

Maklerklausel im Notarvertrag rettet nicht die Provision

Maklerrecht. Eine Maklerklausel in einem Grundstückskaufvertrag stellt grundsätzlich kein eigenständiges Provisionsversprechen dar.

LG Hamburg, Urteil vom 23. Mai 2016,
Az. 325 O 22/16

Rechtsanwältin
Iris Knackstedt
von bethge immobilienanwälte



Quelle: bethge

DER FALL

Ein Makler bot auf seiner Internetseite unter Hinweis auf eine zu zahlende Provision ein Objekt zum Kauf an. Der spätere Käufer bekundete sein Interesse auf der Internetseite, woraufhin dieser eine automatische E-Mail versehen mit einer Widerrufsbelehrung erhielt. Der Käufer wandte sich anschließend telefonisch an den Makler und bat um Übersendung eines Exposés, welches ihm zugesandt wurde. Das Exposé enthielt ebenfalls eine Widerrufsbelehrung.

In den Kaufvertrag wurde eine Maklerklausel mit dem Inhalt aufgenommen, dass der Vertrag aufgrund Vermittlung des Maklers zustande gekommen und Provision durch den Käufer zu zahlen ist. Im Vertrag war der Makler nicht als Erschienener genannt und hat diesen auch nicht mitunterzeichnet. Der Käufer zahlte die Provision nicht, weshalb der Makler ihn auf Zahlung verklagte. Im Laufe des Rechtsstreits erklärte der Käufer den Widerruf des Maklervertrags.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des LG Hamburg ergibt sich aus der Maklerklausel kein eigenständiger Anspruch des Maklers. Eine drittbegünstigende Wirkung ist nur in Ausnahmefällen anzunehmen, wenn sich Anhaltspunkte dafür finden lassen, dass der Makler ein eigenständiges Provisionsversprechen erhalten sollte. Dies war hier nicht der Fall. In der Klausel hieß es u.a.: „Die Beteiligten stellen im Verhältnis zueinander klar (...)“. Unter „Beteiligten“ sind nur die Kaufvertragsparteien gemeint und nicht der

Makler, der gerade nicht Beteiligter gewesen ist. Offen gelassen wurde, ob die Maklerklausel ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis darstellt. Ein solches würde jedoch ohnehin nur dazu führen, dass der Käufer sich nicht darauf berufen kann, dass kein Maklervertrag abgeschlossen wurde. Das Zustandekommen des Maklervertrags war jedoch unstrittig. Er wurde aber wirksam widerrufen, da der Makler nicht beweisen konnte, dass er den Käufer ordnungsgemäß belehrt hatte.

WAS IST ZU TUN?

Nach wie vor bereiten Maklerklauseln in Kaufverträgen Probleme. Der Makler möchte damit seinen Provisionsanspruch sichern. Der obige Fall zeigt aber, dass mit der Aufnahme einer Maklerklausel nicht immer die gewünschte Rechtsfolge verbunden ist, nämlich einen eigenen Anspruch gegen den Käufer oder Verkäufer aus dem Kaufvertrag zu erhalten. Im Vorfeld der Beurkundung ist daher ein besonderes Augenmerk auf die Formulie-

rung der Maklerklausel zu legen, um diese „auslegungsfest“ zu machen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine Maklerklausel zwar ein eigenständiges Provisionsversprechen darstellen kann, in der Regel eine Maklerklausel diese Wirkung aber nicht hat. Die Formulierung sollte daher so gewählt werden, dass unmissverständlich klar ist, dass ein eigener Anspruch des Maklers entstehen sollte. **ba**