrag werde nicht dadurch gerechtfertigt, dass die Beklagten mit der Entstehung eines Provisionsanspruchs des Klägers gegenüber Irene V***** hätten rechnen können, und befreie daher die Beklagten nicht von ihrer Provisionszahlungsverpflichtung. Dem Kläger wäre zumindest der Betrag von 140.000 S zuzusprechen gewesen, den Irene V***** an die Beklagten bezahlt habe. Denn die Beklagten hätten aus der Vermitlungstätigkeit des Klägers einen finanziellen Vorteil in der Höhe dieses Betrags gezogen.

Der Oberste Gerichtshof vermag sich der Ansicht des Klägers, er habe zwei voneinander unabhängige Kaufverträge vermittelt, sodass ihm für jeden der beiden Verträge die Provision zustehe, nicht anzuschließen. Zwei voneinander unabhängige Kaufverträge lägen vor, wenn die Erstbeklagte aus einem anderen Grund als der mit Irene V***** getroffenen Vereinbarung (Beilage I) vom Vertrag zurückgetreten und in der Folge durch die Vermittlungstätigkeit des Klägers ein weiterer Kaufvertrag (mit Irene V*****) abgeschlossen worden wäre. Der Abschluss eines Kaufvertrags mit Irene V***** war aber nur dadurch möglich, dass die Erstbeklagte (notwendigerweise im Einverständnis mit den Verkäufern der Liegenschaft) ihren Rücktritt von dem unstreitbar bereits zustandegekommenen Vertrag erklärte. Der neuerliche Vertragsabschluss war also von der Aufhebung des ersten Vertrags abhängig. Dass der Abschluss eines Kaufvertrags mit Irene V***** allein von der Bereitschaft der Beklagten abhängig war, das (bereits aufgrund eines erzielten Einverständnisses erstellte) Anbot der Verkäufer vom 5. 6. 1981 (Beilage C) nicht anzunehmen oder eine bereits erklärte Annahme zurückzuziehen, war nicht nur den Verkäufern klar (die Irene V***** ausdrücklich darauf aufmerksam machten, dass sie bereits den Beklagten „im Wort" seien), sondern auch dem Kläger, dem die bereits erfolgte Einigung und das aufgrund dieser Einigung verfasste schriftliche Anbot an die Beklagten vom 5. 6. 1981 bekannt waren, als er am 13. 6. 1981 die Pension „A*****" auch Irene V***** zum Kauf anbot. Hat er doch selbst Irene V***** auf die (bereits erfolgte) Vermittlung der Pension an die Beklagten hingewiesen.

Der Kläger konnte bei der gegebenen Sachlage den ihm aufgetragenen Verkauf der Pension „A*****" nureinmal vermitteln. Da ihm das schriftliche Anbot der Familie A***** an die Beklagte vom 5. 6. 1981 bekannt war, als er die Liegenschaft auch Irene V***** anbot, durfte beim Kläger kein Zweifel darüber bestehen, dass der Abschluss eines ausführbaren Kaufvertrags nur entweder mit den Beklagten – wenn diese das Anbot (endgültig) annahmen –oder aber

mit Irene V***** – wenn es dieser gelingen sollte, im Einverständnis mit den Verkäufern die Beklagten dazu zu bewegen, das Anbot vom 5. 6. 1981 nicht anzunehmen, bzw von einer bereits erklärten Annahme wieder „zurückzutreten" – möglich war. Der Abschluss von zwei ausführbaren Kaufverträgen – sowohl mit den Beklagten, als auch mit Irene V*****, „unabhängig" voneinander, – war unter den gegebenen Umständen nicht möglich. Wenn daher die Beklagten auf den Kauf der Pension zu Gunsten der gleichfalls vom Kläger vermittelten Käuferin Irene V***** verzichtet haben steht dem Klgäer ein Provisionsanspruch gegen sie nicht zu.

