

Zur Dauer eines Alleinvermittlungsauftrags an den Immobilienmakler: OGH vom 11.8.2015, 4 Ob 102/15a

Description

Date Created

14.10.2015

Meta Fields

Inhalt : Der Oberste Gerichtshof (OGH) entschied vor einigen Wochen über einen typischen Sachverhalt aus der Immobilienpraxis: Nach dem Sachverhalt plante eine privater Grundstückseigentümer ein Wohnungseigentumsprojekt und bestellte für die Verwertung der Wohnungseigentumsobjekte einen Immobilienmakler. Sie vereinbarten einen Alleinvermittlungsauftrag, der auch die Erklärung enthielt, dass der Grundstückseigentümer bzw Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) sei. In weiterer Folge wurde der Alleinvermittlungsauftrag strittig und der Immobilienmakler klagte im gegenständlichen Verfahren eine nicht unbeträchtliche Provision ein. 1. Zunächst war die Qualifikation des Auftraggebers als Verbraucher zu prüfen- der OGH verstand aber die Erklärung im Alleinvermittlungsauftrag, der Auftraggeber sei Verbraucher, lediglich als sogenannte Wissenserklärung, die auch schlicht falsch sein kann. Tatsächlich qualifizierte der OGH den Auftraggeber aufgrund der Größe des Wohnungseigentumsprojekts auch als Unternehmer – somit half die im Alleinvermittlungsauftrag aufgenommene (Wissens-)Erklärung wenig. Bei einer „Wissenserklärung“ geht es nach dem OGH nämlich nur darum, dass die eine Partei der anderen oder beide Parteien übereinstimmend sich bloß ihre Vorstellungen über bestimmte Tatsachen mitteilen, jedoch keinen Willen dahin äußern, mit der Erklärung bestimmte Rechtsfolgen bewirken zu wollen. Wollen Vertragsparteien, dass eine Vertragspartei jedenfalls als Konsument behandelt werden soll, sollte dies in Verträgen auch ausdrücklich und klar zum Ausdruck kommen. 2. Umstritten war vor allem die Wirksamkeit des erteilten Alleinvermittlerauftrages. Gemäß § 14 Abs. 2 MaklerG kann ein Alleinvermittlungsauftrag nur befristet und nur auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Gleiches gilt auch für jede Verlängerung. Aus dem Sachverhalt kann mE allerdings entnommen werden, dass im Alleinvermittlungsauftrag über die Dauer überhaupt keine Aussage getroffen wurde. Man könnte daher argumentieren, dass in Ermangelung einer vereinbarten Befristung der Alleinvermittlungsauftrag nicht wirksam zustande gekommen sei. Nach dem Sachverhalt dürfte der Auftraggeber den Provisionsanspruch mit diesem Argument bekämpft haben. Der Oberste Gerichtshof teilte seine Ansicht jedoch nicht und judizierte, dass ein Alleinvermittlungsauftrag, auch wenn er ohne zeitliche Begrenzung ausgesprochen oder eine zu lange Frist vereinbart wurde, nicht unwirksam ist, sondern unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles nach der Verkehrssitte und nach billigem Ermessen eine angemessene Dauer anzunehmen wäre. Der OGH verwies obiter dictum darauf, dass nach den Umständen des Einzelfalles ein Zeitraum von über 2 Jahren nach Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags durchaus angemessen sein kann.