

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Jensik, Dr. Schwarzenbacher, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C* P*, vertreten durch Dr. Christian Fuchs, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei M* T*, vertreten durch Dr. Peter Sellemund und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen 5.040 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 8. September 2017, GZ 3 R 139/17p-19, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 11. April 2017, GZ 31 C 291/16g-15, bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 501,91 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin 83,65 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

B e g r ü n d u n g :

Die Beklagte suchte seit längerem, bevorzugt in ihrer weiteren Wohnumgebung, nach einem Grundstück, um darauf ein Haus bauen zu können. Sie beauftragte sowohl den Kläger als auch eine weitere Person, die in der Folge Mitarbeiterin des Klägers wurde, mit der Suche nach einem passenden Grundstück. Der Beklagten war bewusst, dass bei erfolgreicher Vermittlung durch den Kläger, der Immobilienmakler ist, eine Maklerprovision anfällt.

Im Sommer 2015 beauftragte die Eigentümerin eines in der Wohnsitzgemeinde der Beklagten gelegenen Grundstücks den Kläger mit der Kaufvermittlung. Sie teilte dabei dem Kläger mit, dass sie auch bereit wäre, das Grundstück in Teilen zu verkaufen, etwa in der ungefähren Größe von 500 m², wobei je nach Kaufwunsch auch eine gewisse Vergrößerung oder Verkleinerung möglich wäre.

Da dieses nunmehr angebotene Grundstück für die Beklagte passend erschien, informierte die Mitarbeiterin des Klägers im August 2015 die Beklagte darüber. Hiebei erhielt die Beklagte insbesondere die Information, dass es sich um ein sonniges Grundstück in einem bestimmten Ortsteil der Heimatgemeinde der Beklagten in starker Hanglage handle, das Grundstück etwa 400 bis 500 m² groß sei und etwa 180.000 EUR kosten solle. Die Mitarbeiterin des Klägers wies die Beklagte in diesem Gespräch noch nicht darauf hin, dass es möglich sei, das Grundstück in unterschiedlichen Ausmaßen zu erwerben. Sie teilte auch den Namen der Verkäuferin noch nicht mit. Die Beklagte zeigte sich interessiert und ersuchte, ihr ein Exposé mit genaueren Informationen zu mailen.

Am 1. September 2015 mailte die Mitarbeiterin des Klägers der Beklagten das Exposé samt Beschreibung, einem Foto von der Aussicht vom Grundstück sowie einen Lageplan, welcher das für den Verkauf in Aussicht genommene Grundstück nicht nur mit Höhenschichtlinien und einer Vielzahl von Vermessungspunkten zeigt, sondern darüber hinaus auch einen Hinweis auf die Himmelsrichtungen und bei einem Nachbargrundstück auch die Grundstücksnummer enthält. Darüber hinaus wird auf die Bebauungsvorschriften sowie auf die jeweiligen Entfernungen zu verschiedenen Schulen, öffentlichem Nahverkehr und einem Supermarkt verwiesen.

Die Beklagte sah sich das Exposé am 2. September 2015 an (lud es auf ihr Telefon herunter). Die Beklagte bestätigte daraufhin den Erhalt des Exposés und kündigte an, das angebotene Grundstück mit ihrem Mann ansehen zu wollen.

Als die Beklagte später das Exposé ihrem Ehemann zeigte, erzählte ihr dieser, dass er bei der Feuerwehrprobe von einem Kollegen erfahren habe, dass ein Grundstück von einer bestimmten Eigentümerin (ident mit der vorher erwähnten Eigentümerin des zu verkaufenden Grundstücks) zum Verkauf stehe. Die Beklagte besichtigte daraufhin gemeinsam mit ihrem Mann und der Eigentümerin noch vor dem 14. September 2015 das Grundstück. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wusste sie, dass es sich dabei um das ihr mit dem Exposé übermittelte Grundstück handelte. Am 14. September 2015 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass ihr der Grundpreis von 180.000 EUR sowie die Zusatzkosten für die Hangsicherung von 40.000 EUR zu hoch seien.

Am 23. Dezember 2015 kaufte die Beklagte gemeinsam mit ihrem Ehemann das auf etwa 400 m² Fläche

verkleinerte Grundstück um 140.000 EUR. Die Verkäuferin machte die Beklagte noch vor Vertragsabschluss darauf aufmerksam, dass man sich mit dem Kläger in Verbindung setzen müsse, weil sie ihm das Grundstück zur Vermittlung übergeben habe. Die Beklagte informierte den Kläger jedoch bewusst nicht vom Kaufvertragsabschluss, weil sie keine Maklerprovision an den Kläger zahlen wollte. Nicht feststellbar war, dass der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und ihrem Ehemann sowie der Verkäuferin ausschließlich aufgrund eigener Aktivitäten der Beklagten oder ihres Mannes zustande gekommen ist.

