



**BAURECHT**

**DROIT DE LA CONSTRUCTION**

**2/2011**

**Protection contre les accidents majeurs et zones à bâtir**

Jean-Michel Brahier

**Überlegungen zum Gerichtstand bei internationaler Immobilienvermittlung**

Boris Grell

**Rechtsprechung zum Privatrecht – Jurisprudence en droit privé**

**Vergaberecht – Marchés Publics**



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht  
Institut pour le droit suisse et international de la construction

Schulthess 

# Überlegungen zum Gerichtsstand bei internationaler Immobilienvermittlung

Boris Grell, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt, Zürich

## I. Ausgangslage und Fragestellung

Wo kann ein Immobilienmakler fällige, aus einem internationalen Immobiliengeschäft resultierende Vermittlungsprovisionen gerichtlich einklagen resp. welche Rechtsfragen stellen sich in diesem Zusammenhang? Bei der Beantwortung richtet die vorliegende Abhandlung ein spezielles Augenmerk auf die Gerichtszuständigkeiten des Lugano-Übereinkommens (im Folgenden: LugÜ), dessen revidierte Bestimmungen zusammen mit verschiedenen, daran angepassten Bundesgesetzen am 1. Januar 2011 in Kraft traten<sup>1</sup>, insbesondere mit dem Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht (nachfolgend «IPRG»)<sup>2</sup>.

Gemeinhin muss der Kläger seine behaupteten Zivilansprüche bei den Gerichten am Ort der beklagten Partei durchsetzen («actor sequitur forum rei»). Dies ist auch bei internationalen Verhältnissen der Ausgangspunkt (vgl. Art. 2 LugÜ und Art. 112 IPRG<sup>3</sup>). Allerdings gibt es besondere Gerichtsstände, die alternativ, konkurrierend oder ausschliesslich zum vorgenannten, allgemeinen Beklagten-Gerichtsstand stehen. Diese Gerichtsstände sind teils rechtspolitisch motiviert und sollen direkt dem Schutz einer Vertragspartei dienen oder ergeben sich aufgrund einer sachlichen oder inhaltlichen Nähe zum Vertragsobjekt.

Solche Gerichtsstände wurden im Rahmen der Revision des LugÜ sowie des IPRG teilweise überarbeitet und inhaltlich angepasst. Hier interessieren primär die Vertragsklage am Erfüllungsort (Art. 5 Nr. 1 LugÜ und Art. 113 IPRG) sowie die Klage bei Konsumentenstreitigkeiten (Art. 15–17 LugÜ).

Nachfolgend wird vorausgesetzt, dass für die strittige Angelegenheit keine gültige, in der Sache anwendbare Gerichtsstandsvereinbarung vorliegt, keine vorbehaltlose Einlassung der beklagten Partei vor einem eigentlich unzuständigen Gericht sowie keine sonst wie speziellen Umstände (wie vorsorgliche Massnahmen, akzessorische Anknüpfung der Zuständigkeit an die Hauptsache) vorliegen, die eine andere Gerichtszuständigkeit rechtfertigen.

Weiter wird davon ausgegangen, dass ein Immobilienmakler seine Vermittlungstätigkeiten einem Vertragspartner anbietet, der nicht im gleichen Staat seinen Wohnsitz oder

Sitz hat. Ansonsten liegt in der Regel erst gar kein Sachverhalt mit Auslandsberührung vor. Die Regelungen des LugÜ und IPRG sind diesfalls gar nicht erst anwendbar.<sup>4</sup>

## II. Allgemeine Gerichtszuständigkeiten

### A Allgemeines

Hat der Immobilienmakler seinen Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz und befindet sich der vertragsbrüchige Auftraggeber im Ausland, kann er seine Provisionsforderung zunächst immer beim Gericht am ausländischen Wohnsitz oder Sitz des Beklagten einklagen. Befindet sich der säumige Auftraggeber dabei in einem Vertragsstaat des LugÜ,<sup>5</sup> ergibt sich die (internationale) Gerichtszuständigkeit aus Art. 2 LugÜ; die genaue örtliche Zuständigkeit wird von den in diesem Staat anwendbaren Kollisions- und innerstaatlichen Regelungen bestimmt. Befindet sich der fragliche Auftraggeber jedoch nicht in einem LugÜ-Vertragsstaat, bestimmen bilaterale Staatsverträge sowie die in diesem Staat anwendbaren nationalen Gesetze das zuständige Gericht.

