Maklerrecht: Provisionsanspruch ohne Abschluss eines vermittelten GeschÃ¤fts?

Description

Date Created
02.03.2021
Meta Fields

Inhalt : In den legal news vom 2. Februar 2021 berichteten wir von einer Provisionspflicht bei Scheitern der VermittlungsbemÃ¼hungen durch den Makler, falls spÃ¤ter ein Vertragsabschluss doch noch zustande kommt. In einer Entscheidung vom 15. 9. 2020 (6 Ob 109/20b) hatte sich der OGH mit der umgekehrten Frage zu befassen, ob es einen Provisionsanspruch ohne Abschluss eines vermittelten GeschÃ¤fts gibt. **Was war passiert?** Der Mieter eines GeschÃ¤ftslokals suchte einen Nachmieter und schaltete einen Immobilienmakler ein, der einen Interessenten fand. Ein typischer Sachverhalt der Praxis: Der Vormieter hat in der Regel (nur) Interesse **am Erhalt der AblÃ¶se**, fÃ¼r den Interessenten ist neben der AblÃ¶se **auch sein kÃ¼nftiges MietverhÃ¤ltnis** entscheidend. Nach dem Sachverhalt der hÃ¶chstgerichtlichen Entscheidung versuchte der Immobilienmakler wohl auch eine entsprechende BerÃ¼cksichtigung der Interessenlagen: Er Ã¼bermittelte ein Formular fÃ¼r ein AblÃ¶seanbot, wies aber darauf hin, dass ein neuer Mietvertrag fÃ¤llig wird und fÃ¼hrte dann offenbar im Begleitschreiben aus: â??*Dieses Anbot ist verbindlich, dh wenn der derzeitige Mieter gegenzeichnet, ist eine sogenannte Willenseinigung und damit ein rechtsgÃ¼ltiger Vertrag entstanden. Auch die Provisionszahlung ist damit verpflichtend. Es gibt eine weitere Ebene: Die Einigung mit der Hausverwaltung. Nach der Einigung Ã¼ber die AblÃ¶se muss noch eine Einigung mit der Hausverwaltung herbeigefÃ¼hrt werden. Scheitert diese, ist der Vertrag fÃ¼r die AblÃ¶se ungÃ¼ltig und es gibt auch keine Verpflichtung, uns eine Provision auszuzahlen*â??. Vormieter und Interessent unterfertigten das AblÃ¶seangebot, sodass insoweit die Vereinbarung zustande kam. Ein neuer Mietvertrag wurde nicht abgeschlossen, weil der Interessent offenbar aus wirtschaftlichen GrÃ¼nden das Interesse verlor. **Gibt es eine Provisionspflicht?**

- **Die Vermittlung einer AblÃ¶severeinbarung und eines MietverhÃ¤ltnisses?**

Der Immobilienmakler berief sich darauf, dass im AblÃ¶seanbot nicht eine aufschiebende, sondern eine auflÃ¶sende Bedingung dergestalt vereinbart gewesen sei, dass die AblÃ¶severeinbarung (und damit die Provisionspflicht des Interessenten) mit der Annahme des AblÃ¶seanbots durch den Vormieter rechtswirksam sei und nur dann beseitigt werde, wenn der abzuschlieÃ?ende Mietvertrag infolge Nichteinigung mit der Hausverwaltung nicht zustande kommen sollte. Voraussetzung fÃ¼r den Provisionsanspruch nach Â§ 7 MaklerG wÃ¤re gewesen, dass das vermittelte GeschÃ¤ft tatsÃ¤chlich auch zustande gekommen ist. Zutreffend vertrat der OGH jedoch die Ansicht, dass Gegenstand des Vermittlungsauftrags des Interessenten an den Immobilienmakler **nicht bloÃ? die AblÃ¶severeinbarung, sondern auch der Mietvertrag Ã¼ber das GeschÃ¤ftslokal** war. Der Umfang des Vermittlungsauftrages war z.B. schon dadurch indiziert, dass der Vormieter in den Inseraten einen â??Nachmieterâ?? und der Interessent ein "GeschÃ¤ftslokal" suchten. Damit war aber das vermittelte GeschÃ¤ft nicht zustande gekommen, sodass auch kein Provisionsanspruch erworben wurde. Was wÃ¤re nun gewesen, wenn die AblÃ¶severeinbarung keine ausdrÃ¼ckliche Bedingung gehabt hÃ¤tte? Das Bestehen der AblÃ¶seforderung wÃ¤re ein Fall der (ggf. ergÃ¤nzenden) Vertragsauslegung (Â§Â§ 914 f. ABGB) anhand der konkreten UmstÃ¤nde. KÃ¤me man dabei zum Ergebnis, dass eine AblÃ¶sezahlung zu leisten wÃ¤re, so wird zwangslÃ¤ufig eine haftungsbegrÃ¼ndende Verletzung von Interessenwahrungs- und AufklÃ¤rungspflichten des Immobilienmaklers gegenÃ¼ber dem Zahlungspflichtigen zu prÃ¼fen sein, insbesondere wenn die AblÃ¶severeinbarung aus der SphÃ¤re des Immobilienmaklers kam und keine entsprechende Bedingung vorsah.

- **Provisionsvereinbarungen bei fehlendem Vermittlungserfolg?**

Der Immobilienmakler stÃ¼tzte sich auch auf Â§ 15 Abs. 1 Z. 1 MaklerG. Nach dieser Bestimmung ist eine Vereinbarung zulÃ¤ssig, wonach der Auftraggeber einen Betrag bis zur HÃ¶he der vereinbarten oder ortsÃ¼blichen Provision leisten muss, wenn das im Maklervertrag bezeichnete GeschÃ¤ft nicht zustande kommt, **weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf ohne beachtenswerten Grund den Abschluss unterlÃ¤sst**. Beachtenswerte GrÃ¼nde sind nach der Rechtsprechung etwa die Scheidung, der Tod eines AngehÃ¶rigen und plÃ¶tzliche gesundheitliche Probleme (OGH RIS-Justiz RS0118179). Der beachtenswerte Grund liegt u.a. vor, wenn der Grund bei objektiver Betrachtung fÃ¼r den Nichtabschluss verstÃ¤ndlich ist. Nach begrÃ¼Ã?enswerter Ansicht muss der beachtenswerte Grund aber nicht die Bedeutung eines wichtigen Grundes aufweisen, der zur vorzeitigen AuflÃ¶sung von DauerschuldverhÃ¤ltnissen herangezogen wird (*Gartner/Karandi*, MaklerG^3 Â§ 15 Rz 17). Um die Freiheit des Auftraggebers nÃ¤mlich nicht zu sehr einzuschrÃ¤nken, dÃ¼rfen nach Ansicht des OGH an die GrÃ¼nde fÃ¼r die Verweigerung des Abschlusses, regelmÃ¤Ã?ig des Abschlusses des im Maklervertrag genannten GeschÃ¤fts, keine besonderen Anforderungen gestellt werden (Rn. 2.3.2. der OGH-Entscheidung). Nun wurde dem Interessenten zunÃ¤chst nur