

Maklerverträge werden oftmals nicht schriftlich abgeschlossen. Makler haben daher ein Interesse daran, ihren Provisionsanspruch durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag abzusichern. Das Interesse an einer Absicherung ist durch die Einführung des Widerrufsrechts am 13. Juni 2015 noch einmal verstärkt worden. Bei dieser Absicherungsmöglichkeit spricht man von „Maklerklauseln“. Vereinzelt bestehen in der notariellen Praxis Zweifel daran, ob und welche Maklerklauseln beurkundet werden können. Diese Zweifel sind aber unbegründet.

Die einfache Maklerklausel

Bei der sogenannten einfachen Maklerklausel bestätigt der Käufer, dass er mit dem Makler einen Maklervertrag abgeschlossen hat und dass ihm das Kaufobjekt von der Maklerfirma nachgewiesen worden ist. Diese Vereinbarung schützt den Makler vor dem Einwand des Käufers, ein Maklervertrag sei nicht zustande gekommen oder er habe bereits Vorkenntnis von dem Objekt gehabt. Ist der Käufer ein Verbraucher, kann der Maklervertrag möglicherweise jedoch widerrufen werden. Die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer erhöhen sich durch diese Klausel nicht.

Vertrag zugunsten Dritter

Dem Makler kann aber durch die Maklerklausel auch ein selbständiger Anspruch gegen den Käufer eingeräumt werden. Die Formulierung könnte wie folgt lauten:

„Der Käufer erklärt, dass ihm das Objekt von der Maklerfirma xyz (Name und Anschrift) nachgewiesen und vermittelt wurde. Der Käufer verpflichte sich daher im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter, an die Maklerfirma eine Provision in Höhe von xx EURO zu zahlen. Die Maklerfirma erwirbt einen eigenen Anspruch gemäß § 328 BGB gegen den Käufer. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass diese Vereinbarung gemäß § 312 g Abs. 2 Nr. 13 BGB nicht widerrufbar ist.“

Eine solche Vereinbarung kann der Notar beurkunden, wenn sie im Interesse zumindest einer der beiden Vertragsparteien ist. Diese Voraussetzung ist vor allem dann erfüllt, wenn an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht besteht. Denn ohne die Vereinbarung einer solchen Maklerklausel könnte der Vorkaufsberechtigte das Grundstück erwerben, ohne die Maklerprovision zahlen zu müssen. Weder der Verkäufer noch der Käufer haben aber ein Interesse daran, dass der Vorkaufsberechtigte das Grundstück billiger erwerben kann.

Aufgrund der der notariellen Beurkundung ist eine solche Maklerklausel nicht widerrufbar. Dies gilt unabhängig davon, ob die Klausel beurkundungspflichtig ist oder nicht, weil nach § 312 g Abs. 2 Nr. 13 BGB sämtliche notariell beurkundeten Vereinbarungen nicht widerrufbar sind. Der Notar muss also nicht prüfen, ob die Maklerklausel beurkundungspflichtig ist. Der Notar sollte den Käufer jedoch darüber belehren, dass diese Vereinbarung nicht widerrufbar ist. Außerdem sollte er darüber belehren, dass diese Klausel die Notarkosten erhöht; die Grunderwerbsteuer wird dagegen nicht erhöht.

Auch wenn der Kunde den Maklervertrag widerruft, bleibt der sich aus der Maklerklausel ergebene Provisionsanspruch bestehen.