

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 5

Maklervertrag: Aufhebung

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

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Kann der Kunde des Maklers geleistete Vorschüsse zurückfordern, wenn er mit den Leistungen des Maklers unzufrieden ist?		
Sachverhalt <p>Ein Verkäufer kontaktiert den Makler A. Der Mitarbeiter des Maklers A teilt ihm mit, B werde ihn zurückrufen. In der Folge wird B für den Verkäufer tätig, kassiert Vorschüsse und tritt mit dem Briefpapier und den Visitenkarten des A auf. Nachträglich stellt sich heraus, dass B nicht von A angestellt war und dass er insolvent ist. Der Verkäufer fordert von A die geleisteten Vorschüsse zurück.</p>		
Rechtslage <p>Ein Maklervertrag kann jederzeit aufgehoben werden (OR 412 II, OR 404). Eine Provision ist nur geschuldet, wenn es zum Abschluss eines Hauptvertrages kommt, und Aufwendungsersatz ist nur geschuldet, wenn dieser vereinbart wurde (OR 413). Die Nicht- oder Schlechterfüllung des Maklervertrages kann Schadenersatzansprüche nach sich ziehen (OR 97).</p>		
Folge <p>Der Verkäufer hat mit A einen Maklervertrag abgeschlossen. Für ihn war nicht transparent, dass B selbständig tätig war, zumal B das Briefpapier des A verwendet hat. Dieser Anschein führt dazu, dass B als Hilfsperson des A zu behandeln ist (OR 101). A haftet deshalb für die Handlungen des B. Da B nicht im vereinbarten Sinn tätig wurde, liegt eine Vertragsverletzung vor und der Verkäufer kann seinen Schadenersatzanspruch gegen A richten.</p>		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Empfehlung eines anderen Maklers klarstellen, dass es sich um einen selbständigen Makler handelt 		
Datum:		