

Provisionsanspruch und Bedingungen â?? OGH 20.05.2026, 8 Ob 160/25z

Description

Date Created

27.10.2026

Meta Fields

Inhalt : Mit einem **Maklervertrag** wird die Vermittlung eines Hauptrechtsgeschäftes bezweckt; für den rechtswirksamen Abschluss dieses Hauptvertrages zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten gebührt dem Makler eine Provision (â??Maklerlohnâ??). Die gegenständliche OGH-Entscheidung (**Vermittlung eines Grundstücks** zur Errichtung und zum Betrieb einer **PV-Anlage**) enthält etliche für die Praxis interessante Elemente. Der vorliegende Beitrag soll ein wesentliches Thema behandeln, namentlich den **Maklerlohn** im Lichte vereinbarter **Bedingungen im Hauptvertrag**. Der Makler ist nach Â§Â§ 6, 7 MaklerG dann von seinem Auftraggeber zu entlohnen, wenn der Hauptvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. Ganz hM ist, dass bei **aufschiebenden Bedingungen** im Hauptvertrag der Provisionsanspruch erst mit Bedingungseintritt entsteht, weil sich der Eintritt der Rechtswirksamkeit bis dahin verzögert. Ein klassisches Beispiel hierfür ist die von Gesetzes wegen erforderliche grundverkehrsrechtliche Genehmigung: **Erst** durch die Genehmigung der Grundverkehrsbehörde wird bspw. der Liegenschaftskaufvertrag rechtswirksam, sodass dem Makler **dann Provision** für seine Vermittlung gebührt. Wesentlich komplexer sind in diesem Kontext **aufhängende Bedingungen** im Hauptvertrag. Mit Bedingungseintritt verlässt der zunächst rechtswirksam zustande gekommene Hauptvertrag, aufgrund dessen der Maklerlohn angefallen ist, wieder das Stadium der Rechtswirksamkeit. Diese lässt sich sinnbildlich nachträglich auf, sodass auch die Maklerprovision nicht mehr zusteht. In manchen Konstellationen mit auflösenden Bedingungen erachtet es der Gesetzgeber aber als gerecht, wenn trotz Wegfalles der Rechtswirksamkeit des Hauptvertrages die Maklerprovision unangetastet weiterhin zusteht. In den Gesetzesmaterialien wird sich hierbei freilich einer allzu schemenhaften Formulierung bedient: Wenn der vermittelte Vertrag für den Auftraggeber **trotz Eintrittes** der auflösenden Bedingung wirtschaftlich von Wert gewesen ist, das heißt, einem unbedingten Hauptvertrag wirtschaftlich gleichzuhalten ist, behalte der Makler seinen **Provisionsanspruch** (Erläuterung 2 BlgNR 20. GP, Seite 22). In der vorliegenden Entscheidung begehrte der klagende Makler **Provision** von über **EUR 60.000,00**. Aus Gründen der Vereinfachung wird für diesen Beitrag angenommen, dass zwischen dem Auftraggeber selbst und dem Liegenschaftseigentümer, der die **Fläche** für die **PV-Anlage** zur Verfügung stellte, anlässlich der Vermittlung durch den Makler ein **Grundnutzungs- und Dienstbarkeitsvertrag** geschlossen wurde. Dieser Hauptvertrag enthielt in **Punkt 2.6.** die (**strittige**) **Bestimmung**: *â??Benötigt [der Auftraggeber des Maklers] nicht das gesamte Flächenausmaß der Dienenden Grundstücke gemäß Punkt 2.2 für die Errichtung, die Inbetriebnahme, den Betrieb und die Nutzung der Photovoltaikanlage [â?'] und bezahlt [der Auftraggeber des Maklers] für diese Flächen iSd Punktes 12.1(a) auch kein Entgelt, ist es das Verständnis der Parteien, dass die von [dem Auftraggeber des Maklers] nicht genutzten Flächen wieder [dem Liegenschaftseigentümer] zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung stehen sollen.â??* Der beklagte **Auftraggeber** des Maklers wandte vor Gericht ein, dass im Zeitraum des Verfahrens der Provisionsanspruch deswegen dem Makler (noch) nicht zustehe, weil der **Grundnutzungs- und Dienstbarkeitsvertrag** dahingehend **unbestimmt** sei, dass gemäß dessen Punkt 2.6. das genaue **Flächenmaß**, das zur Errichtung und zum Betrieb der PV-Anlage letztlich dienen soll, noch nicht exakt feststand. Inhaltlich läuft dieses Argument des Beklagten darauf hinaus, dass der Hauptvertrag (noch) nicht rechtswirksam zustande gekommen sei. Für den OGH ist die genannte Vertragsbestimmung hingegen Ausdruck einer auflösenden Bedingung: Dem Auftraggeber des Maklers sollte zunächst die gesamte **Fläche** zur Verfügung stehen. Eine etwaige nachträgliche **Verkleinerung** sei eine **aufhängende Bedingung**. Aufgrund dieses auflösend bedingten **Grundnutzungs- und Dienstbarkeitsvertrages** habe sich der Auftraggeber des Maklers die Möglichkeit gesichert, eine PV-Anlage auf der gegenständlichen Liegenschaft zu errichten und zu betreiben und seien dadurch ferner Konkurrenzprojekte auf der gegenständlichen Liegenschaft verhindert. Der OGH meint hier offenbar, dass dem **Makler** die **Provision** unabhängig von einer etwaigen Verkleinerung der Fläche (Eintritt der auflösenden Bedingung) **zusteht**, weil der vermittelte Vertrag für den Auftraggeber trotz Eintrittes der auflösenden Bedingung wirtschaftlich von Wert sei. Nicht untersucht wurde hingegen, ob es sich bei Punkt 2.6. des **Grundnutzungs- und Dienstbarkeitsvertrages** überhaupt um eine rechtsverbindliche Bestimmung handelt. Ausgehend von der Formulierung wäre mE nämlich auch argumentierbar, dass hier ein rechtlich nicht verbindliches **gentlemen's agreement** vorliegt. Der **Grundnutzungs- und Dienstbarkeitsvertrag** wäre diesfalls (in diesem Punkt bedingungslos) rechtswirksam zustande gekommen, der Provisionsanspruch des Maklers wäre angefallen. Der (behäbige) Rückgriff auf die Bedingungslehre wäre dann nicht notwendig gewesen.

