



100 years  
1911  
2011

# Immobilien-Vermarktung

## Rechtliche Fallstricke bei besonderen Objekten

Dr. Michael Lips  
Rechtsanwalt, LL.M.  
Pestalozzi Rechtsanwälte AG, Zürich

25. September 2014

[pestalozzilaw.com](http://pestalozzilaw.com)

Pestalozzi Rechtsanwälte AG  
Löwenstrasse 1  
CH-8001 Zürich  
T +41 44 217 91 11  
F +41 44 217 92 17

Pestalozzi Avocats SA  
Cours de Rive 13  
CH-1204 Genève  
T +41 22 999 96 00  
F +41 22 999 96 01



# Übersicht

- Rechtlich relevante Dokumente im Überblick
- Einzelfragen zu Vermarktungsdokumenten
- Maklerlohn
- Haftung des Maklers
- Bewilligungen
- Fazit / Empfehlungen



# Vom Auftrag bis zur Schlussrechnung (1)

- Mandatsvertrag, AGB
- Auszug Grundbuch, Katasterauszüge (belastete Standorte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen)
- Bewertung (Auftrag)
- Bewilligungen
- Teaser, Inserat
- Vertraulichkeitsvereinbarung
- Informationsmemorandum, Prospekt
- Datenraumvereinbarungen (Provider, Nutzer)
- Datenraumdokumente
- DD-Fragen und -Antworten



## Vom Auftrag bis zur Schlussrechnung (2)

- Offerten, Annahmeerklärung
- Reservationsvereinbarung
- Vollmachten
- Zahlungsversprechen
- Finanzierungsverträge (Kreditvertrag, Sicherungsübereignung)
- Kaufvertrag
- Schuldbriefe (Errichtung, Umwandlung, Übertragung)
- Grundbuchanmeldung
- Grundbuchauszug
- Rechnung des Maklers



# Einzelfragen zu Vermarktungsdokumenten (1)

- Typischerweise geregelte Punkte
  - Kein Antrag zum Kauf, evtl. Einladung zur Offertstellung
  - Kein Anspruch auf Verhandlung
  - Abbruch des Prozesses
  - Adressaten
  - Kommunikation mit Eigentümer / Mieter
  - Keine Zusicherungen zum Objekt
  - Vertraulichkeit
  - Haftungsausschluss
  - Exklusivität
  - Urheberrecht
  - Anwendbares Recht und Gerichtsstand

## Einzelfragen zu Vermarktungsdokumenten (2)

- Vertragliche Regelung unabdingbar
  - Haftungsausschluss
  - Vertraulichkeit
  - Rechtswahl und Gerichtsstand
  - Mit Auftraggeber: Exklusivität, Provisionsgarantie, Spesen
- Ausservertragliche Wirkung – insbesondere bezüglich Vertrauensschutz
  - Kein Antrag zum Kauf
  - Kein Anspruch auf Verhandlung
  - Adressaten
  - Urheberrecht

## Einzelfragen zu Vermarktungsdokumenten (3)

- Kaum durchsetzbar bzw. ungültig
  - Kommunikation
  - Umfassender Haftungsausschluss – OR 100 !
  - Keine Zusicherungen zum Objekt – OR 216 !
- AGB
  - Vorrang von Individualabreden
  - Ungewöhnlichkeitsregel
  - Unklarheitenregel
  - Inhaltskontrolle



# Maklerlohn (1)

- Maklervertrag – wesentliche Elemente
  - Tätigkeit
  - Erfolgsabhängigkeit
  - Entgeltlichkeit
- Tätigkeit – Formen der Mäkelei
  - Nachweismakler
  - Vermittlungsmakler
  - Zuführungsmakler
- Erfolgsabhängigkeit
  - Zustandekommen des Vertrages
  - Kausalzusammenhang
  - Sonderfall: Provisionsgarantie



## Maklerlohn (2)

- Entgeltlichkeit – Höhe und Umfang des Maklerlohns
  - Vertragsfreiheit, solange nicht "unverhältnismässig hoch"
  - Spesen
  - Folgegeschäfte
- Zwingendes Recht
  - Widerruf des Vertrages
  - Herabsetzung des Maklerlohnes
  - Verwirkung des Maklerlohnes
- Kantonales Recht
- Abgrenzung



# Haftung des Maklers

- Haftung – gegenüber wem
  - Auftraggeber
  - Gegenpartei des Auftraggebers
  - Dritte
- Haftung – wofür
  - Personenschaden
  - Sachschaden
  - Vermögensschaden
- Anspruchsgrundlagen
  - Vertrag
  - Unerlaubte Handlung
  - Vertrauensschutz (*culpa in contrahendo*)
- Haftungsausschluss



# Bewilligungen (1)

- Grundstückserwerb durch Personen im Ausland (Lex Koller)
  - Betriebsstätten
  - Wohnzweck
- Umweltschutzgesetz (USG)
  - Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
  - Veräusserung oder Teilung von Grundstücken
- Bäuerliches Bodenrecht (BGBB)
  - Vorrang für Selbstbewirtschafter
  - Kein übersetzter Preis
- Betriebsbewilligungen



# Bewilligungen (2)

- Wann
  - Möglichst frühzeitig
  - Einfluss auf Vermarktung
  - Preisrelevanz
- Wer
  - Wenn möglich Verkäufer
- Vorgehen
  - Behörden frühzeitig einbeziehen
  - Bei Bedarf Bestätigungen einholen (Ruling)
  - Rechtsmittelfristen
- Zuständigkeiten
  - Kantonale Behörden, z.T. Bundesbehörden
- Besonderheiten



# Fazit / Empfehlungen

- Vertrag Makler – Auftraggeber
  - Exklusivität, Pflichtenheft, Spesen, Provisionsgarantie
- Vertrag Makler – Interessenten
  - Haftungsausschluss, Vertraulichkeit, Rechtswahl und Gerichtsstand
- Bewilligungen
  - Lex Koller, USG, BGGB, Betriebsbewilligungen u.a.
  - Frühzeitig einholen
- Haftung des Maklers
  - Haftungsausschluss nur beschränkt möglich
  - Vertragliche Haftung – Nicht- oder Schlechterfüllung
  - Ausservertragliche Haftung – Vertrauensschutz