Befindet sich der säumige Auftraggeber in der Schweiz, hat jedoch der Immobilienmakler seinen Wohnsitz oder Sitz nicht in der Schweiz, wohl aber in einem anderen LugÜ-Vertragsstaat,<sup>6</sup> kann ihn der Immobilienmakler nach Art. 2 LugÜ i.V.m. Art. 112 IPRG sowie gestützt auf die anwendbare Zivilprozessordnung<sup>7</sup> an dessen Schweizer Wohnsitz oder Sitz verklagen.

Befinden sich beide Parteien im Ausland, wird ein Schweizer Gericht auf eine gleichwohl in der Schweiz anhängig gemachte Klage in der Regel wegen mangelnder Nähe oder fehlenden Sachzusammenhangs erst gar nicht eintreten. Dies gilt auch im Falle einer Provisionsklage des Immobilienmaklers gegen seinen Auftraggeber, selbst wenn die vermittelte Immobilie in der Schweiz liegt, es sei denn, es besteht eine

<sup>1</sup> Beschluss des Bundesrates vom 31. März 2010; Medienmitteilung des Bundesamts für Justiz vom 31. März 2010; vgl. zum Gesetzestext: Übereinkommen vom 30. Oktober 2007 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (LugÜ) (SR 0.275.12).

<sup>2</sup> Vgl. zum Gesetzestext: Bundesgesetz vom 18. Dezember 1987 über das Internationale Privatrecht (IPRG) (SR 291).

<sup>3</sup> Beide Bestimmungen wurden in der Revision inhaltlich unverändert übernommen.

<sup>4</sup> Vgl. Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 IPRG.

<sup>5</sup> Die Wohnsitz- oder Sitznahme nach Art. 59 f. LugÜ i.V.m. Art. 20 IPRG (resp. dem anwendbaren IPR des involvierten ausländischen Staates) wird vorausgesetzt.

<sup>6</sup> Der Immobilienmakler muss bei einem Wohnsitz ausserhalb eines Vertragsstaates des LugÜ gestützt auf allfällige bilaterale Staatsvertragsabkommen vorgehen, Art. 1 Abs. 2 IPRG.

<sup>7</sup> Seit dem 1. Januar 2011 ist die Schweizerische Zivilprozessordnung in Kraft (SR 272; nachfolgend «ZPO-CH») und ersetzt die kantonalen Zivilprozessgesetze.

gültige Gerichtsstandsklausel. Denn Art. 22 Nr. 1 LugÜ, der eine ausschliessliche Gerichtsbarkeit am Ort der Immobilie vorschreibt, bezieht sich allein auf diesbezügliche dingliche, miet- oder pachtrechtliche Klagen. Klar ist, dass es sich bei der Provisionsforderung des Immobilienmaklers nicht um einen miet- oder pachtrechtlichen Anspruch handelt, sondern sich ein solcher Anspruch allenfalls erst im Anschluss an die Immobilienvermittlung ergibt. Ebenso entfalten sich dingliche Wirkungen, die Gegenstand einer Klage nach Art. 22 LugÜ sein können, nur indirekt resp. erst beim (im Anschluss an die Vermittlung getätigten) Kauf oder Verkauf des vermittelten Immobilienobjekts zwischen dem Käufer und dem Verkäufer.<sup>8</sup>

Soweit das LugÜ nicht zur Anwendung kommt, ist bei dieser Fallkonstellation aus den gleichen Gründen auch Art. 97 IPRG nicht anwendbar, der nur bei Klagen betreffend dinglicher Rechte an Grundstücken eine ausschliessliche Zuständigkeit am Ort der gelegenen Sache vorsieht.<sup>9</sup>

## B Klägergerichtsstand bei der Immobilienvermittlung

Im internationalen Verhältnis ergeben sich zur Bestimmung des zuständigen Gerichts zur klageweisen Einforderung eines Provisionsanspruchs keine wesentlichen Änderungen. So knüpfen Art. 5 Nr. 1 LugÜ resp. Art. 113 IPRG zur Bestimmung des Erfüllungsortes (und damit der Gerichtsbarkeit) nach wie vor zentral an die Vermittlungsaktivitäten des Immobilienmaklers als der charakteristischen (Haupt-)Leistung<sup>10</sup> an. Dabei und soweit der Immobilienmakler<sup>11</sup> seine Niederlassung in der Schweiz hat, kommt schweizerisches materielles Recht zur Anwendung,<sup>12</sup> insbesondere Art. 74 Abs. 2 Ziff. 1 OR.

