

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 51

Haftung: Unrichtige Angaben

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 Angaben über die Grösse des Gartenanteils einer Eigentumswohnung in Inseraten und im Maklerexposé?		
Sachverhalt <p>In Inseraten und im Maklerexposé für eine Eigentumswohnung führte der Makler an, der Gartenanteil habe eine Fläche von 300m², unter Hinweis darauf, dass alle Angaben vom Verkäufer stammten. In früheren Inseraten, welche die Käufer nicht kannten, wurde die Gartenfläche mit 200m² angegeben. Sie stellten nach Abschluss des Kaufvertrages fest, dass die Gartenfläche nur 187m² betrug. Vom Verkäufer verlangten die Käufer eine Minderung des Kaufpreises. Vom Makler verlangen sie Schadenersatz.</p>		
Rechtslage <p>Die Eigentümer von Eigentumswohnungen haben am Garten lediglich Miteigentum (ZGB 712b), somit nur vertraglich zugesicherte Nutzungsrechte. Die Angabe der Fläche des Gartenanteils muss als zugesicherte Eigenschaft gewertet werden (OR 197). Der Makler ist Hilfsperson des Verkäufers (OR 101); da die Angaben vom Eigentümer stammten, richten sich die Ansprüche der Käufer nur gegen den Verkäufer. Die Käufer haben bei Mängeln das Recht, Wandlung zu erklären oder Minderung zu verlangen (OR 205). Eine persönliche Haftung des Maklers käme nur bei einer ausservertraglichen Haftung in Frage.</p>		
Folge <p>Indem die Käufer die Minderung gewählt haben, ist der Schaden bereits abgegolten. Einen allfälligen weiteren Schaden gegen den Verkäufer können sie bei Verschulden gestützt auf OR 97 geltend machen. Gegen den Makler haben die Verkäufer keine Ansprüche.</p>		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haftungsausschluss für Angaben des Verkäufers im Exposé ▪ Genaue Prüfung der Angaben des Verkäufers 		
Datum:		