

kommt. Ein solches kann etwa vorliegen, wenn das Geschäft mit einer vom Vertragspartner des Maklers verschiedenen Person geschlossen wird, in deren Interesse der Auftrag erteilt wurde. In diesem Fall käme ein Provisionsanspruch gegen den Partner des Vermittlungsvertrags in Betracht, wenn für diesen der Erwerb durch den Dritten wirtschaftlich zweckgleichwertig wäre. Die Bejahung der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit bei Erwerb der Liegenschaften durch eine zu diesem Zweck neu gegründete Gesellschaft mit Sitz an der Privatadresse des Bekl, der kurze Zeit nach Gründung dieser Gesellschaft (mittelbar als Alleingesellschafter einer weiteren Gesellschaft) 34 % deren Geschäftsanteile (um 1 €) erwarb (die weiteren Anteile hielten mittelbar seine Geschäftspartner sowie Familienmitglieder) und die Funktion eines Geschäftsführers übernahm, ist jedenfalls vertretbar.

Führte der Bekl persönlich die Gespräche mit dem Vertreter der Kl, ersuchte er diesen um Übersendung der Unterlagen zu den Kaufobjekten, wies er ihn an, seine persönlichen Daten (seinen Namen und private Wohnanschrift) in die Provisionsvereinbarung (entsprechend einer ihm übergebenen Visitenkarte) aufzunehmen, erwähnte er dabei nicht, für einen Dritten aufzutreten, und unterzeichnete er die Provisionsvereinbarung im eigenen Namen ohne Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis, ist die Annahme eines Eigengeschäftes des Erklärenden jedenfalls vertretbar. Daran ändert es auch nichts, dass sich auf der dem Vertreter der Kl übergebenen Visitenkarte des Bekl ein (auch in die Provisionsvereinbarung übernommener) Hinweis auf die „T\*\*“ befand, weil dies keinen Bezug zu einer bestimmten Gesellschaft erkennen ließ.



#### Anmerkung:

##### 1. Zweckgleichwertigkeit des Geschäfts

Die Zweckgleichwertigkeit für den Erhalt des Provisionsanspruchs auch bei einer anderen als der ursprünglich geplanten Vertragsgestaltung wird von der Rsp insb bei Abschluss des Geschäfts mit einer vom Auftraggeber verschiedenen dritten Person anerkannt,<sup>1</sup> wenn der Auftraggeber an dem zustande gekommenen Geschäft mit der von ihm verschiedenen Person persönlich (idR aufgrund einer familiären Beziehung – Personenwechsel im Familienverband) oder wirtschaftlich (idR aufgrund einer gesellschaftsrechtlichen Beziehung) interessiert ist.<sup>2</sup> Dabei ist es mE nicht zwingend erforderlich, dass der Geschäftsabschluss durch den Dritten vom Vermittlungsauftrag ausdrücklich oder schlüssig umfasst ist. Es muss genügen, wenn der Geschäftsabschluss mit dem Dritten im persönlichen oder wirtschaftlichen Interesse des Auftraggebers erfolgt. Dabei muss mE die enge persönliche und wirtschaftliche Bindung nicht bereits zum Zeitpunkt der Maklerleistung bestehen, da andernfalls gerade jene Fälle ausgenommen wären, in denen erst nach erfolgreicher Vermittlungstätigkeit des Maklers eine GmbH gegründet wird, die das Geschäft abschließt, oder – wie im vor-

## MAKLERRECHT

### Zweckgleichwertigkeit und Maklerprovision, Vertragsabschluss im eigenen Namen

» ImmoZak 2026/10

§ MaklerG: § 6 Abs 3

# OGH 11. 11. 2025, 1 Ob 139/25k

Gem § 6 Abs 3 MaklerG hat der Makler auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit ein dem vertragsgemäß zu vermittelnden Geschäft seinem Zweck nach wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande

<sup>1</sup> 9 Ob 47/03g = immolex 2003/197, 347.

