

## **Maklerrecht: Mithaftung des Ehegatten für die Maklerprovision**

---

Im Bürgerlichen Gesetzbuch finden sich hinsichtlich des Maklerrechts nur wenige Regelungen. Diese beschränken sich konkret auf die §§ 652 bis 654 BGB.

Hieraus ergibt sich, dass es sich beim Maklerrecht letztlich um reines Richterrecht handelt, das vom Maklerrechtssenat des BGH wesentlich mitgeprägt wird.

Grundsätzlich bedarf es zum Abschluss eines wirksamen Maklervertrags, aus welchem der Makler vom Auftraggeber dann Provisionsansprüche verlangen kann, folgende Voraussetzungen:

1. wirksamer Abschluss eines Maklervertrags
2. Nachweis- oder Vermittlungsleistung des Maklers
3. Abschluss eines wirksam zustande gekommenen Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag)
4. (Mit-)Ursächlichkeit der Maklerleistung für den Abschluss des Hauptvertrags

Der Maklervertrag kann auch konkludent abgeschlossen werden, dann ist es aber Sache des Maklers, ein ausdrückliches Provisionsverlangen gegenüber seinem Vertragspartner kund zu tun.

Fraglich ist, mit wem ein Maklervertrag zustande kommt, wenn gegenüber dem Makler Eheleute nicht gemeinschaftlich handelnd auftreten. An eine konkludente Einbeziehung des anderen Ehegatten sind strenge Anforderungen zu stellen. Regelmäßig wird nur der Ehepartner auch Vertragspartner des Maklers, der rechtsverbindlich tätig wird. Ein Vertreterhandeln des einen Ehegatten für den anderen kommt nur bei konkreten Anhaltspunkten in Betracht.

Zu beachten ist auch, dass sich die Ehegatten mit Formulierungen wie „unsere Entscheidung“, „Maklergebühren werden wir begleichen“ etc. aus Grundsätzen der Rechtsscheinhaftung beide hinsichtlich des Provisionsanspruchs des Maklers verpflichten können.

Zu beachten ist aber, dass, obwohl der eine Ehegatte nach oben stehenden Grundsätzen nicht Vertragspartner des Maklers geworden ist, ein Anspruch des Maklers auf Provisionszahlung dennoch entstehen kann.

Hier ist die familienrechtliche Mithaftung der Ehegatten nach § 1357 Abs. 1 BGB zu beachten, sog. Mithaftung aus Schlüsselgewalt.

Danach ist jeder Ehegatte berechtigt, Geschäfte zur Deckung des Lebensbedarfs der Familie mit Wirkung auch für den anderen Ehegatten zu besorgen. Dieser wird dann mitverpflichtet.

Fraglich ist, ob die Vereinbarung einer Maklerprovision im Zusammenhang mit der Suche einer Ehwohnung als Geschäft im Sinne von § 1357 BGB einzustufen ist.

Bei im Rahmen von Immobilienkäufen entstandenen Maklerprovisionen lehnt die obergerichtliche Rechtsprechung eine Mithaftung des Ehegatten für die Maklerprovision ab und begründet dies mit dem Umstand, dass bei solchen finanziell mächtigen Geschäften nicht zu erwarten ist, dass zwischen den Ehegatten keine Verständigung stattfinden musste.

Anders sieht es aber bei Maklerprovisionen auf dem Gebiet der Wohnraumanmietung aus. Hier sind die Maklerprovisionen gesetzlich nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WoVermittG der Höhe nach begrenzt. Die Wohnungssuche unter Zuhilfenahme eines Maklers kann daher nicht als Grundlagen- oder Investitionsgeschäft klassifiziert werden. Daher kann für eine Wohnungsvermittlung eine Mithaftung des Ehegatten nach § 1357 BGB eingreifen, wenn nach den Umständen des Einzelfalls ein

Einvernehmen zwischen den Eheleuten über die Anmietung der Ehwohnung gegeben ist (z.B. gemeinsame Besichtigung etc.).