

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 33

### Kausalität: Zeitabstand / Identität des Nachweises

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>Erfolgt der Vertragsschluss innert angemessener Frist seit dem Nachweis, ist die Kausalität gegeben. Ist jedoch die persönliche Identität gegeben, wenn ein dem Kunden nahestehender Dritter die Liegenschaft erwirbt?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Eine Käuferin besichtigte ein Zweifamilienhaus, erwarb es jedoch nicht. Später wurde das Haus in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die Käuferin erwarb eine der Wohnungen und ihr Bruder erwarb die andere Wohnung. Die Käuferin und ihr Bruder räumten sich gegenseitig Vorkaufsrechte ein und verpflichteten sich, solidarisch zu haften. Zudem wurden beide Kaufverträge in einer Urkunde zusammengefasst. Die Interessentin macht geltend, sie habe eine andere Kaufgelegenheit wahrgenommen und zudem nicht allein erworben.		
<b>Rechtslage</b> Der Nachweis ist erbracht, wenn der Makler ein Objekt und die Vertragspartei nachweist. Die Provision ist geschuldet, wenn dieselben Parteien einen Vertrag über dasselbe Objekt abschliessen. Dasselbe gilt, wenn die Parteien statt eines Kaufvertrages einen Baurechtsvertrag abschliessen. Gleich verhält es sich, wenn statt der vom Makler genannten Vertragspartnerin deren Ehemann den Vertrag abschliesst. Entscheidend ist der wirtschaftliche Erfolg.		
<b>Folge</b> Der Makler hat die Interessentin auf das Objekt aufmerksam gemacht. Dass es später in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde, ist unbedeutend, da es sich nach wie vor um dasselbe Objekt handelt. Da eine Stockwerkeigentumseinheit von der Interessentin und die andere von einer ihr nahestehenden Person erworben wurde, die Käufer sich gegenseitig Vorkaufsrechte einräumten und sich zu solidarischer Haftung verpflichteten, ist die Identität der Käufer mit der Interessentin als gegeben zu betrachten.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Maklervertrag klarstellen, dass Verwandte oder verbundene Unternehmen ebenfalls provisionspflichtig werden</li> <li>▪ Im Maklervertrag klarstellen, dass verwandte Geschäfte dem Abschluss des Hauptvertrages gleichkommen</li> <li>▪ Im Maklervertrag dem Kunden verbieten, Informationen weiterzugeben</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		