



## **Rechtsprechung zur Abschlussfreiheit des Auftraggebers (auch) beim Alleinvermittlungsauftrag**

Der OGH äußerte sich jüngst (3 Ob 22/09w) erneut zur Abschlussfreiheit des Auftraggebers eines Vermittlungsauftrags: Auch beim befristeten Alleinvermittlungsauftrag bleibt die grundsätzliche Abschlussfreiheit des Auftraggebers als oberster Grundsatz des Maklerrechts unberührt. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, das angebahnte Rechtsgeschäft abzuschließen.

### **Sachverhalt:**

Gegenstand eines Alleinvermittlungsauftrags war ein noch nicht existierendes Wohnungseigentumsobjekt, dessen Planung erst in Auftrag gegeben werden sollte, dessen Kosten erst abzuschätzen waren und das noch der behördlichen Bewilligung und der anschließenden Beauftragung sowie der Durchführung bedurfte. Die Auftraggeber auf der Abgeberseite sollten für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrags an einen bestimmten Quadratmeterpreis gebunden sein.

### **Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:**

Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, das angebahnte Geschäft abzuschließen (§ 4 Abs 2 MaklerG). Er bleibt Herr des Geschäfts und kann nach freiem Willen seine Entschlüsse fassen, ohne dem Makler für den Nichtabschluss in irgendeiner Weise begründungspflichtig zu sein. Selbst die grundlose Ablehnung des Vertragsabschlusses muss nicht vertragswidrig gegen Treu und Glauben verstoßen.

### **Beurteilung des Sachverhalts:**

Zufolge des Grundsatzes der Abschlussfreiheit war es der Maklerin verwehrt, mit den Auftraggebern Vereinbarungen zu treffen, die deren prinzipielle Willensfreiheit bei der Planung und Durchführung des Projekts beschränkten. Gerade eine solche unzulässige Beschränkung stellt die Vereinbarung eines bestimmten Quadratmeterpreises dar, an den die Auftraggeber nach Vorstellung des Maklers für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrags gebunden sein sollten, ohne die Möglichkeit zu haben, den Kaufpreis geänderten Gegebenheiten anzupassen, indem sie die zu errichtende Wohnung – beispielsweise infolge unvorhergesehener Mehrkosten oder zwischenzeitig gestiegener Baupreise – zu einem entsprechend höheren Quadratmeterpreis anbieten.

### **Anmerkung:**

Der OGH betont den im Immobilienmaklerrecht zwingenden (§ 18 MaklerG) Grundsatz der Abschlussfreiheit des Auftraggebers (§ 4 Abs 2 MaklerG), selbst im Falle eines erteilten Alleinvermittlungsauftrags. Sämtliche Vertragsregelungen, die die Abschlussfreiheit des Auftraggebers beseitigen oder beschränken (und sei es – *wie im vorliegenden Fall* – nur „indirekt“ über Preisbindungen oder Bindungen an ein konkretes Bauvorhaben), sind daher als unwirksam zu qualifizieren. Anders läge der Fall nur dann, wenn der Makler mit Abschlussvollmacht ausgestattet wird (§ 2 Abs 1 MaklerG), was aber einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.<sup>1</sup>

Der Auftraggeber kann – auch bei Vorliegen eines Alleinvermittlungsauftrags – selbst grundlos den Abschluss des angebotenen Rechtsgeschäfts unterlassen.<sup>2</sup>

Der Makler vermag seine Position auch nicht über Vereinbarungen nach § 15 MaklerG zu stärken: Ein Nichtabschluss des zu vermittelnden Geschäfts wider Treu und Glauben entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf (§ 15 Abs 1 Z 1 MaklerG) kann überhaupt nur dann angenommen werden, wenn aufgrund des Verhaltens des Auftraggebers bereits schutzwürdiges Vertrauen (des vermittelten Dritten bzw auch des Maklers) in den Geschäftsabschluss entstanden ist. Vereinbarungen nach § 15 Abs 2 Z 2 und 3 MaklerG wiederum bieten dem Alleinmakler nur eine Handhabe gegen Auftraggeber, die während aufrechten Alleinvermittlungsauftrags „anderweitig“ (über einen anderen Makler oder aber alleine) abschließen, nicht aber gegen Auftraggeber, die zu veränderten Bedingungen oder gar nicht abschließen wollen.

**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

---

<sup>1</sup> Wovon im konkreten Anlassfall aber nicht die Rede sein kann.

<sup>2</sup> Eine grundlose Unterlassung des Geschäftsabschlusses durch den Auftraggeber liegt im gegenständlichen Fall aber gar nicht vor: Das Höchstgericht führt in aller Deutlichkeit aus, dass es gleichsam in der Natur der Sache liegt, wenn der Abgeber im Laufe des Vermittlungsgeschäfts seine Preisvorstellungen ändert oder im Falle eines erst zu errichtenden Vermittlungsobjekts seine Pläne hinsichtlich der Art und des Umfangs der Errichtung modifiziert.