

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 8/2015 vom 26. Februar 2015
www.immobilien-zeitung.de

Maklerrecht

Klausel im Kaufvertrag lässt Anspruch auf Provision entstehen

Die Verpflichtung zur Provisionsleistung kann unabhängig vom Vorliegen einer echten Maklerleistung entstehen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn im Rahmen des Kaufvertrags ein selbstständiges Provisionsversprechen vereinbart wurde.

LG Hamburg, Urteil vom 27. Februar 2013,
Az. 329 O 370/12

Rechtsanwalt Broder
Bösenberg von bethge
immobilienanwälte



Der Fall

Der mit der Vermarktung beauftragte Makler verlangt von dem Käufer des Grundstücks die Zahlung der Provision. Die Vereinbarung der Provision erfolgte nicht durch einen Maklervertrag, sondern war im notariellen Grundstückskaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer niedergelegt. Aus der Vereinbarung ergab sich, dass die Courtage nicht vom Verkäufer zu leis-

ten sei. Stattdessen sollte dem Makler aus einem Vertrag zugunsten Dritter ein Zahlungsanspruch gegen den Käufer zustehen. Der Käufer wendet ein, er sei durch einen Veräußerungshinweis auf das Grundstück aufmerksam geworden und habe sich dann direkt an die Verkäuferin gewandt. Der Vertrag sei daher nicht unter Mitwirkung des Maklers entstanden.

Die Folgen

Wird ein Provisionsversprechen erst im Grundstückskaufvertrag begründet, ist die entsprechende Vereinbarung an den rechtlichen Maßstäben des Kaufrechts zu messen. Eine solche Provisionsklausel wird bereits in den so genannten Verflechtungsfällen als zulässig erachtet, in denen der „normale“ Provisionsanspruch aufgrund der wirtschaftlichen Einheit zwischen Verkäufer und Makler scheitert. Das Provisionsversprechen stellt in diesen Fällen eine Art „verschleierte Teil des Kaufpreises“ dar. Die Vereinbarung der Klausel muss daher erst recht

zulässig sein, wenn es zwischen Makler und Verkäufer an einer gesellschaftsrechtlichen Verbindung fehlt. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit erlaubt den Parteien, die Provisionspflicht unabhängig vom Vorliegen einer echten Maklerleistung zu begründen. Es steht den Parteien somit frei, einen Teil des Kaufpreises an einen Dritten - hier den Makler - entrichten zu lassen. Die Provision ist somit auch dann fällig, wenn der Makler nicht an der Entstehung des Kaufvertrags mitgewirkt hat.

Was ist zu tun?

Um Probleme bei der Forderung der Provision zu vermeiden, sollte der Makler bei der Einbeziehung der Verpflichtungsklausel in den notariellen Kaufvertrag für Klarheit sorgen. Es ist hilfreich, wenn für den Schuldner konkret ersichtlich ist, dass und wann er zur Zahlung der Provision verpflichtet ist. Zu denken ist hier auch an einen Hinweis bereits vor Abschluss des Kaufvertrags. Handelt es sich bei der fraglichen Klausel im Notarvertrag um eine allgemeine

Geschäftsbedingung, ist diese darüber hinaus im Vorfeld genau auf ihre Gültigkeit zu überprüfen. Hält die Klausel der AGB-rechtlichen Kontrolle nicht stand, verliert der Makler seinen Anspruch. **ba**