

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 14

### Provision: Bedingter Kaufvertrag

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

<b>Zielpublikum:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
<b>Kommt die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts im Kaufvertrag, für den Fall dass die erforderliche Baubewilligung nicht erteilt wird, einer aufschiebenden Bedingung gleich?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Der Käufer einer Liegenschaft vereinbarte mit dem Verkäufer im beurkundeten Vertrag ein Rücktrittsrecht, für den Fall dass eine beantragte Baubewilligung nicht erteilt werden sollte. Die Baubewilligung wurde nicht erteilt, weshalb der Käufer vom Vertrag zurückgetreten ist. Er verlangt nun vom Makler die Rückerstattung der Provision.		
<b>Rechtslage</b> Die Provision ist erst geschuldet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist (OR 413). Die Vereinbarung im Kaufvertrag bezüglich der Baubewilligung und des Rücktrittsrechts des Käufers bei Ausbleiben derselben, ist als aufschiebende Bedingung zu werten. Damit ist die Provision erst geschuldet, wenn die Bedingung eingetreten ist (OR 413 II).		
<b>Folge</b> Infolge Ausbleibens der Baubewilligung ist der Kaufvertrag nicht zustande gekommen, weshalb auch die Provision nicht geschuldet ist. Die Provision ist deshalb zurück zu erstatten.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formulierung einer Klausel, wonach die Provision unabhängig vom Eintritt der Bedingung geschuldet ist.</li> <li>▪ Aufnahme einer Klausel über den Ersatz von Aufwendungen (OR 413 III) im Zusammenhang für den Fall, wenn die Bedingung nicht eintritt.</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		