

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 19

### Provision: Öffentliche Versteigerung

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>Hat der Makler einen Anspruch auf die Provision, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, der Kunde jedoch die Liegenschaft anschliessend an einer Zwangsversteigerung ersteigert?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Der Käufer schliesst mit einem insolventen Verkäufer einen beurkundeten Kaufvertrag über eine Liegenschaft ab, der jedoch nicht vollzogen werden konnte, da die Grundpfandgläubiger nicht bereit waren, der Löschung der Grundpfänder zuzustimmen. In der Folge erwarb der Käufer die Liegenschaft anlässlich der Zwangsversteigerung.		
<b>Rechtslage</b> Wird der Maklervertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, kann die Provision erst verlangt werden, wenn die Bedingung eingetreten ist (OR 413). War sowohl dem Makler als auch dem Käufer bekannt, dass der Vertrag erst vollzogen werden kann, wenn die Grundpfandgläubiger ihre Zustimmung erteilen, liegt eine aufschiebende Bedingung vor.		
<b>Folge</b> Der vom Makler vermittelte Kaufvertrag ist mangels Bedingungseintritt nicht zustande gekommen. Der Erwerb der Liegenschaft an der Auktion ist kein vom Makler vermittelter Vertragsabschluss, sondern ein staatlicher Hoheitsakt (Zuschlag), weshalb keine Provision geschuldet ist.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereinbarung, dass der Zuschlag an einer öffentlichen Versteigerung dem Abschluss eines Kaufvertrages gleichgestellt ist</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		