

# TE OGH 2019/6/25 1Ob88/19a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. M\*\*\*\*\* U\*\*\*\*\*, vertreten durch die Janezic & Schmidt Rechtsanwälte OG, Graz, gegen die beklagten Parteien 1. S\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. E\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Heinz Kupferschmid, Mag. Gerhard Kuntner, Rechtsanwälte in Wien, wegen 32.591,66 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 9. April 2019, GZ 13 R 191/18f-23, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 28. September 2018, GZ 6 Cg 56/17z-16, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 3. Oktober 2018, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 6 Abs 1 MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustandekommt. Der Provisionsanspruch des Maklers setzt daher einen zumindest schlüssig erteilten Vermittlungsauftrag voraus. Ohne gültigen Abschluss eines Maklervertrags entsteht ein Provisionsanspruch des Vermittlers nicht (RIS-Justiz RS0062685; RS0063026).

2. Die Revisionswerber bestreiten in ihrem Rechtsmittel nicht mehr, dass zwischen ihnen und dem klagenden Immobilienmakler (zumindest schlüssig) ein Vermittlungsvertrag zustandegekommen ist. Sie meinen aber, es sei eine Mehrheit von Maklern tätig geworden und zielen damit auf § 6 Abs 5 MaklerG ab, wobei sie Feststellungen zum Umfang der Tätigkeit und damit Verdienstlichkeit einer Immobilien GmbH vermissen.

Deren Verdienstlichkeit an der Vermittlung soll eindeutig überwogen haben, sodass dem Kläger keine Provision gebühre. Damit wiederholen sie ihre Argumente aus der Berufung, mit welchen sich das Berufungsgericht ausführlich auseinandersetzte. Warum dessen Begründung unverständlich und widersprüchlich sein soll, wird nicht näher dargelegt und ist auch nicht nachvollziehbar.

3.1 Jene Immobilien GmbH, die nach den Behauptungen der Beklagten erkennbar (auch) für sie tätig geworden sein

soll, war nach den Feststellungen von der Eigentümerin mit der Vermittlung des Bestandobjekts beauftragt; in der Revision wird dazu ausgeführt, auch für die Beklagten sei ein bestimmter Mitarbeiter dieser GmbH „Mahler der Vermieterin“ gewesen. Von ihr stammt das Exposé, auf das sich die Beklagten zur Begründung dafür berufen, dass es zu einem Vertragsabschluss gekommen sei. Das Berufungsgericht verneinte in seiner rechtlichen Beurteilung ein Vertragsverhältnis der GmbH zu den Beklagten und hat diese Frage damit ohnedies einer inhaltlichen Beurteilung unterzogen. Dass es darüber hinaus ein ausreichendes Prozessvorbringen der Beklagten im Verfahren erster Instanz zu dieser Frage vermisste, ist damit unerheblich.

3.2 Wird ein Makler – wie hier die Immobilien GmbH – erkennbar für einen anderen Auftraggeber tätig, kann die Annahme der Dienste dieses Maklers nur dann als konkludentes Einverständnis zum Abschluss eines Maklervertrags gedeutet werden, wenn er zuvor deutlich zu erkennen gab, für seine Bemühungen (auch) eine Provision von seinem Gesprächs- bzw Verhandlungspartner zu erwarten (RS0062234 [T3, T4]).

3.3 Die Beklagten berufen sich darauf, dass ihnen bekannt gewesen sei, dass die Immobilien GmbH für ihre Tätigkeit eine Provision erwartet habe, weil das Exposé zugunsten der GmbH eine Vermittlungsprovision ausgewiesen hat, und leiten offensichtlich aus diesem Umstand ein Zustandekommen eines Maklervertrags (auch) mit der GmbH ab. Dabei übergehen sie jedoch, wie schon in ihrer Berufung, dass ihnen dieses Exposé gar nicht von der Immobilien GmbH, sondern vom Kläger im Zuge seiner Vermittlungstätigkeit für sie übermittelt wurde. Auch war ihnen bekannt, dass die GmbH ihre Tätigkeit bereits über Auftrag der Eigentümerin entfaltete. Handelt ein Vermittler aber erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber, bewirkt die Annahme seiner Dienste durch den Interessenten für sich allein noch keinen schlüssigen Vertragsabschluss (RS0062684). Vom Zustandekommen eines Vertrags zwischen ihr und den Beklagten ist ganz offensichtlich auch die GmbH nicht ausgegangen, vereinbarten diese und der Kläger nach den Feststellungen doch ausdrücklich, dass ihr die „Abgeberprovision“ und dem Kläger die auf die Beklagten entfallende Provision zustehen sollte. Bei dieser Sachlage liegt aber entgegen dem Standpunkt der Beklagten keine im Einzelfall (dazu RS0042776 [T37]) aufzugreifende Fehlbeurteilung vor, weil das Berufungsgericht das (konkludente) Zustandekommen eines Maklervertrags zwischen ihnen und der GmbH verneinte. Die von den Revisionswerbern vermissten Feststellungen zur Verdienstlichkeit sind damit ohne Relevanz (RS0043304 [T5]), sodass auch die behauptete sekundäre Mangelhaftigkeit nicht vorliegt.

4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

#### **Textnummer**

E125610

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:0010OB00088.19A.0625.000

#### **Im RIS seit**

23.07.2019

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.07.2019

**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)