

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 20

### Provision: Vorverkaufsrecht

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>Ist eine Provision geschuldet, wenn ein Vorkaufsberechtigter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Der Verkäufer nahm im Kaufvertrag über ein mit einem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück eine Maklerklausel zugunsten des Maklers auf, wonach der Käufer sich verpflichtete, die Provision des Maklers zu bezahlen. Der Vorkaufsberechtigte machte in der Folge von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch und der Makler verlangt von ihm die Provision.		
<b>Rechtslage</b> Die Provision ist geschuldet, wenn der Hauptvertrag kausal auf die Tätigkeit des Maklers zurückzuführen ist. Kommt der Hauptvertrag nicht zustande, entfällt auch der Provisionsanspruch. Wenn im Vorkaufsvertrag nichts anderes vorgesehen ist, kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu den Bedingungen des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrages erwerben (OR 216d III). Der Vorkaufsberechtigte tritt in den Vertrag ein.		
<b>Folge</b> Enthält der Kaufvertrag mit dem Dritten eine Maklerklausel und enthält der Vorkaufsvertrag keine anderslautende Regelung, wird die Maklerklausel auch zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer wirksam. In diesem Fall muss der Vorkaufsberechtigte auch die Maklerprovision bezahlen. Wurde keine Maklerklausel im Kaufvertrag aufgenommen oder schliesst der Vorkaufsvertrag die Überbindung aus, kann der Makler keine Provision geltend machen.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei einem mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstück Maklerklausel im Kaufvertrag aufnehmen</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		