

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 29

Aufwendungsersatz: Bedingter Aufwendungsersatz

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Kann der Makler Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, wenn er vereinbarungsgemäss zwei Interessenten präsentiert, der Eigentümer jedoch an einen Dritten verkauft?		
Sachverhalt Der Makler vereinbart mit dem Verkäufer den Ersatz seiner Aufwendungen für den Fall, dass der Makler zwei Interessenten präsentiert und der Verkäufer die Liegenschaft an einen Dritten verkauft. Im Exposé wurde ein Kaufpreis von CHF 17.45 Mio. genannt. Der Makler präsentierte zwei Interessenten, die CHF 16.9 Mio. resp. CHF 16.25 Mio. boten. Der Verkäufer verkaufte die Liegenschaft schliesslich an einen Dritten.		
Rechtslage Der Ersatz der Aufwendungen des Maklers ist nur geschuldet, wenn dies gesondert vereinbart wird (OR 413 III). Die Knüpfung des Aufwendungsersatzes an eine Bedingung ist zulässig. Ist die Bedingung erfüllt, entsteht die Zahlungspflicht (OR 151). Die Bedingung ist als erfüllt anzusehen, wenn der Makler zwei Interessenten präsentiert, die bereit sind, mit dem Eigentümer einen Vertrag in etwa zu den im Exposé dargelegten Bedingungen abzuschliessen (wirtschaftliche Gleichwertigkeit).		
Folge Das Angebot von CHF 16.9 Mio. weicht vom im Exposé genannten Preis von CHF 17.45 Mio. um etwas mehr als 3.2 % ab. Das zweite Angebot von CHF 16.25 Mio. weicht um 6.9 % ab. Im Exposé wurde kein Zirka-Preis genannt, weshalb die Abweichungen zu gross sind, als dass wirtschaftliche Gleichwertigkeit noch angenommen werden könnte. Damit ist die Bedingung nicht erfüllt und der Aufwendungsersatz nicht geschuldet.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwendungsersatz nicht an Bedingungen knüpfen ▪ Aufwendungsersatz vereinbaren für den Fall, dass Hauptvertrag nicht zustande kommt 		
Datum:		