

# Zur Verdienstlichkeit des Maklers und zum adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem abgeschlossenen Rechtsgeschäft (§ 6 Abs 1 und 2 MaklerG)

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

Der OGH (3 Ob 27/17t; 3 Ob 42/17y) hatte sich in einem konkreten Fall mit den Voraussetzungen für den Provisionsanspruch eines Maklers gegenüber dem Verkäufer einer Liegenschaft auseinanderzusetzen. Dabei stellte der OGH angesichts des festgestellten Sachverhalts weder die Verdienstlichkeit des Maklers noch den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem letztlich abgeschlossenen Kaufgeschäft in Frage. Der Makler hatte einen der beiden späteren Käufer dem Verkäufer gegenüber namhaft gemacht, und die beiden späteren Käufer wurden über ein Verkaufsexposé des Maklers auf die verfahrensgegenständliche Liegenschaft aufmerksam. Dieses Exposé hat sie erst in die Lage versetzt, mit dem Verkäufer direkten Kontakt aufzunehmen.

§ Rechtlicher Hintergrund:

a) Allgemeines zum Provisionsanspruch des Maklers

Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers im Sinne des § 6 Abs 1 MaklerG ist der Nachweis einer vertragsgemäßen verdienstlichen, für den Geschäftsabschluss adäquat kausalen Tätigkeit.

§ Rechtliche Beurteilung des OGH:

a) Zur Verdienstlichkeit des Maklers – im Geschäftszweig der Immobilienmakler ist Namhaftmachung ausreichend

Eine verdienstliche Tätigkeit liegt vor, wenn sie den Anforderungen des Vermittlungsvertrags entspricht und ihrer Art nach geeignet ist, für den Geschäftsherrn Vertragspartner aufzufinden bzw diese zum Vertragsabschluss zu bewegen.<sup>1</sup>

Im Geschäftszweig der gewerblichen Immobilienmakler reicht dabei die Namhaftmachung des potentiellen Geschäftspartners (hier also der späteren Erwerber der Liegenschaft) gemäß § 6 Abs 2 MaklerG aus.<sup>2</sup>

*Zum Sachverhalt: Eine davon abweichende Vereinbarung ergibt sich entgegen der Ansicht des beklagten Verkäufers auch nicht aus dem von ihm erteilten Vermittlungsauftrag, wonach der klagende Makler Anspruch auf Vermittlungsprovision für den Fall eines Kaufabschlusses mit einem von ihm „vermittelten und namhaft gemachten“ Interessenten hat: Die*

---

<sup>1</sup> RIS-Justiz RS0062747 [T1].

<sup>2</sup> RIS-Justiz RS0062747 [T2], RS0121626.

*„Vermittlung“ eines Interessenten bedeutet nämlich nichts anderes als dessen Namhaftmachung.*

- b) Zum adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers und dem eingetretenen Geschäftserfolg

Zwischen der verdienstlichen Tätigkeit des Maklers und dem Zustandekommen des Geschäfts muss ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen. Dabei ist entscheidend, ob die an sich verdienstliche und zumindest mitkausale Tätigkeit des Immobilienmaklers für das letztlich zustande gekommene Geschäft bei wertender Betrachtung der Gesamtumstände im konkreten Einzelfall als inadäquat angesehen werden muss.<sup>3</sup>

Daher besteht etwa dann kein Anspruch auf Vermittlungsprovision, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers ausschließlich aufgrund anderer Umstände – wie etwa durch die spätere Tätigkeit einer dritten Person – zustande kommt.<sup>4</sup> Die Frage der adäquaten Verursachung erfüllt in der Regel nur dann die Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer vom OGH zu korrigierenden Fehlbeurteilung beruht.<sup>5</sup>

*Zum Sachverhalt: Ausgehend von den Feststellungen ist in der Bejahung des adäquaten Kausalzusammenhangs eine solche Fehlbeurteilung der Vorinstanzen nicht zu erblicken: Die späteren Vertragsparteien führten die Kaufvertragsverhandlungen zwar ohne Einbeziehung des Maklers; zur direkten Kontaktaufnahme der späteren Käufer mit dem beklagten Verkäufer (dem der Makler damals bereits den Namen eines der beiden Kaufinteressenten mitgeteilt hatte) kam es allerdings erst aufgrund des vom Makler übermittelten Verkaufsexposés, weil die Interessenten das Objekt des beklagten Verkäufers beim zufälligen Vorbeigehen anhand der im Exposé enthaltenen Fotos wiedererkannten. In diesem Zusammenhang ist daher ohne Bedeutung, dass nicht festgestellt werden konnte, zu welchem exakten Zeitpunkt und auf welche Weise die späteren Käufer daraufhin den Kontakt zum beklagten Verkäufer herstellten.*

## § Anmerkungen:

Die Kausalitätsprüfung hat nach der „conditio sine qua non“-Formel zu erfolgen: Nach dieser Formel ist zu prüfen, was geschieht, wenn man sich aus dem zu prüfenden Sachverhalt, der dem Geschäftsabschluss zugrunde liegt, die Tätigkeit des Maklers „wegdenkt“ (also fiktiv annimmt, dass der Makler nicht in Erscheinung getreten wäre und nichts getan hätte). Kommt man zum Ergebnis, dass ohne die Tätigkeit des Maklers der Geschäftserfolg nicht zustande gekommen wäre, so war die Tätigkeit des Maklers kausal, andernfalls eben nicht. Die Rechtsprechung<sup>6</sup> spricht in diesem Zusammenhang von „natürlicher“ Kausalität. und geht hierbei von einer reinen Tatfrage aus (die nur bei grober Fehlbeurteilung einer rechtlichen Überprüfung durch den OGH zugänglich, dh revisibel ist).

---

<sup>3</sup> RIS-Justiz RS0062878 [T5].

<sup>4</sup> RIS-Justiz RS0062752 [T1].

<sup>5</sup> RIS-Justiz RS0110361 [T5].

<sup>6</sup> 1 Ob 201/00g.

Für das Entstehen des Provisionsanspruches genügt schon die Mitveranlassung des Geschäftsabschlusses.<sup>7</sup>

Nicht jeder kausal herbeigeführte (also zumindest mitverursachte) Geschäftserfolg führt aber schon zu einem Provisionsanspruch des Maklers; vielmehr bedarf es eben einer adäquaten, dh gewollten und mit einer dafür geeigneten Tätigkeit bewirkten (Mit-)Verursachung des Geschäftserfolgs. Der bloß tatsächliche Zusammenhang (= die natürliche Kausalität) genügt also beim Mangel eines ursächlichen rechtlichen Zusammenhangs (= der Adäquanz) der Tätigkeit des Vermittlers zu dem eingetretenen Nutzen des Auftraggebers nicht für das Entstehen des Provisionsanspruches.<sup>8</sup> Der Makler soll insbesondere für Zufallserfolge oder Erfolge, die eingetreten sind, obwohl die Tätigkeit des Maklers für den Geschäftsabschluss (trotz Kausalität) an sich ungeeignet war, nicht belohnt werden. Die Adäquanz eines Kausalzusammenhangs (= adäquate oder auch rechtliche Kausalität im Gegensatz zur oben erwähnten natürlichen Kausalität) wird von der Rechtsprechung<sup>9</sup> als Rechtsfrage qualifiziert.

---

<sup>7</sup> RIS-Justiz RS0062800.

<sup>8</sup> 7 Ob 140/73.

<sup>9</sup> 1 Ob 201/00g.