

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 23

### Provision: Rechtsmangel des Kaufobjektes

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>Führt die Aufhebung des Kaufvertrages infolge Rechtsmängel zum Wegfall des Provisionsanspruchs des Maklers?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Ein vom Käufer beauftragter Makler erbringt den Nachweis eines denkmalgeschützten Sanierungsobjektes. Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass keine Rechtsansprüche Dritter am Objekt bestünden. Nach der Beurkundung des Vertrages stellt sich heraus, dass ein Dritter vorgehende Rechte am Objekt hat.		
<b>Rechtslage</b> Der Verkäufer hat dafür einzustehen, dass dem Käufer das Objekt nicht aufgrund vorbestehender Rechte Dritter teilweise oder ganz entzogen wird (OR 192 ff.). Wird dem Käufer das Objekt vollständig entzogen, gilt der Kaufvertrag als aufgehoben (OR 195). Der Makler hat nur dann Anspruch auf die Provision, wenn der Hauptvertrag gültig geschlossen wird (OR 413).		
<b>Folge</b> Mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch wird er Eigentümer. Wird ihm das Objekt nachträglich entzogen (Entwehrung), wirkt diese nicht rückwirkend auf den Vertragsschluss. Bei einem nachträglichen Wegfall des Hauptvertrages entfällt der Provisionsanspruch des Maklers nicht. Anders verhielte es sich nur, wenn der Hauptvertrag rückwirkend aufgehoben würde.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gutgläubensschutz des Käufers nach ZGB 973</li> <li>▪ Rechtsmängelgewährleistung ist von Bedeutung, wo noch kein Grundbuch eingerichtet ist</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		