Die Bestimmungen des § 6 Abs 3 HVG sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Nach § 6 Abs 3 HVG kann der Handelsvertreter (und ebenso ein anderer Geschäftsvermittler im Sinne des § 29 Abs 1 HVG) die volle Provision verlangen, wenn die Ausführung eines von ihm oder durch seine Vermittlung abgeschlossenen Geschäfts oder die Gegenleistung des Dritten, mit dem das Geschäft abgeschlossen worden ist, infolge eines Verhaltens des Geschäftsherrn ganz oder teilweise unterblieben ist, es sei denn, dass für das Verhalten des Geschäftsherrn wichtige Gründe auf Seite des Dritten vorliegen. Um sich von seiner Provisionszahlungspflicht zu befreien, muss der Geschäftsherr nach dieser Bestimmung beweisen, dass für die nachträgliche Vertragsaufhebung wichtige Gründe maßgebend waren, welche die Aufhebung des Geschäfts (oder das Bestehen auf der Gegenleistung des Dritten) nach Treu und Glauben unzumutbar machten und an denen ihn kein Verschulden trifft. Der Makler soll vor der Willkür oder sonstigem Verschulden des Geschäftsherrn bewahrt bleiben. Der Geschäftsherr soll nur dann entschuldigt sein, wenn nach objektiver Auffassung des Verkehrs maßgebliche Tatsachen sein Verhalten rechtfertigen (MietSlg 34.632, 35.721 ua). Nach ständiger Rechtsprechung müssen die wichtigen Gründe im Sinne des § 6 Abs 3 HVG nicht gerade in der Person des Vertragspartners gelegen sein. Es genügen auch wichtige Umstände, die in seiner Person liegen, daher auch Umständ, die durch einen anderweitigen Dritten herbeigeführt wurden (HS IX/9, HS ErgBd 148, ImmZ 1973, 9).

Die Ausführungen des zwischen den Verkäufern und der Erstbeklagten bereits abgeschlossenen Geschäfts ist nur wegen des Dazwischentretens einer anderen, gleichfalls vom Kläger vermittelten Kaufinteressentin unterblieben, die den Verkäufern bessere Zahlungskonditionen zu bieten vermochte als die Beklagten und ihnen daher als Vertragspartnerin lieber war (AS 30), und die bereit war, ein Zurückstehen der Beklagten entsprechend abzugelten. Es kann gewiss nicht gesagt werden, dass der zu Gunsten von Irene V***** erklärte Rücktritt der Beklagten (die in der „Abtretungserklärung" Beilage I vorgenommene „Zurücklegung" des Anbots Beilage C zu Gunsten von Irene V*****) einen wichtigen Grund im Sinne des § 6 Abs 3 HVG darstellt, der das Unterblieben der Ausführungen des Geschäfts objektiv rechtfertigen könnte. Da jedoch alleinige Ursache für das Verhalten der Beklagten der Umstand war, den Abschluss des Vertrags mit einer anderen – vom Kläger vermittelten! – Käuferin zu ermöglichen, ist ein Sachverhalt im Sinne des § 6 Abs 3 HVG gar nicht gegeben. (Ein Fall des § 9 Abs 1 Z 5 ImmMV liegt schon deshalb nicht vor, weil es nicht die Beklagten, sondern der Kläger selbst war, der Irene V***** die Möglichkeit zum Kauf der Liegenschaft bekanntgegeben hat).

Auch ein Rechtsgrund für den Zuspruch eines Betrags von 140.000 S kann nicht gefunden werden. Die Beklagten haben nicht durch die Vermittlungstätigkeit des Klägers einen finanziellen in Vorteil in der Höhe dieses Betrags gezogen. Der Betrag stellt allein ein Entgelt dar, das sie für ihren Verzicht auf die Liegenschaft von Irene V***** – die anders als durch eine Abstandserklärung der Beklagten nicht mehr die Möglichkeit gehabt hätte, die Liegenschaft zu erwerben – erhalten haben. Bemerkt sei, dass der Kläger einen Anspruch auf den Betrag von 140.000 S im Verfahren vor dem Erstgericht nicht erhoben hat. Sein erst im Rechtsmittelverfahren erhobenes Begehren verstößt deshalb auch gegen das Neuerungsverbot.

Die Revision erweist sich damit als unbegründet, sodass ihr ein Erfolg versagt bleiben musste.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E122589

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00700.840.0131.000

Im RIS seit

11.09.2018

Zuletzt aktualisiert am

11.09.2018

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