

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 16

Provision: Kaufpreisreduktion

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

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Reduziert sich die Provision, wenn die Kaufvertragsparteien nach der Beurkundung des Kaufvertrages eine Reduktion des Kaufpreises vereinbaren?		
Sachverhalt Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien, dass der Makler von beiden Seiten eine Provision erhält. Dem Käufer wurde ein vertragliches, befristetes Rücktrittsrecht eingeräumt. Nach der Beurkundung des Vertrages besichtigte der Käufer die Liegenschaft erstmals und einigte sich innert der Rücktrittsfrist mit dem Verkäufer auf eine Reduktion des Kaufpreises, die nicht beurkundet wurde. Der Makler macht geltend, für die Provision sei der beurkundete Preis massgebend.		
Rechtslage Die Vereinbarung eines befristeten Rücktrittsrechts ist als Suspensivbedingung zu werten. Nach Ablauf der Frist tritt die Bedingung ein und der Vertrag ist wirksam. Die Parteien können jederzeit die Aufhebung oder Änderung eines Vertrages vereinbaren (OR 115). Die Aufhebung oder Änderung ist an keine Form gebunden. Beim Grundstückskauf dient die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung als Schutz des Käufers vor Übereilung.		
Folge Die Vereinbarung über die Reduktion des Kaufpreises ist formfrei gültig und erfolgte innert der Rücktrittsfrist. Damit erfolgte die Einigung der Parteien über den Preis in einem Zeitpunkt, als der Kaufvertrag noch in der Schwebe war. Nach Ablauf der Rücktrittsfrist ist der vereinbarte tiefere Preis verbindlich. Dieser Preis ist deshalb auch für die Berechnung der Provision massgebend.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Maklervertrag den Maklerlohn an den beurkundeten Preis binden 		
Datum:		