

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 15

Provision: Einvernehmliche Vertragsaufhebung

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Verliert der Makler seinen Lohnanspruch, wenn der von ihm vermittelte Kaufvertrag von den Parteien einvernehmlich aufgelöst wird?		
Sachverhalt Der Käufer schloss mit dem Verkäufer infolge der Vermittlung des Maklers einen Kaufvertrag über eine Liegenschaft ab. Eine erforderliche Bewilligung wird nach etwa 15 Monaten erteilt. Kurze Zeit später kommen die Vertragsparteien überein, den Kaufvertrag wieder aufzuheben. Ein Eintrag des Käufers im Grundbuch ist nie erfolgt.		
Rechtslage Ein Kaufvertrag kann jederzeit durch die Parteien wieder einvernehmlich aufgehoben werden (OR 115). Die Provision ist geschuldet, wenn der vermittelte Vertrag gültig zustande kommt (OR 413), d.h. öffentlich beurkundet ist. Wurde der Vertrag unter einer Suspensivbedingung geschlossen, muss die Bedingung eingetreten sein. Die Provision ist unabhängig davon geschuldet, ob der Vertrag vollzogen wird oder nicht.		
Folge Der Kaufvertrag stand zunächst unter der Suspensivbedingung der Erteilung der Genehmigung. Mit deren Erteilung ist die Bedingung eingetreten und der Kaufvertrag zustande gekommen (provisionsrelevanter Vorgang). Unerheblich ist, dass der Käufer nie im Grundbuch eingetragen wurde (Vollzugsgeschäft). Mit der einvernehmlichen Aufhebung des Vertrages entfällt der Provisionsanspruch des Maklers nicht, da diese Aufhebung nachträglich erfolgt.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Provisionsanspruch entfällt nicht, wenn der Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben wird 		
Datum:		