Daraus folgt, dass auch nach der Revision des LugÜ und des IPRG ein Schweizer Immobilienmakler selbst ohne schriftlichen Vertrag<sup>13</sup> seine Maklerprovision beim Gericht an seinem Wohnsitz oder Sitz einklagen kann, selbst wenn der säumige Auftraggeber<sup>14</sup> seinen Wohnsitz oder Sitz ausserhalb der Schweiz hat.<sup>15</sup> Vorbehalten bleiben allerdings die zwingenden Zuständigkeiten, falls eine konsumgüterrechtliche Streitigkeit vorliegt.

## III. Immobiliengeschäfte als Verträge mit Konsumenten?

### A Einleitende Bemerkungen

Gemeinhin umfassen Konsumentenverträge zunächst einmal die alltäglichen Kleingeschäfte sowie die Leistungen des üblichen Verbrauchs, wie den Kauf von Küchengeräten, Lebensmitteln bis hin zum Erwerb eines Privatautos sowie Sprachlernkurse, Hemdenreinigungsverträge, usw.<sup>16</sup> Anbieter ist dabei, wer die charakteristische Leistung zu erbringen hat, Konsument dagegen, wer Waren oder Dienstleistungen für private Zwecke gebraucht oder beansprucht.<sup>17</sup> Weiter ist grundsätzlich von einem Konsumentenvertrag auszugehen,

wenn eine gewerbmässig handelnde Person im Rahmen ihrer diesbezüglichen Tätigkeit einem Dritten als Endverbraucher eine Ware oder Dienstleistung anbietet, welcher dieser zu (ausschliesslich) privaten, persönlichen oder familiären Zwecken empfangen oder beanspruchen will. Jedenfalls darf die Nutzung nicht in Zusammenhang mit dessen beruflicher oder gewerblicher Tätigkeit stehen, d. h. keine (überwiegend) betriebliche Verwendung finden.<sup>18</sup> Zudem ist der Begriff des Konsumenten eng auszulegen, jedoch ist im Zweifelsfall von einem Konsumentenvertrag auszugehen.<sup>19</sup> Andernfalls wäre der zentrale Schutzgedanke dieser Spezialbestimmungen prinzipiell in Frage gestellt, wenn bereits Zweifel an der Qualifikation als Konsumentenstreitigkeit ausreichen, um einem betroffenen Waren- oder Dienstleistungsempfänger die ihn privilegierenden Gerichtsstandsregelungen nach Art. 114 IPRG i.V.m. Art. 120 IPRG resp. Art. 15 ff. LugÜ zu verwehren.

Weiter können juristische Personen keine Konsumenten im Sinne von Art. 15 LugÜ resp. Art. 114 IPRG sein, zumal nur natürliche Personen Verträge über Waren oder Dienstleistungen zum persönlichen oder familiären Gebrauch ab-

<sup>8</sup> Nicht aber mit dem Immobilienmakler; für die Nichtberücksichtigung der *lex rei sitae* vgl. im Anwendungsbereich des IPRG KELLER/KOSTKIEWICZ, Zürcherkommentar zum IPRG, Zürich 2004, zu Art. 117 IPRG N 107 ff., sowie SUTTER-SOMM/LÖTSCHER in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2010, zu Art. 29 ZPO-CH N 32 f. Zu Art. 22 Nr. 1 LugÜ vgl. auch GEIMER/SCHÜTZE in: Europäisches Zivilverfahrensrecht, München 2010, zu Art. 22 LugÜ N 51.

<sup>9</sup> Welche Rechte und Pflichten sachenrechtlicher Natur sind, entscheidet für die Anknüpfung die *lex fori*, vorliegend das IPRG; HEINI in: Zürcherkommentar, Zürich 2004, Vor Art. 97–108 IPRG N 11 und zu Art. 97 IPRG N 2.

<sup>10</sup> Beim Maklervertrag kommt Art. 5 Nr. 1 lit. b LugÜ i.V.m. Art. 117 Abs. 3 lit. c IPRG zur Anwendung, KELLER/KOSTKIEWICZ, a.a.O., zu Art. 117 IPRG N 107 ff. Zur Bestimmung der allein relevanten charakteristischen Leistung können Art. 117 Abs. 3 IPRG und die (bisherige) zugehörige Rechtsprechung herangezogen werden, Botschaft 1830.

<sup>11</sup> Der Immobilienmakler ist Schuldner der zu erbringenden Dienstleistung, Art. 117 Abs. 3 lit. c IPRG (dazu vgl. HIRT in: SVIT-Maklerkommentar, Zürich 2005, 217 Rz. 28 und 227 Rz. 58) resp. Gläubiger der geschuldeten Provisionsforderung.

