

Mietrecht

Die Höhe der Verzinsung der Kautions

Wohnungseigentumsrecht

Einsichtnahme in das Bankkonto  
der Eigentümergeinschaft

Steuerrecht

Umsatzsteuersatz bei mehrstufiger  
Vermietung 10%?

Forum Immobilientreuhänder

Zum Provisionsanspruch des Maklers –  
Verdienstlichkeit, adäquater  
Kausalzusammenhang

# Zum Provisionsanspruch des Maklers

## Teil 2 – Verdienstlichkeit, adäquater Kausalzusammenhang

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1, 6, 7 und 10  
MaklerG

Immobilienmakler;  
Provision;  
Vermittlungsauftrag;  
Vermittlungserfolg;  
Geschäftsabschluss;  
Verdienstlichkeit;  
Kausalität;  
Adäquanz

Nachdem sich der erste Teil des vorliegenden Beitrags<sup>14)</sup> mit dem **Vermittlungsauftrag** und dem **Geschäftsabschluss** als Voraussetzungen für den Provisionsanspruch des Immobilienmaklers befasst hat, werden nun noch die **Verdienstlichkeit** sowie der **adäquate Kausalzusammenhang** zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäfts näher untersucht.

### Verdienstlichkeit

Für den Geschäftszweig der Realitätenvermittler (= Immobilienmakler) gilt der bloße Nachweis (= Namhaftmachung) der Kaufgelegenheit auch ohne besondere Zuführung oder Vermittlungstätigkeit als genügend, um einen Provisionsanspruch zu begründen (vgl. § 6 Abs 2 MaklerG). Der Nachweis kann in der Weise geschehen, dass dem Kaufinteressenten das zu verkaufende Objekt gezeigt oder dem Geschäftsherrn der Name des Kaufinteressenten bekannt gegeben wird.<sup>15)</sup> Neben dem Nachweis der bloßen Vertragsgelegenheit kann die Tätigkeit eines Maklers allerdings auch in der Zuführung von Vertragsinteressenten oder in der Vermittlung i.e.S. (der Makler leitet die Verhandlungen nicht nur ein, sondern fördert sie auch durch weitere Bemühungen) bestehen.<sup>16)</sup>

Die Rsp versteht unter **Namhaftmachung** die **erstmalige Nennung eines bisher unbekanntem Interessenten für den Vertragsabschluss**. Dazu bedarf es der Nennung einer Person, mit der ein Vertragsabschluss der gewünschten Art mit hinreichend begründeter, positiver Erfolgsaussicht versucht werden kann.<sup>17)</sup> Teilt der Vermittler dem Auftraggeber eine Abschlussgelegenheit mit, die diesem im Zeitpunkt der Mitteilung schon bekannt war, so hat der Vermittler nicht „nachgewiesen“.<sup>18)</sup>

Der namhaft Gemachte muss soweit individualisiert werden, dass mit ihm in Verbindung getreten werden kann.<sup>19)</sup> Die Vorkenntnis der namhaft gemachten Person als Individuum schadet allerdings nicht; wesentlich ist nur, dass die Person in ihrer Eigenschaft als potenzieller Vertragspartner unbekannt ist.<sup>20)</sup>

### Adäquater Kausalzusammenhang

Zwischen der 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 adäquat bzw inadäquat angesehen werden muss**.<sup>21)</sup>

Insbesondere wenn der Vermittlungsauftrag zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht mehr aufrecht ist, muss erörtert werden, wie weit Vermittlungsleistungen des Maklers einem späteren Geschäftsabschluss adäquat zugerechnet werden können: Die Kausalität zwischen

Maklertätigkeit und Vertragsabschluss geht nicht schon deshalb verloren, weil zwischenzeitig **auch** andere Ursachen für den Vertragsabschluss gesetzt wurden; wohl aber dann,<sup>22)</sup> wenn das angestrebte Rechtsgeschäft erst nach dem endgültigen Scheitern der Bemühungen des Vermittlers **ausschließlich** aufgrund anderer Umstände zustande kommt.<sup>23)</sup>

Die Inadäquanz einer an sich verdienstlichen und (mit)kausalen Tätigkeit des Maklers für das letztlich zustande gekommene Geschäft liegt nach der Rsp (hinsichtlich der **Käuferprovision**) etwa dann vor, wenn der Verkäufer etwa ein halbes Jahr nach dem Scheitern der Verkaufsverhandlungen aufgrund Preisdifferenzen von sich aus an den Käufer zu weiteren Verkaufsverhandlungen herantrat und dabei erstmals eine Reduktion des ursprünglich geforderten Kaufpreises um 25% anbot. Auch wurde ein adäquater Kausalzusammenhang (wiederum die **Käuferprovision** betreffend) verneint, als ein Vermittlungsversuch wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert war und der Kauf letztlich über ein privates Inserat des Verkäufers ohne Zutun des Maklers erfolgte.<sup>24)</sup> Ebenso wurde dem Makler kein Provisionsanspruch (gegenüber den **Verkäufern**) zugestanden, als nach dem Scheitern der Vertragsverhandlungen nicht etwa die Verkäufer den Kontakt zu den ihnen vom Makler namhaft gemachten Interessenten suchten, sondern diese selbst aufgrund des (zufälligen) Hinweises eines Dritten auf das neue Angebot aufmerksam wurden.<sup>25)</sup> Als eine Käuferin sich weniger als vier Monate nach der Besichtigung, die über Initiative des Immobilienmaklers zustande gekommen war, selbst an das Haus erinnerte und daraufhin von sich aus den Kontakt zu den Verkäufern suchte, ging die Rsp indes von einem adäquaten Kausalzusammenhang (für die **Käuferprovision**) aus;<sup>26)</sup> detto (im Hinblick auf die **Verkäuferprovision**) in jenem Fall, in dem der Verkäufer in angemessenem Zeitabstand zur Tätigkeit des Maklers nach dem Vorliegen eines konkreten Angebots eines Dritten von sich aus an die vom Makler namhaft gemachten Interessenten herantrat.<sup>27)</sup>

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

14) immolex 2011, 288.

15) RIS-Justiz RS0062723.

16) RIS-Justiz RS0062874.

17) RIS-Justiz RS0119614.

18) RIS-Justiz RS0063000.

19) RIS-Justiz RS0062723 [T 8].

20) RIS-Justiz RS0062723 [T 11].

21) RIS-Justiz RS0062768 [T 1].

22) 7 Ob 169/06 p.

23) RIS-Justiz RS0062752 [T 1].

24) 6 Ob 246/05 b.

25) 4 Ob 23/09 z.

26) 6 Ob 25/06 d.

27) 2 Ob 91/10 m.