



Newsletter Immobilienrecht Issue 11|2020

Neue höchstgerichtliche E zum Maklervertrag

Erst kürzlich hat sich das Höchstgericht (OGH 10.09.2020, 6 Ob 129/20v) wieder damit auseinandergesetzt, wann ein Maklervertrag zustande kommt, auch wenn keine schriftliche Vertragsurkunde zwischen Makler und – in diesem Fall – Käuferin vorliegt. Stichwort: konkludenter Vertragsabschluss.

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass ein Maklervertrag schlüssig zustande kommt, wenn für den Interessenten erkennbar ist, dass er eine provisionspflichtige Tätigkeit eines Maklers in Anspruch nimmt und der Interessent dieser Tätigkeit nicht widerspricht. Auch wenn der Makler erkennbar bereits für einen anderen Auftraggeber tätig wird, kommt der Maklervertrag zustande, wenn der Makler – etwa durch Hinweis auf die Provisionserwartung – zu erkennen gibt, dass er auch vom Interessenten eine Provision erwartet.

Im vorliegenden Fall hat die Käuferin einer Immobilie eine Vertraulichkeits- und Provisionsvereinbarung mit der Verkäuferin abgeschlossen, in der auf eine „Vermittlungsprovision“ in Höhe von 3% (des Kaufpreises) netto hingewiesen wird. Sie erhielt zudem ein Exposéé betreffend das Verkaufsobjekt mit dem gleichen Hinweis auf eine „Vermittlungsprovision“. Der Käuferin war somit laut OGH erkennbar, dass sie eine provisionspflichtige Tätigkeit in Anspruch nimmt.

Dass die Käuferin sich gegen die Provisionshöhe von 3% aussprach, hindert den Abschluss des Maklervertrages nicht! Ein Einwand gegen die Höhe der Provisionsforderung kann nur dazu führen, dass der Maklervertrag ohne Vereinbarung über die Provisionshöhe zustande kommt. Wenn keine Vereinbarung über die Provisionshöhe besteht, gilt eine ortsübliche Provision. Lässt sich eine solche nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten feststellen, steht eine angemessene Provision zu.

Doch Achtung bei Verbrauchergeschäften! Die E hatte sich nicht mit den Besonderheiten bei Verbrauchergeschäften auseinanderzusetzen. Gemäß § 31 KSchG gilt jedoch das Schriftlichkeitsgebot für Vereinbarungen bezüglich Aufwandsersatz aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, Alleinvermittlungsaufträgen und für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs.



works

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz
Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle
Partnerin

Mag. Anna Schimmer
Rechtsanwältin

Mag. Gabriel Eder
Rechtsanwaltsanwärter

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at