

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 47

### Maklerexposé: Zugesicherte Eigenschaften

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die Immobilienmäkelei!

<b>Zielpublikum:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
<b>Kann ein Maklerexposé die Zusicherung von Eigenschaften enthalten und bei Abweichungen eine Sachmängelhaftung begründen?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Das im Internet publizierte Maklerexposé enthält auf Veranlassung des Verkäufers die Angabe des Baujahres 1956. Die Käufer des eigentlich im Jahr 1913 gebauten Hauses verlangen deshalb die Rückabwicklung des Kaufvertrages und Schadenersatz für entstandene Auslagen.		
<b>Rechtslage</b> Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für zugesicherte Eigenschaften als auch für körperliche oder rechtliche Mängel (OR 197 I). Zusicherungen über Eigenschaften können formfrei auch ausserhalb des Kaufvertrages abgegeben werden. Aufgrund einer zwischen Verkäufer und Makler bestehenden vertraglichen Beziehung ist der Makler eine Hilfsperson des Verkäufers (OR 101 I). Äusserungen des Maklers in Bezug auf die zu verkaufende Liegenschaft können deshalb dem Verkäufer zugerechnet werden.		
<b>Folge</b> Die Angabe des falschen Baujahres im Maklerexposé ist dem Verkäufer zuzurechnen und als zugesicherte Eigenschaft zu werten. Mit den abweichenden Angaben im Maklerexposé liegt ein Mangel der Kaufsache vor, der einen Anspruch auf Rückabwicklung (Wandlung) und bei Verschulden Schadenersatzansprüche zur Folge haben kann.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung der Richtigkeit der Angaben im Maklerexposé</li> <li>▪ Haftungsausschluss im Maklervertrag und im Exposé aufzunehmen</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		