<sup>12</sup> BGE 122 III 300 E. 3b); HIRT, a.a.O., 217 Rz. 28.

<sup>13</sup> Schweizer Recht ist die *lex causae*: Art. 412 ff. OR sowie Art. 117 IPRG i.V.m. Art. 74 Abs. 2 Ziff. 1 OR; vorbehalten bleibt die vertragliche Wahl eines ausländischen Rechts als *lex causae*, das zu einer anderen Beurteilung führen kann.

<sup>14</sup> Der säumige Auftraggeber kann sich nicht auf «seinen» Beklagten-Gerichtsstand an seinem Wohnsitz oder Sitz nach Art. 2 Nr. 1 LugÜ berufen; BGE 122 III 300, E. 3 b). Nicht entscheidend ist der Lageort der vermittelten Immobilie, dazu vgl. Ziff. II. A.

<sup>15</sup> Nicht näher erörtert werden die vollstreckungsrechtlichen Möglichkeiten nach den anwendbaren Bestimmungen des nationalen und internationalen Schuldbetreibungs- und Konkursrechts.

<sup>16</sup> HIRT, a.a.O., 218 f. Rz. 32, bringt zusätzlich eine wertmässige Schranke als Abgrenzungskriterium ein und setzt diese bei CHF 20 000 an; vgl. allgemein PICHONNAZ in: Braun (Hrsg.), *Actualités du droit des contrats*, Lausanne 2008, 45 ff.

<sup>17</sup> Vgl. BGE 121 II 336, 342, E. 5e) dd).

<sup>18</sup> Vgl. hierzu auch Art. 120 IPRG und Art. 13 aLugÜ sowie die zugehörige Kommentierung von AMSTUTZ/VOGT/WANG in: Baslerkommentar, Basel 2007, zu Art. 120 IPRG N 21 sowie zu beiden Bestimmungen BGE 121 II 336, 339 E. 5c) und d).

<sup>19</sup> FURRER/SHEIKH, in: Oberhammer/Dasser (Hrsg.), Kommentar zum Lugano-Übereinkommen (LugÜ), Bern 2008, zu Art. 13 aLugÜ N 8 unter Verweis auf den Entscheid des Bundesgerichts vom 28. März 2007 (4C.43/2006 E. 7.2); GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 17 Fn 46.

schliessen können.<sup>20</sup> Nicht entscheidend ist die konkrete Schutzbedürftigkeit eines Konsumenten. Diese wird ohne Prüfung im Einzelfall vorausgesetzt.<sup>21</sup>

Im Übrigen müssen die entsprechenden Voraussetzungen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen und der den Konsumenten privilegierende Gerichtsstand entfällt nicht, wenn der Anbieter nach Vertragsabschluss seine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit im Wohnsitzstaat des Konsumenten beendet.<sup>22</sup>

## B Gesetzliche Privilegierung

Ein Konsument als Kläger kann bei Vorliegen einer Konsumentenstreitigkeit alternativ zum Gerichtsstand am Sitz oder Wohnsitz des beklagten Anbieters auch das Gericht an seinem eigenen Wohnsitz anrufen.<sup>23</sup> Im Gegenzug kann der Anbieter den Konsumenten – nach Art. 16 Nr. 2 LugÜ und unter Vorbehalt der Bestimmungen in Art. 17 LugÜ – nur an dessen Wohnsitz verklagen. Diesbezüglich<sup>24</sup> brachte die Revision keine Änderung und wurden die eigentlichen Gerichtsstandsbestimmungen in Art. 16 f. LugÜ wortgetreu übernommen. So kann ein Konsument auf den ihm nach Art. 16 LugÜ zustehenden Wohnsitzgerichtsstand nicht vor Streitausbruch verzichten. Ebenso sind im Voraus getroffene, anderslautende Gerichtsstandsvereinbarungen oder die Anwendbarkeit von allgemeinen Geschäftsbedingungen mit anders lautenden Gerichtsständen nach Art. 17 Nr. 1 LugÜ unzulässig. Zudem muss sich der Anbieter gefallen lassen, am Wohnsitz des Konsumenten verklagt zu werden.<sup>25</sup>

Im Anwendungsbereich des IPRG sind nach wie vor Art. 114 IPRG i.V.m. Art. 120 IPRG massgebend, die bei den Revisionsarbeiten nicht geändert wurden.

