

VORSICHT! Bei der Maklerklausel Teil 2

Als Verbraucheranwalt und Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e. V. muss ich mich wiederholt bei Vertragsprüfungen mit der Tatsache beschäftigen, dass Maklerklauseln in die notariell zu beurkundenden Kaufverträge von Grundstücken, aber auch von Eigentumswohnung und Bauträgerverträgen, aufgenommen werden. Deshalb wende ich mich erneut diesem Thema zu.

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2015 das Maklerrecht grundsätzlich geändert. Ab Mitte des Jahres 2015 sollten folgende Änderungen beachtet werden:

1. Das so genannte Bestellerprinzip bei Maklerprovisionen tritt in Kraft. Danach ist davon auszugehen, dass derjenige, der den Makler bestellt, auch die Provision zu zahlen hat.

2. Aber VORSICHT!, diese gesetzliche Bestimmung soll nicht beim Kauf von Immobilien gelten.

Daher meine Empfehlungen: immer darauf zu achten, ob eine Maklerklausel im Kaufvertrag (Immobilienkauf, Bauträgervertrag, Kaufvertrag einer Eigentumswohnung) steht.

Bei einer Formulierung im Vertrag wie z. B. "Der Käufer übernimmt die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Maklercourtage als eigene Verpflichtung gegenüber der Maklerfirma," **erhöht sich die Kaufsumme um die zu zahlende Provision**. Diese rechtserhebliche Tatsache hat zur Folge, dass Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notarkosten, steigen, da diese prozentual auf die Summe berechnet werden.

Auch eine Vereinbarung wie "Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der Maklercourtage in Höhe von X Euro an die Maklerfirma Y und der Käufer unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der Maklerfirma gegenüber, der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.", sollte **nicht** unterschrieben werden. Mit dieser vertraglichen Regelung erhält der Makler einen vollstreckungsfähigen Titel, ohne jemals beweisen zu müssen, dass er wirklich seine Leistungen erbracht hat.

Fazit: Maklerklauseln gehören nicht in einen Kaufvertrag.

In diesem Sinne verbleibe ich,

Ihr Ralf-Peter Rose

Vertrauensanwalt des Bauherrenschutzbundes e.V.