

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 50

Haftung: Richtigkeit der Angaben des Verkäufers

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Haftet der Makler für die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers, wenn er diese an den Kaufinteressenten mit dem Hinweis weiterleitet, sie nicht geprüft zu haben?		
Sachverhalt Bei der Erteilung des Vermarktungsauftrages teilt der Verkäufer dem Makler mit, das Objekt sei eine noch nicht ausgebaute Eigentumswohnung im Dachgeschoss. Der Makler erstellt mit dieser Beschreibung ein Exposé mit dem Hinweis, diese Angaben stammten vom Verkäufer, und dass er nicht für deren Richtigkeit hafte. Nach Abschluss des Kaufvertrages stellt sich heraus, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Im Prozess gegen den Verkäufer erweist sich dieser als insolvent, weshalb der Käufer gegen den Makler vorgehen will.		
Rechtslage Der vom Verkäufer beauftragte Makler ist dessen Hilfsperson (OR 101). Der Käufer steht mit dem Makler nicht in einer vertraglichen Beziehung, weshalb er keine vertragsrechtlichen Ansprüche gegen diesen hat. In Frage käme lediglich eine ausservertragliche Haftung (OR 41 ff.). Nebst einem Schaden, für den die Tätigkeit des Maklers kausal sein müsste, muss der Käufer sich bei reinen Vermögensschäden auf eine Schutznorm berufen können.		
Folge Der Käufer hat gegen den Makler keine vertraglichen Ansprüche und er kann sich auch nicht auf eine ausservertragliche Haftung des Maklers berufen, da keine Schutznorm auszumachen ist, welche das Vermögen des Käufers schützt und gegen die der Makler verstossen haben könnte. Der Käufer hat somit keine Ansprüche gegen den Makler.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makler sollten vor der Weitergabe von Verkäuferangaben prüfen, ob diese erkennbar unrichtig sind ▪ Die Übernahme ungeprüfter Angaben immer deklarieren 		
Datum:		