Die Vorinstanzen bejahten den vom Kläger gegenüber der Beklagten geltend gemachten und der Höhe nach unstrittigen Provisionsanspruch. Eine verdienstliche Tätigkeit des Klägers liege vor, zumal im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler die Namhaftmachung des potentiellen Geschäftspartners (Nachweis einer Vertragsabschlussgelegenheit) gemäß § 6 Abs 2 MaklerG genüge. Der namhaft Gemachte müsse dabei soweit individualisiert sein, dass mit ihm in Verbindung getreten werden könne. Dies müsse nicht durch Bekanntgabe des Namens und der Adresse, sondern könne auch in anderer Weise erfolgen, wenn es dem Auftraggeber möglich sei, ohne aufwendige Erhebungen die Person des potentiellen Vertragspartners ausfindig zu machen. Da die Beklagte schon länger in dem Ort gewohnt habe und das ihr genannte Grundstück in einem ihr genannten kleinen Ortsteil hievon liege, sei aufgrund der im Exposé enthaltenen Beschreibung samt Foto sowie der weiters ersichtlichen Grundstücksnummer des Nachbargrundstücks eindeutig erkennbar, um welches Grundstück es sich handle. Bei Kenntnis des Grundstücks in einem kleinen Ortsteil sei aber

auch die Person der Eigentümerin ohne aufwendige Erhebungen eruierbar. Hierzu verwies das Berufungsgericht überdies auf die online frei zugängliche, vom betreffenden Bundesland betriebene Grundstücksdatenbank. Durch Aufruf dieser Datenbank sei das konkret angebotene Grundstück auch ohne besondere eigene Ortskenntnisse aufzufinden. Der Immobilienmakler habe nur die Namhaftmachung der Kaufgelegenheit und das Zustandekommen des Geschäfts zu beweisen, der Auftraggeber müsse zur Abwehr des Provisionsanspruchs beweisen, dass die Bemühungen des Vermittlers das abgeschlossene Geschäft weder veranlasst noch mitveranlasst haben. Dies sei der Beklagten nicht gelungen.

Die Revision der Beklagten, mit der sie die Abweisung des Provisionsbegehrens anstrebt, ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Gemäß § 6 Abs 1 MaklerG ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäß verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Voraussetzung für den behaupteten Provisionsanspruch des Klägers ist daher der Nachweis einer verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit. Eine verdienstliche Tätigkeit liegt dann vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden oder diese zum Vertragsabschluss zu bewegen (9 Ob 5/14x). Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dafür die Namhaftmachung des potentiellen Geschäftspartners

(Nachweisung einer Vertragsabschlussgelegenheit) gemäß § 6 Abs 2 MaklerG aus (RIS-Justiz RS0062723).

Namhaftmachung ist die erstmalige Nennung eines bisher unbekanntem Interessenten für den Vertragsabschluss. Der namhaft Gemachte muss soweit individualisiert werden, dass sich der Auftraggeber mit ihm in Verbindung setzen kann (9 Ob 5/14x mwN). Eine ausdrückliche Namensbenennung muss nicht in jedem Fall erfolgen, die Individualisierung kann auch auf andere Weise geschehen (2 Ob 80/05m mwN). Inwieweit ein Makler für das Zustandekommen eines Vertrags verdienstlich war, insbesondere ob im konkreten Fall der Makler durch Bekanntgabe der Lage in einem bestimmten kleinen Ortsteil, der Hanglage, Übermittlung eines Lageplans mit Grundstücksnummer sowie einer die Aussicht vom Grundstück zeigenden Abbildung (mit charakteristischem Gebirgs Panorama) verdienstlich wurde, lässt sich nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls beurteilen. Eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO ist daher in diesem Zusammenhang – von korrekturbedürftiger Fehlbeurteilung abgesehen – nicht zu beantworten.

Dass das Berufungsgericht im hier zu beurteilenden Fall von einer im Sinn der Rechtsprechung ausreichenden Individualisierung der Abschlussgelegenheit ausging, bildet keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung. Seine Beurteilung, dass dem Beklagten übermittelte Exposé habe das zu kaufende Grundstück durch die Angabe des Ortsteils, den detaillierten Lageplan samt Himmelsrichtungen, Grundstücksnummer des Nachbargrundstücks sowie das Aussichtsphoto so deutlich offengelegt, dass nicht nur das Kaufobjekt individualisiert,

sondern aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse und der Person der Beklagten auch leicht auf dessen Eigentümer zu schließen war, hat den ihm in dieser Frage offen stehenden Beurteilungsspielraum nicht überschritten.

Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen.

Die Beklagte hat dem Kläger die Kosten der Revisionsbeantwortung gemäß §§ 41, 50 ZPO zu ersetzen, weil er auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 21. Dezember 2017
Dr. V o g e l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: