

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 34

Kausalität: Preisabweichung

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die **Immobilienmäkelei!**

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Ist die Tätigkeit des Maklers für den Abschluss des Hauptvertrages kausal, wenn der Hauptvertrag zu einem wesentlich tieferen Preis abgeschlossen wird?		
Sachverhalt Nach der Besichtigung einer Liegenschaft, welches zum Preis von CHF 369'000.– angeboten wurde, bricht der Kontakt zwischen Interessent und Makler ab. Etwa ein Jahr später erwirbt der Interessent die Liegenschaft zum Preis von CHF 305'000.–. Der Käufer macht geltend, es fehle an der Kausalität des Nachweises, da das Angebot des Maklers mit dem gezahlten Kaufpreis nicht identisch sei.		
Rechtslage Der Maklerlohn ist geschuldet, sobald die Maklerleistung für den Abschluss des Hauptvertrages kausal ist und der Hauptvertrag auch abgeschlossen wird (Art. 413 OR). Die Kausalität wird desto eher vermutet, je enger der zeitliche Zusammenhang ist. Der Abschluss des Kaufvertrages zu einem anderen als vom Makler angebotenen Preis kann der Kausalität abträglich sein, wenn die Abweichung zu gross ist.		
Folge Entscheidend ist, dass der Makler die Parteien in Kontakt gebracht hat und diese einen Vertrag über das vom Makler vermarktete Objekt abgeschlossen haben. Die Provision ist vorliegend aufgrund der hohen Preisabweichung (ca. 17 %) nicht geschuldet. Diese Problematik stellt sich nur bei der Nachweismäkelei, nicht bei der Vermittlungsmäkelei.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preisangebot realistisch gestalten, damit die Abweichung zum bezahlten Preis nicht zu gross wird ▪ Hinweis im Maklerexposé zum Preis: Verhandlungsbasis / Richtpreis (+/- 10 %) 		
Datum:		