



Judikatur zur angemessenen Befristung eines Alleinvermittlungsauftrags und zum Geschäftsabschluss nach dessen Beendigung

Der OGH hatte sich unlängst (**4 Ob 12/09g**) mit den Rechtsfolgen eines Liegenschaftsverkaufs auseinanderzusetzen, der nach Beendigung des vom Verkäufer an den Makler erteilten Alleinvermittlungsauftrags abgeschlossen wurde. Dabei hat das Höchstegericht unter anderem erneut darauf hingewiesen, dass **§ 15 MaklerG keine automatische Grundlage für Provisionsansprüche trotz fehlenden Vermittlungserfolgs verkörpert**; vielmehr bedarf es auf der Grundlage des § 15 MaklerG konkreter Provisionsvereinbarungen für die in § 15 MaklerG geregelten Fälle.¹ **Für die Vermittlung aufgeschlossener Baugrundstücke kann die Befristung eines Alleinvermittlungsauftrages von über zwei Jahren noch angemessen sein.**

Sachverhalt:

Verfahrensgegenständlich ist der Verkauf von fünf Grundstücken an einen Bauträger. Der Verkäufer hatte zunächst einen Alleinvermittlungsauftrag erteilt, während dessen der Makler aber keine Vermittlungstätigkeit entfaltete.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Mangels Vermittlungstätigkeit fehlt es an verdienstlicher Tätigkeit als Voraussetzung für den Provisionsanspruch. Dass der Geschäftsführer des kaufenden Bauträgers, dem die Grundstücke und die Verkaufsabsicht schon früher bekannt waren, von einer vom Makler vermittelten Käuferin eines (weiteren) Grundstücks von der zwischenzeitlichen Umwidmung und aktualisierten Verkaufsabsicht des Verkäufers erfuhr, vermag die geforderte Adäquanz der Tätigkeit keinesfalls zu erfüllen.

¹ Diese Fälle sind: Das zu vermittelnde Geschäft kommt wider Treu und Glauben nicht zustande; es kommt ein gegenüber dem zu vermittelnden Geschäft anderes als zweckgleichwertiges Geschäft zustande; das Geschäft kommt nach Bekanntgabe der Abschlussmöglichkeit bzw Geschäftsgelegenheit durch den Auftraggeber mit einer anderen Person zustande; das zu vermittelnde Geschäft kommt wegen Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht nicht zustande; der Alleinvermittlungsauftrag wird vom Auftraggeber vorzeitig ohne wichtigen Grund aufgelöst; das zu vermittelnde Geschäft kommt während der Dauer eines Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen Maklers oder auf andere Art zustande (§ 15 Abs 1 und 2 MaklerG).

Da der Makler mit dem Verkäufer keine Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs 1 oder 2 MaklerG geschlossen hat, fehlt für eine(n) Provision/Vergütungsanspruch ohne Vermittlungserfolg von vornherein die Grundlage.² § 15 MaklerG allein bietet keine Grundlage für das Entstehen des Vergütungsanspruchs.³

Die angemessene Dauer, auf die ein Alleinvermittlungsauftrag gemäß § 14 Abs 2 MaklerG befristet sein kann, ist unter Berücksichtigung der Umstände des Falles nach der Verkehrssitte und nach billigem Ermessen zu ermitteln.⁴ Das Berufungsgericht sah einen Zeitraum von über zwei Jahren ab Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags (1 $\frac{3}{4}$ Jahre nach Erstellen des Teilungsplans) als für die Vermittlung von aufgeschlossenen Baugrundstücken angemessen im Sinne des § 14 Abs 2 MaklerG an. Der OGH erblickte darin keine aufzugreifende Fehlbeurteilung.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

² Zum richterlichen Mäßigungsrecht den Anspruch nach § 15 MaklerG (= Konventionalstrafe) betreffend siehe Newsletter vom 03.02.2010, <http://www.eastreal.at/Portals/1/pdf/Provisionsvereinbarungen030210.pdf>.

³ Es wurde im vorliegenden Fall nicht nur keine entsprechende Vereinbarung nach § 15 MaklerG getroffen, nein, der Vermittlungsvertrag sah sogar ausdrücklich vor, dass der Makler dem Verkäufer keine Provision verrechne, „*wenn er einen Kunden bringe*“.

⁴ Beachte freilich im Verbrauchergeschäft § 30c KSchG (Höchstfrist bei Wohnungsvermietung oder Einräumung sonstiger Nutzungsrechte über Wohnungen drei Monate, bei Verkauf von Wohnungen, Einfamilienhäusern und zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geeigneter Grundstücke sechs Monate; längere Fristen sind unter besonderen, die Vermittlung erschwerenden oder verzögernden Umständen zulässig).