## C Abgrenzungskriterien bei der Immobilienvermittlung

Soweit es sich bei einer vermittelten Immobilie um eine industriell oder im weitesten Sinn betrieblich zu nutzende Immobilie handelt (z.B. einzelne Geschäftsräume, ganze Betriebsstätten, wie Hotels, Handwerksbetriebe, Industrieanlagen, Gewerbeliegenschaften oder ganze Geschäftshäuser<sup>26</sup>) finden auf den entsprechenden Vermittlungsvertrag die Konsumentenschutzbestimmungen nach Art. 15 ff. LugÜ resp. Art. 114 IPRG keine Anwendung. Dies gilt auch für die Vermittlung ganzer Wohnhäuser,<sup>27</sup> soweit der Vertragspartner des Immobilienmaklers solche Immobilien nicht selber nutzen will, sondern als Anlageobjekt kauft.<sup>28</sup> Ebenso spielt es keine Rolle, ob die entsprechende Immobilie vom Makler zur Miete oder zum Kauf vermittelt wird, zumal in beiden Fällen kein besonderes Schutzbedürfnis des Geschäftspartners<sup>29</sup> des Immobilienmaklers ersichtlich ist.

Demgegenüber können reine Wohnimmobilien, die in keinem baulichen, strukturellen, funktionalen oder sonst wie notwendigen Kontext zu einer Geschäftsimmobilie stehen, kaum bloss zur Miete (oder Untermiete) vermittelt werden, ohne dass die konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen von Art. 15 ff. LugÜ resp. Art. 114 IPRG zur Anwendung

kommen. Ebenfalls sind die konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen anwendbar, falls der Vertragspartner des Immobilienmaklers zwar eine Geschäftsimmobilie im vorstehend genannten Sinn übernimmt (z. B. ein ausgedientes Lagerhaus), diese Immobilie aber nicht (mehr) betrieblich resp. gewerblich nutzen will. Denn in diesen Fällen dient das Vermittlungsobjekt dem Vertragspartner des Immobilienmaklers privaten, persönlichen (Wohn-) Zwecken. Dies gilt auch für die Vermittlung von Ferienwohnungen,<sup>30</sup> zumal dort erst gar keine betriebliche resp. gewerbliche direkte Nutzung durch den Mieter denkbar ist.

Demgegenüber handelt es sich beim Kauf von Wohnimmobilien – und so auch bei der vorgelagerten Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers – prinzipiell um ein nicht alltägliches Geschäft.<sup>31</sup> Zudem überschreiten die aus solchen Vermittlungsverträgen resultierenden Maklerprovisionen im Normalfall auch bei Weitem die finanzielle Grenze des üblichen Verbrauchs.<sup>32</sup>

Dementsprechend finden die speziellen Konsumentenschutzbestimmungen nicht nur beim Kauf, der Miete oder Vermietung von Geschäftsimmobilien, sondern auch beim Kauf von Wohnimmobilien keine Anwendung. Demgemäss steht es aber auch dem zuvor vermittelnden Immobilienmakler frei, bei solchen Vermittlungsobjekten Gerichtsstandsklauseln (mit der ausschliesslichen Gerichtszuständigkeit am Wohnsitz oder Sitz des Maklers) in die Maklerverträge aufzunehmen. Ebenso kann der säumige Auftraggeber vom Immobilienmakler aber auch beim Gericht an seinem Wohn-

<sup>20</sup> GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 18; KELLER/KOSTKIEWICZ, a.a.O., zu Art. 120 IPRG N 27.

<sup>21</sup> GEIMER, a.a.O. zur Art. 15 LugÜ N 1.

<sup>22</sup> GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 34.

<sup>23</sup> Es wird vorausgesetzt, dass die Streitparteien ihren Sitz oder Wohnsitz in einem (anderen) Vertragsstaat des LugÜ haben. Zur Besonderheit, wenn der Vertragspartner keinen Sitz in einem LugÜ-Vertragsstaat hat, vgl. Art. 15 Nr. 2 LugÜ.

<sup>24</sup> Auf die erforderliche Marktbearbeitung durch den Immobilienmakler gemäss Art. 15 Nr. 1 lit. c LugÜ wird hier nicht näher eingegangen.

<sup>25</sup> Art. 23 Nr. 5 LugÜ i.V.m. Art. 17 LugÜ.

