

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 35

Kausalität: Rücktritt Erstkäufer

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 Nachweisleistung des Maklers noch kausal, wenn ein Drittkäufer vom Vertrag zurücktritt und danach der vom Makler gefundene Interessent das Objekt erwirbt?		
Sachverhalt Der Makler weist einen Interessenten und das Objekt nach. Der Verkäufer verkauft das Objekt jedoch an einen nicht vom Makler vermittelten Dritten, der sich ein Rücktrittsrecht vorbehält. Nach dem Rücktritt des Dritten vom Kaufvertrag kommt ein Kaufvertrag mit dem vom Makler gefundenen Interessenten zustande.		
Rechtslage Die Vereinbarung eines vertraglichen Rücktrittsrechts im Kaufvertrag ist eine Resolutivbedingung (Art. 217 OR, Art. 154 OR). Der Kaufvertrag bleibt solange in der Schwebe, bis klar ist, dass das Rücktrittsrecht nicht ausgeübt wird. Der Maklerlohn ist geschuldet, wenn der Makler den Interessenten und das Objekt nachweist und der Interessent mit dem Verkäufer einen Vertrag abschliesst.		
Folge Der erste Kaufvertrag stand unter einer Resolutivbedingung, ist also zustande gekommen und wurde nachträglich mit der Erklärung des Rücktritts wieder aufgelöst. Ab dem Zeitpunkt der Auflösung des ersten Kaufvertrages war das Objekt wieder verfügbar und der Verkäufer nach wie vor verkaufsbereit. Der Kaufvertrag mit dem Interessenten geht kausal auf die Leistung des Maklers zurück, weshalb die Provision geschuldet ist.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Maklervertrag die Kausalität umschreiben und Hinweise anbringen, dass die Kausalität nicht ohne Weiteres aufgehoben wird 		
Datum:		