jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/4/26 3Ob86/19x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.04.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hoch als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Roch und Priv.-Doz. Dr. Rassi und die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R***** N*****, vertreten durch Dr. Rainer Kornfeld, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. L***** s.r.o., *****, 2. K***** GmbH, *****, vertreten durch Melicharek Rechtsanwalts GmbH in Wien, wegen 336.000 EUR, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 24. Jänner 2019, GZ 133 R 116/18h-63, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die erstbeklagte Gesellschaft versuchte im Jänner 2015 zunächst erfolglos, ein bestimmtes Hotel in Wien zu erwerben. Es kam mit den Eigentümern des Hotels zu keiner Einigung über den Preis. Im Jänner 2016 bot der klagende Immobilienmakler der Erstbeklagten den Verkauf dieses Hotels auf Basis einer befristeten Call-Option an. Seine Auftraggeber waren aber nicht die Eigentümer, sondern die optionsberechtigten Gesellschaften. Den Vertretern der Erstbeklagten war das Objekt zu diesem Zeitpunkt aufgrund des gescheiterten Kaufversuchs und einer Besichtigung im Zeitraum 2014/2015 bereits gut bekannt. Aufgrund der Ablehnung der Optionsberechtigten scheiterte abermals ein Verkauf. Vor und nach dem Vermittlungsversuch des Klägers scheiterten jeweils Verkaufsversuche eines anderen Maklers.

Im Sommer 2016 verkauften die Liegenschaftseigentümer das Hotel und „im Paket" ein weiteres Hotel in Baden schließlich ohne weitere Einschaltung von Maklern. Eigentümerin ist nun eine mit der Firmengruppe der Beklagten wirtschaftlich verflochtene Gesellschaft. Die zweitbeklagte Gesellschaft wurde für den Erwerb des Hotels gegründet und entstand im Juli 2016.

Das Berufungsgericht wies das auf Zahlung der Maklerprovision gerichtete Begehren des Klägers ab, weil es dessen Aktivitäten als nicht adäquat kausal für den späteren Vertrag qualifizierte.

Rechtliche Beurteilung

In seiner dagegen erhobenen außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Gemäß § 6 Abs 1 MaklerG gebührt dem Makler für das durch seine Tätigkeit zustande gekommene Geschäft eine Provision. Wenngleich für den Geschäftszweig der Realitätenvermittler die bloße Nachweisung der Kaufgelegenheit auch ohne besondere Zuführung oder Vermittlungstätigkeit als genügend angesehen wird, um einen Provisionsanspruch zu begründen, müssen dabei aber Verdienstlichkeit und Kausalität immer gegeben sein (RIS-Justiz RS0062723 [T1]). Jeder Provisionsanspruch hat daher – unter anderem – zur Voraussetzung, dass die Tätigkeit des Realitätenvermittlers für den Abschluss des Rechtsgeschäfts kausal war (RS0062723 [T6]). Der Makler erwirbt den Provisionsanspruch, wenn er den Auftraggeber von der Vertragsmöglichkeit in Kenntnis gesetzt hat und der Vertrag in der Folge aufgrund dieses Nachweises abgeschlossen wird (RS0062723 [T5]). Entscheidend ist dabei, ob die an sich verdienstliche und (zumindest mit-)kausale Tätigkeit des Immobilienmaklers für das letztlich zustandegekommene Geschäft bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall als inadäquat angesehen werden muss (RS0062723 [T12]). Ob ein Vertragsabschluss in einem (ausreichenden) adäquaten Kausalzusammenhang mit der Tätigkeit eines (Immobilien-)Maklers steht, ist von den Umständen des konkreten Einzelfalls abhängig (RS0062878 [T10]; RS0062768 [T1]).

2. Gemäß § 6 Abs 3 Maklergesetz hat der Makler zwar auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustandekommt. Auch die Frage, ob ein abgeschlossenes Geschäft dem vermittelten „zweckgleichwertig“ ist, kann nur nach den Umständen des jeweiligen Falls beurteilt werden (RS0062634 [T2]), ohne dass sich insofern allgemeine Regeln aufstellen ließen (RS0029698 [T10, T11, T13]).

3. Wenn das Berufungsgericht aufgrund der festgestellten Umstände (wonach der Kläger der Erstbeklagten nur das ihr ohnedies bereits bekannte Hotel auf Basis einer befristeten Option anbot, es zu keiner Einigung zwischen den optionsberechtigten Gesellschaften und der Erstbeklagten kam und die Eigentümer letztendlich zwei Hotels „im Paket“ [also zwingend nur zusammen] verkauften), das Kausalitätserfordernis verneinte, liegt darin keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung.

4. Mit den gegen das Berufungsurteil ins Treffen geführten Entscheidungen zeigt die Revision kein Abweichen von der bisherigen Rechtsprechung auf, weil hier keine der vom Kläger erwähnten (von der Rechtsprechung entwickelten, vgl z B 1 Ob 240/06k [P 2.2.2.]) Fallgruppen erfüllt ist. Der Kläger lässt im Übrigen auch die Besonderheit der hier vorliegenden Konstellation außer Acht, dass die Herstellung des Kontakts und die Bemühungen durch ihn sich lediglich auf einen Vertragsabschluss mit den Optionsberechtigten bezogen, der scheiterte, während der Verkauf letztlich über die Eigentümer erfolgte, mit dem die Vertreter der Erstbeklagten bereits vor Einschreiten des Klägers in Kontakt waren und bereits Verkaufsgespräche führten.

5. Auch bezüglich seines Anspruchs gegenüber der Zweitbeklagten zeigt der Kläger keine erhebliche Rechtsfrage auf. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass ein Provisionsanspruch eines Maklers gegenüber einer erst nach Ende der Vermittlungsbemühungen entstandenen Gesellschaft mangels Vertrags ins Leere geht (vgl 10 Ob 3/17i [P 4.4.]).

Textnummer

E124960

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0030OB00086.19X.0426.000

Im RIS seit

15.05.2019

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2020

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