

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 45

Maklerexposé: Unrichtige Angaben

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

Zielpublikum: <input type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Schadenersatzpflicht des Maklers gegenüber dem Verkäufer, wenn im Exposé fehlerhafte Angaben enthalten sind, die nicht vom Verkäufer stammen?		
Sachverhalt Im Maklerexposé wurde das Objekt als „vollständig saniert“ bezeichnet, obwohl nur punktuelle Sanierungsarbeiten durchgeführt worden waren. Der Verkäufer hatte dagegen lediglich die durchgeführten Sanierungsmassnahmen aufgezählt, nicht jedoch den Begriff „vollständig saniert“ verwendet.		
Rechtslage Der Makler darf von den Vorgaben des Verkäufers nicht abweichen (OR 412 II in Verbindung mit OR 397). Der Makler haftet für getreue und sorgfältige Ausführung des Auftrages und hat für die gleiche Sorgfalt wie ein Arbeitnehmer im Arbeitsverhältnis einzustehen (OR 412 II i.V.m. OR 398). Er haftet somit auch für Fahrlässigkeit im Rahmen der Fähigkeiten und Kenntnisse, die man gewöhnlich von einem Makler erwarten darf (OR 321e).		
Folge Hält sich der Makler nicht an die Vorgaben des Eigentümers, liegt eine Vertragsverletzung vor. Entsteht dem Eigentümer ein Schaden infolge fehlerhafter Angaben des Maklers im Exposé (etwa wenn der Käufer vom Vertrag zurücktritt oder eine Minderung des Kaufpreises verlangt), hat der Makler diesen Schaden zu ersetzen.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Exposé nur Angaben verwenden, die der Verkäufer effektiv gemacht hat ▪ Richtigkeit der Angaben genau prüfen u. mit Verkäufer absprechen ▪ Zum Nachweis im Streitfall die Angaben schriftlich einholen ▪ Haftungsausschluss anbringen für nicht überprüfte Angaben des Verkäufers 		
Datum:		