<sup>26</sup> Soweit in solchen Geschäftshäusern auch Wohnungen sind, kann gleichwohl noch von einer rein betrieblichen Zweckbestimmung die Rede sein, falls diese Wohnungen in engem sachlichem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Geschäftsliegenschaft stehen, insbesondere Abwärts- oder Portierwohnungen. Bei gemischten Zwecken resp. bei einer gemischten Nutzung und Bewirtschaftung einer Immobilie ist eine Gesamtbewertung erforderlich, GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 18a und N 22 f.

<sup>27</sup> So auch STREIFF, Handkommentar zum Maklervertrag, Wetzikon 2009, 111 f.

<sup>28</sup> GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 18; nach STREIFF, a.a.O., 112, fehlt es beim Kauf einer Wohnimmobilie am Erfordernis des «Verbrauchs».

<sup>29</sup> I.d.R. schliesst der Geschäftspartner den Vermittlungsvertrag mit dem Immobilienmakler und hernach den Kauf- oder Mietvertrag mit dem Immobilieneigentümer sowieso über eine von ihm kontrollierte juristische Person ab, womit sowieso kein Konsumentenvertrag vorliegt.

<sup>30</sup> So ausdrücklich GEIMER, a.a.O., zu Art. 15 LugÜ N 46 mit Verweis auf Art. 13 Abs. 1 Nr. 3 aLugÜ.

<sup>31</sup> Vgl. auch die strengen Formvorschriften in Art. 99 IPRG i.V.m. Art. 216 OR.

<sup>32</sup> HIRT, a.a.O., 219 Rz. 32 ff. zu Art. 120 IPRG. Obwohl im LugÜ das Kriterium der Üblichkeit fehlt und so der Anwendungsbereich von Konsumentenverträgen nach Art. 15 ff. LugÜ weiter ist (HIRT, a.a.O., 220 Rz. 38), ist dieses Kriterium dennoch hilfsweise auch für die Frage der Anwendbarkeit von Art. 15 ff. LugÜ heranzuziehen.

sitz oder Sitz auf die fällige Maklerprovision verklagt werden.

#### IV. Zusammenfassung und Fazit

Obwohl es auch bei der Revision des LugÜ und des IPRG eine allgemeine Tendenz weg vom Klägergerichtsstand gibt, bleibt dieser dem Immobilienmakler mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz grundsätzlich erhalten, selbst wenn sich der säumige Auftraggeber oder die vermittelte Immobilie nicht in der Schweiz befinden. Vorbehalten bleiben allerdings die

speziellen Konsumentenschutzbestimmungen, die je nach Konstellation bei der internationalen Vermittlung von Immobilien beachtet werden müssen.

Inwieweit ein Auftraggeber als Konsument gilt und demgemäss der Immobilienmakler seinen Provisionsanspruch nur am Wohnsitz des Privaten gerichtlich einklagen kann, gilt es allerdings im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist es entscheidend, ob es sich beim entsprechenden Vermittlungsobjekt um eine Geschäfts- oder um eine privat genutzte Wohnimmobilie handelt und ob diese zur Miete oder zum Kauf vermittelt wurde.

## Neuerscheinung aus dem Schulthess Verlag



### Schweizerisches Privatversicherungsrecht

**Stephan Fuhrer**

Systematische Darstellung des aktuellen schweizerischen Privatversicherungsrechts, unter Berücksichtigung der Vorschläge zur Totalrevision des Versicherungsvertragsgesetzes und mit ausführlicher Darstellung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Neben dem Versicherungsvertragsrecht zeigt das Werk auch dessen Vernetzung mit dem allgemeinen Vertragsrecht auf und vermittelt kurze Einblicke in andere Rechtsgebiete, die für die Versicherungspraxis von Bedeutung sind. Das Buch will Lernenden und Praktikern dienen. Ausführliche Stichwort-, Gesetzes- und Rechtsprechungsregister helfen, einfach und schnell Antworten auf konkrete Fragestellungen zu finden. Zahlreiche grafische Darstellungen zeigen Zusammenhänge auf. Fragen und Übungen (inkl. Lösungen) zu allen Themen ermöglichen eine systematische Kontrolle des Lernerfolges.

**Autor:**  
Prof. Dr. iur. Stephan Fuhrer

Erschienen	Februar 2011
ISBN	978-3-7255-6139-1
	718 Seiten, gebunden
Preis	CHF 98.00/EUR 70.00

Schulthess Juristische Medien AG  
Zwingliplatz 2, Postfach  
CH-8022 Zürich / Switzerland  
Telefon +41 44 200 29 29  
Fax +41 44 200 29 28  
buch@schulthess.com  
www.schulthess.com

Schulthess §