

Kollektiver Rechtsschutz

Österreich Deutschland im Wettlauf

Kick-back-Provision für Herrn und Knecht
Wissenszurechnung gegen „chinese walls“

Recht smart – RL digital zum Vertragsinhalt
Fehlerbestimmung

Totengesang für den
Unabhängigen Untersuchungsrichter

Änderung Unternehmensstruktur
Verzichtsmöglichkeiten

Kartellschadenersatzrecht
Konzernhaftung?

DSGVO-Geldbußen
Gegen den Betriebsrat?

Investitionsschiedsgerichtsbarkeit – CETA
Verrichterlichung des ISDS?

Zur Kausalität der Maklertätigkeit

1. Der Erwerb einer (bereits bekannten) Immobilie gemeinsam „im Paket“ mit einer anderen direkt vom Eigentümer einige Monate nach Tätigkeitsende des – lediglich von den damals Optionsberechtigten beauftragten – Maklers kann nicht als zweckgleichwertiges Geschäft iS der von der Rsp entwickelten Fallgruppen (vgl zB 1 Ob 240/06k) angesehen werden.

2. Eine Provision eines Maklers gegenüber einer erst nach Ende der Vermittlungsbemühungen entstandenen Gesellschaft kann mangels Vertrags nicht bestehen.

3. Von Amts wegen sind ohne konkrete Einwendungen nur offenbare Unrichtigkeiten (einschließlich Gesetzeswidrigkeiten) sowie Schreib- und Rechenfehler des gegnerischen Kostenverzeichnisses

wahrzunehmen. Die Frage der Berechtigung des Zuschlags nach § 21 Abs 1 RATG ist rügepflichtig.

Die ErstBekl wollte ein Hotel erwerben, wurde jedoch zunächst nicht mit den Eigentümern handelseinig. Später bot der kl Immobilienmakler der ErstBekl den Verkauf desselben Hotels auf Basis einer befristeten Call-Option an. Seine Auftraggeber waren die zu diesem Zeitpunkt optionsberechtigten Gesellschaften und nicht die Eigentümer. Es scheiterten jedoch auch diese Verkaufsverhandlungen, und zwar nach Ansicht des BerG durch die ablehnende Haltung der Optionsberechtigten. Einige Monate danach verkauften die Eigentümer schließlich das Hotel als „Paket-Deal“ gemeinsam mit einer anderen Immobilie (hinsichtlich derer der Kl

§ 6 Abs 1
MaklerG;
§ 21 Abs 1
RATG

OGH
26. 4. 2019,
3 Ob 86/19x

2019/251

keine Aktivitäten entfaltet hatte) an eine mit der Unternehmensgruppe der Bekl wirtschaftlich verflochtene Gesellschaft.

Aus der Begründung:

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

Anmerkung:

Das OLG Wien als BerG erblickte im vorliegenden Sachverhalt in Bezug auf die Tätigkeit des kl Maklers eine Durchbrechung der Kausalkette, vornehmlich bedingt durch den Abbruch der Vertragsverhandlungen

seitens der Optionsberechtigten. Der OGH wies die außerordentliche Revision mangels Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage zurück. Schließlich stellt der OGH auch nochmals klar, dass eine zum Zeitpunkt der Vermittlungsbemühungen des Maklers noch nicht einmal gegründete Gesellschaft nicht Partei des Maklervertrags sein und ihr gegenüber daher kein Provisionsanspruch bestehen kann.

Ein Zuschlag von 100% gem § 21 Abs 1 RATG wurde von der Beklagtenvertreterin begehrt, da die erbrachten Leistungen (zB Aufwand für Korrespondenz, Übersetzung der Schriftstücke) aufgrund der (teilweise) fremdsprachigen Mandantschaft den Durchschnitt erheblich überstiegen und dieser wurde ihr auch zugesprochen. Der Kl hatte die Geltendmachung – trotz umfangreicher anderer Einwendungen gegen die Kostennote – nicht gerügt. Das OLG Wien gab dem Rechtsmittel des Kl im Kostenpunkt daher nicht Folge.

Monika Widmann (am Verfahren beteiligt)

Mag. Monika Widmann ist Rechtsanwältin im Wiener Advocatur Bureau.