

AUFLÖSUNG VON MAKLERVERTRÄGEN IN DER SCHWEIZ

ÜBERBLICK (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

GRUNDSÄTZLICHES

Der Maklervertrag erlischt natürlicherweise durch seine Erfüllung, sprich durch die erfolgreiche Vermittlung eines Käufers. Er kann auch durch Befristung (Art. 154 OR) enden.

VORZEITIGE AUFLÖSUNG

Daneben gelten für den Maklervertrag die Beendigungsgründe des einfachen Auftrages (Art. 412 OR). So ist ein Maklervertrag nach Art. 404 OR jederzeit kündbar. Man spricht im Obligationenrecht vom Widerruf. Dieses jederzeitige Kündigungsrecht ist zwingend und kann vertraglich weder ausgeschlossen noch beschränkt werden. Hierzu gibt es auch Bundesgerichtsentscheide: BGE 100 II 365 E. 3d sowie BGE 115 II 466.

Die Parteien haben ergo gemäss Bundesgericht das Recht, einen Maklervertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, auch mündlich, *sofern im Maklervertrag selbst nicht vereinbart wurde, dass die Kündigung schriftlich zu erfolgen hat.*

ZAHLUNG VON SCHADENERSATZ BEI VORZEITIGER KÜNDIGUNG

Oft ist es der Fall, dass Maklerverträge bei vorzeitiger oder gar ordentlicher Kündigung die Zahlung eines bestimmten Betrages zur Folge haben. Diese sind so nicht zulässig. Eine Sanktionierung des freien Widerrufs durch Konventionalstrafen ist gemäss BGE 110 II 383 E. 3a unstatthaft.

AUFWENDUNGSERSATZ

Wird ein Maklervertrag vorzeitig aufgelöst (zum Beispiel nach Art. 404 OR) sind dem Makler die effektiven Aufwendungen zu ersetzen, die bis zur Vertragsauflösung entstanden sind; eine fixe Aufwandspauschale kann hingegen pönalen Charakter haben und gegen das freie Widerrufsrecht verstossen.

Was „Aufwendungen“ sind und daher erstattet werden müssen, ist umstritten. Demnach ist auf Art. 402 Abs. 1 i.V.m. Art. 412 Abs. 2 OR abzustellen. Demnach sind dem Makler nur die in richtiger Ausführung des Auftrages gemachte Aufwendungen zu ersetzen. Dies bedeutet, dass die Aufwendungen des Maklers, wenn auch nicht erfolgreich, so doch zumindest erfolgstauglich gewesen sein müssen. Diese Beweisführung dürfte für jeden Makler schwierig sein.

Fair.
Risikofrei.
Persönlich.
Transparent.
Leidenschaftlich.