

## Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 36

### Kausalität: Verzicht

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>Ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich der Verkäufer verpflichtet, den Maklerlohn zu bezahlen, unabhängig davon, ob er oder ein anderer einen Käufer findet?</b>		
<b>Sachverhalt</b> Im Maklervertrag mit dem Verkäufer wurde ein Alleinauftrag (Exklusivvertrag) vereinbart mit der Zusatzabrede, dass der Verkäufer allfällige Inserenten an den Makler verweisen müsse und dass die Provision geschuldet sei, gleichgültig ob der Verkäufer den Käufer selbst findet oder ihm vom Makler zugeführt wird.		
<b>Rechtslage</b> Die Vereinbarung eines Exklusivauftrages ist zulässig; in diesem Fall muss der Makler tätig werden. Die Vorschrift von OR 413 ist dispositiv, weshalb es zulässig ist, die Kausalität der Maklerleistung für den Hauptvertrag aufzuheben. Es ist daher (beim Exklusivmakler) auch zulässig zu vereinbaren, dass die Provision geschuldet ist, wenn der Hauptvertrag durch den Auftraggeber direkt oder durch einen Dritten zustande kommt (BGE 100 II 363). Eine solche Vereinbarung kann allenfalls als Konventionalstrafe angesehen werden. Es handelt sich um sogenannte verschärfte Exklusivklausel.		
<b>Folge</b> Liegt ein Exklusivvertrag vor, der eine oben beschriebene Klausel enthält, muss der Verkäufer in jedem Fall eine Provision entrichten, sobald die Liegenschaft verkauft wird.		
<b>Tipps</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kausalität nicht vertraglich aufheben</li> <li>▪ Maklervertrag zeitlich befristen</li> <li>▪ Verschärfte Exklusivklausel vermeiden</li> </ul>		
<b>Datum:</b>		