

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 13

Provision: Arglistige Täuschung des Käufers

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Entfällt der Provisionsanspruch, wenn der Käufer statt den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten nach Gewährleistungsrecht die Wandlung erklärt?		
Sachverhalt Der Käufer erwirbt Mietshäuser in einer Stadt, wobei im Kaufvertrag Angaben über die erzielbaren Mietzinseinnahmen enthalten sind. Diese Mietzinsen erweisen sich als zu hoch, weshalb die Wohnungen zu diesen Preisen nicht vermietet werden können. Der Käufer wählt mehrere Jahre später die Wandlung des Kaufvertrages nach OR 205 und OR 203.		
Rechtslage Die Berufung auf Willensmängel nach OR 23 ff. ist nicht möglich, wenn nicht innert Jahresfrist seit der Entdeckung der Täuschung erklärt wird, den Vertrag nicht halten zu wollen. Die Rückabwicklung eines Kaufvertrages nach Gewährleistungsrecht wirkt nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses hin zurück, sondern ab dem Zeitpunkt der Wandlungserklärung. Damit bleibt der Vertragsschluss provisionsrelevant. Anders würde es sich allenfalls verhalten, wenn der Käufer die einjährige Frist eingehalten hätte.		
Folge Für den Maklervertrag hat die Rückabwicklung des Kaufvertrages nach mehrjähriger Dauer keine Konsequenzen.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusicherungen über erzielbare Mieteinnahmen genau prüfen ▪ Konventionalstrafe vereinbaren und durch Bankgarantie sicherstellen 		
Datum:		