

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 11

Provision: Erfolgsunabhängige Provision

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Ist die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision zulässig?		
Sachverhalt Der Eigentümer einer Liegenschaft beauftragt seinen Onkel mit der Suche nach einem Käufer. Der Onkel findet einen Käufer, und der Kaufvertrag wird öffentlich beurkundet. Der Käufer ist aber zahlungsunfähig, weshalb der Verkäufer vom Vertrag zurücktritt. Der Verkäufer findet in der Folge ohne Mitwirkung des Onkels einen solventen Käufer. Der Onkel macht geltend, es sei eine erfolgsunabhängige Provision vereinbart worden.		
Rechtslage Grundsätzlich ist die Provision nur geschuldet, wenn der Hauptvertrag zustande kommt (OR 413). Ist der Vertrag unverbindlich (Widerrechtlichkeit, Grundlagenirrtum), ist keine Provision geschuldet. OR 413 ist dispositiv, weshalb vereinbart werden kann, dass die Provision unabhängig vom Zustandekommen oder vom Schicksal des Hauptvertrages geschuldet ist.		
Folge Eine Provision aufgrund des ersten Kaufvertrages war nicht geschuldet, da dieser Vertrag rückwirkend wegen Grundlagenirrtums über die Zahlungsfähigkeit des Käufers aufgehoben wurde und damit die Provisionsgrundlage entfallen ist. Hinsichtlich des zweiten Kaufvertrages stellt sich die Frage, ob der Onkel beweisen kann, dass eine erfolgsunabhängige Provision vereinbart wurde. Ohne schriftliche Vereinbarung wird ihm dieser Beweis kaum gelingen.		
Tipps ▪ Erfolgsunabhängige Provision immer schriftlich vereinbaren		
Datum:		