Maklerrecht: Scheitern von VermittlungsbemÃ¼hungen und Provisionsanspruch

Description

Date Created
02.02.2021
Meta Fields

Inhalt : Maklerrecht: EndgÃ¼ltiges Scheitern von VermittlungsbemÃ¼hungen des Maklers und Provisionsanspruch? Auch die besten BemÃ¼hungen eines Immobilienmaklers sind keine Garantie fÃ¼r seinen Vermittlungserfolg: Nicht selten hat er eine Abschlussgelegenheit namhaft gemacht und weitere TÃ¤tigkeiten entfaltet, doch wenn z.B. sich der LiegenschaftseigentÃ¼mer und ein Kaufinteressent nicht Ã¼ber Kaufpreis einigen oder der LiegenschaftseigentÃ¼mer von seinen VerkaufsplÃ¤nen Ã¼berhaupt Abstand nimmt, scheitern seine BemÃ¼hungen. FrÃ¼her oder spÃ¤ter enden daher die VermittlungsbemÃ¼hungen des Immobilienmaklers und dessen Maklervertrag, doch einige Zeit spÃ¤ter einigen sich die Vertragsparteien dennoch und der Kaufvertrag kommt zustande.

- HÃ¤tte ein Immobilienmakler einen Provisionsanspruch erworben?

FÃ¼r Immobilienmakler kann in der Regel die Namhaftmachung der Abschlussgelegenheit auch ohne besondere VermittlungstÃ¤tigkeit ausreichend sein**,** um eine der wesentlichsten Voraussetzungen fÃ¼r einen Provisionsanspruch - die Verdienstlichkeit - zu begrÃ¼nden. Insoweit wÃ¤re die Annahme eines Provisionsanspruchs in der vorgenannten Konstellation nicht ausgeschlossen, da die TÃ¤tigkeit des Immobilienmaklers fÃ¼r das letztlich zustande gekommene GeschÃ¤ft zumindest mitkausal war. Dieser rein tatsÃ¤chliche Kausalzusammenhang alleine genÃ¼gt aber nicht fÃ¼r das Entstehen des Provisionsanspruches, da die Rechtsprechung einen **adÃ¤quaten Kausalzusammenhang** verlangt. Die Bedeutung dieses Erfordernisses zeigt sich insbesondere dann, wenn der Maklervertrag zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses schon wirksam beendet ist: Die KausalitÃ¤t zwischen der TÃ¤tigkeit des Immobilienmaklers und dem Kaufvertragsabschluss bleibt trotz Beendigung des Maklervertrages bestehen, sodass auch ein nach Jahren erfolgter Kaufvertragsabschluss einen Provisionsanspruch denkbar erscheinen lieÃ?e. Die Rechtsprechung zieht daher die **Grenze der AdÃ¤quanz** ein, deren Grundregel lautet: Wenn das RechtsgeschÃ¤ft erst nach dem endgÃ¼ltigen Scheitern der BemÃ¼hungen des Immobilienmaklers ausschlieÃ?lich aufgrund anderer UmstÃ¤nde zustande kommt, besteht regelmÃ¤Ã?ig kein Provisionsanspruch (OGH RIS-Justiz RS0062752 [T1]).

- Eine rezente Entscheidung des OGH vom 24.11.2020, 10 Ob 39/20p, behandelt nun wieder die AdÃ¤quanz in einer nicht so seltenen Konstellation:

Einer Immobilienmaklerin wurde ein Alleinvermittlungsauftrag fÃ¼r den Verkauf einer Liegenschaft erteilt. Am 25. 6. 2018 kÃ¼ndigte der LiegenschaftseigentÃ¼mer diesen Auftrag zum 30. 6. 2018. Der Interessent und spÃ¤tere KÃ¤ufer stieÃ? aber noch vor Ort auf das Verkaufsschild der Immobilienmaklerin und nahm am 28. 6. 2018 Kontakt zur Immobilienmaklerin auf. Zwar Ã¼bermittelte sie ein ExposÃ©, aber ein vom Interessenten gewÃ¼nschter Besichtigungstermin kam nicht mehr zustande, weil der LiegenschaftseigentÃ¼mer einen Verkauf Ã¼berhaupt ablehnte. Diese Information wurde dem Interessenten mitgeteilt, ohne die Kontaktdaten des LiegenschaftseigentÃ¼mers zu nennen. Der Interessent lieÃ? es dabei aber nicht bewenden, weil er durch das ExposÃ© in seinem Interesse bestÃ¤rkt wurde. Er besorgte sich mittels eines Grundbuchsauszugs die Kontaktdaten und wandte sich direkt an den LiegenschaftseigentÃ¼mer. TatsÃ¤chlich konnte der Interessent zeitnah mit Kaufvertrag vom 8. 8. 2018 die Liegenschaft um einen 20 % niedrigeren Kaufpreis als im ExposÃ© genannt erwerben, offenbar ohne, dass die Immobilienmaklerin noch eine weitere AktivitÃ¤t entwickelt hÃ¤tte.

- Hatte die Immobilienmaklerin einen Provisionsanspruch gegenÃ¼ber dem Interessenten und spÃ¤teren KÃ¤ufer?

Der OGH bejahte die AdÃ¤quanz und den Provisionsanspruch der Immobilienmaklerin gegenÃ¼ber dem KÃ¤ufer: Nach Ansicht des OGH war das RechtsgeschÃ¤ft nicht erst nach dem endgÃ¼ltigen Scheitern der BemÃ¼hungen der Immobilienmaklerin ausschlieÃ?lich aufgrund anderer UmstÃ¤nde zustande gekommen. Ausschlaggebend war, dass der Kaufvertrag nicht zu einem viel spÃ¤teren Zeitpunkt abgeschlossen wurde, sondern innerhalb von sechs Wochen ab dem erstmaligen TÃ¤tigwerden des Immobilienmaklers und dass nach den gerichtlichen Feststellungen der KÃ¤ufer durch das ExposÃ© in seinem Interesse gestÃ¤rkt wurde. **Fazit:** Zusammenfassend zeigt sich, dass die Beendigung der VermittlungstÃ¤tigkeit des Immobilienmaklers und ein spÃ¤teres Zustandekommen des GeschÃ¤fts nicht den zwingenden Schluss zulassen, dass der ursprÃ¼nglich tÃ¤tige Immobilienmakler keinen Provisionsanspruch erworben hat. Die Frage, ob ein Vertragsabschluss in einem adÃ¤quaten Kausalzusammenhang mit der TÃ¤tigkeit eines Immobilienmaklers steht, ist vielmehr von