<sup>2</sup> So auch im Ergebnis 2 Ob 122/01g (dazu *Assem/Knittel*, ImmZ 2003, 312) und 8 Ob 68/11z = wobl 2012/77 (*Kothbauer*).



liegenden Fall – sich der Auftraggeber erst nach der erfolgreichen Vermittlung an der erwerbenden GmbH beteiligt oder dort Funktionen übernimmt. Anders gesagt: Für die Auslösung der Zweckgleichwertigkeit muss zum Zeitpunkt der erfolgreichen Vermittlungstätigkeit noch nicht feststehen, wer der Dritte ist, der letztlich das Geschäft abschließen wird, und die persönliche oder wirtschaftliche Interessenbindung muss noch nicht manifestiert sein.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang stets die Abgrenzung zwischen einer unbefugten Informationsweitergabe durch den Auftraggeber, die – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – zwar Schadenersatzansprüche oder Ansprüche nach § 15 Abs 1 Z 3 Fall 1 MaklerG des Maklers gegen den Auftraggeber bzw Verwendungsansprüche des Maklers gem § 1041 ABGB<sup>3</sup> gegenüber dem Erwerber begründen kann, jedoch keinen Provisionsanspruch, und einem zweckgleichwertigen Rechtsgeschäft, das einen Provisionsanspruch gegen den Auftraggeber auslöst. Maßgeblich für die Bejahung eines Provisionsanspruchs ist mE, dass der Auftraggeber im Hinblick auf seine Beziehung zum Erwerber (sei es familiär oder wirtschaftlich) gegen **Treu und Glauben** verstoßen würde, wenn er sich darauf beriefe, der ursprünglich von ihm erstrebte Vertrag sei nicht von ihm, sondern von einem Dritten abgeschlossen worden. Insofern ist der E des OGH zuzustimmen: Es würde tatsächlich gegen Treu und Glauben verstoßen, würde der Bekl in der vorliegenden Sachverhaltskonstellation den Provisionsanspruch des Maklers mit dem Argument abwehren, dass der Vermittlungserfolg nicht bei ihm, sondern bei einer von ihm verschiedenen Person eingetreten sei und er daher nicht provisionspflichtig wäre.

Abgesehen von den gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen begründet nach der Rsp etwa auch das Hinzutreten der Ehegattin des Auftraggebers als Käuferin (und damit der Erwerb der Liegenschaft durch beide Ehegatten) den vollen Provisionsanspruch gegen den Auftraggeber wegen Zweckgleichwertigkeit.<sup>4</sup> Gleiches gilt für den Fall, dass der Vater des späteren Erwerbers den Vermittlungsauftrag erteilt<sup>5</sup> oder eine Wohnung durch den Vater der Auftraggeberin gekauft wird, sofern die Auftraggeberin dort wohnt und gemeldet ist.<sup>6</sup>

## 2. Offenlegungsgrundsatz

Nach stRsp muss der Wille, im Namen eines anderen zu handeln, ausdrücklich erklärt werden oder aus den Umständen erkennbar sein.<sup>7</sup> Legt der Vertreter nicht offen, dass er im Namen eines anderen handeln will, kommt das Geschäft im **Zweifel** mit ihm selbst zustande.<sup>8</sup> Im Hinblick auf den Offenlegungsgrundsatz bedarf es in jedem Einzelfall, in dem ein ausdrückliches Handeln im fremden Namen nicht vorliegt, sorgfältiger Prüfung, wie der Dritte von seinem Erkenntnishorizont aus gesehen das Auftreten des Handelnden verstehen musste.<sup>9</sup> Für den Geschäftspart-

ner muss das Handeln im fremden Namen nach der Verkehrssitte ohne Weiteres oder zumindest aus den besonderen Umständen eindeutig erkennbar sein.<sup>10</sup> Insofern ist der Sachverhalt – insb vor dem Hintergrund, dass der Bekl seinen Namen und seine private Wohnanschrift ohne Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis angegeben hat – nicht anders zu beurteilen als ein Vertragsabschluss im eigenen Namen des Bekl. Nur wenn die Geschäftsanbahnung im mit dem Namen der Firma bezeichneten Büro des Dritten erfolgt wäre – wofür der Sachverhalt jedoch keine Anhaltspunkte bietet – wäre eine Entscheidung in die andere Richtung, nämlich dass der Bekl für den Dritten aufgetreten ist, vertretbar.<sup>11</sup>

Karl Weilhartner

<sup>10</sup> RS0014156, insb [T5]; 9 Ob 84/14i.

<sup>11</sup> 6 Ob 687/81.

<sup>3</sup> RS0019876.

<sup>4</sup> 8 Ob 68/11z = RdW 2011/743.

<sup>5</sup> 2 Ob 122/01g = ecoclex 2002/332.

<sup>6</sup> 2 Ob 75/00v = immolex 2000/190, 312.

<sup>7</sup> RS0088884.

<sup>8</sup> RS0019540, insb [T4 und T9].

<sup>9</sup> RS0019516; RS0019500.