

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 1

Maklervertrag: Vertragspartner

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

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Wird der Ehemann verpflichtet, wenn lediglich die Ehefrau einen Maklervertrag unterzeichnet?		
Sachverhalt Ein Ehepaar wendet sich an einen Makler, um eine Liegenschaft zu kaufen. Der Makler erbringt einen Nachweis und die Nachweisbestätigung wird allein von der Ehefrau unterzeichnet. Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass die Provision zum Kaufpreis hinzugerechnet und vom Verkäufer bezahlt werde.		
Rechtslage Indem der Makler mit einer Nachweisbestätigung operierte, hat er die Schriftform vorbehalten (OR 16). Ehegatten verpflichten sich gegenseitig ohne Vollmacht nur für die laufenden Bedürfnisse. Für die übrigen Bedürfnisse der ehelichen Gemeinschaft ist eine Vollmacht erforderlich (ZGB 166). Die Vereinbarung, der Verkäufer solle den Makler entschädigen ist ein Vertrag zugunsten Dritter (OR 112). Für die Annahme einer Schuldübernahme fehlt es am Einverständnis resp. Information des Maklers (OR 175).		
Folge Nur die Ehefrau ist Vertragspartnerin des Maklers geworden. Der Ehemann hat sich nicht verpflichtet und konnte durch seine Frau mangels Vollmacht auch nicht verpflichtet werden. Mit dem Vertrag zugunsten Dritter ist die Ehefrau nicht aus der Schuldpflicht gegenüber dem Makler befreit. Sie wäre nur befreit, wenn der Makler mit diesem Vorgehen einverstanden ist.		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Vertragsparteien müssen unterzeichnen ▪ Soll nur ein Ehegatte unterzeichnen, muss eine Vollmacht vorliegen 		
Datum:		