

Achtung bei Maklerklauseln - Unerwartete Mehrkosten drohen

Schleswig-Holsteinische Notarkammer. Wer eine Immobilie kauft, sollte genau darauf achten, ob eine sogenannte Maklerklausel mit in den Kaufvertrag aufgenommen worden ist. Bei einer Formulierung wie: „Der Käufer übernimmt die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Maklercourtage in Höhe von 30.000 Euro als eigene Verpflichtung gegenüber der Maklerfirma“

Schleswig-Holsteinische Notarkammer. Wer eine Immobilie kauft, sollte genau darauf achten, ob eine sogenannte Maklerklausel mit in den Kaufvertrag aufgenommen worden ist. Bei einer Formulierung wie:

„Der Käufer übernimmt die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Maklercourtage in Höhe von 30.000 Euro als eigene Verpflichtung gegenüber der Maklerfirma“

erhöht sich der Vertragswert um die Summe der Maklercourtage. Als Folge steigen Nebenkosten wie die Grunderwerbssteuer, da diese prozentual auf die Verkaufssumme berechnet werden. Die Klausel ist generell zulässig. Sie sollte vom Notar jedoch nur auf ausdrücklichen Wunsch beider Kaufparteien beurkundet werden.

Um solche bösen Überraschungen während des Notartermins zu vermeiden, sollte sich der Käufer schon vor der Beurkundung bei einem Notar eingehend beraten lassen und seinen Standpunkt klar formulieren. Denn der Notar beurkundet nur das, was die Vertragsparteien erklären wollen. Er ist nicht der Interessenvertreter des Maklers. Grundsätzlich muss der Notar nicht nur über ungewöhnliche Maklerklauseln aufklären, sondern auch über jede Art von Klauseln und deren Folgen, die für eine Vertragspartei eine nachteilige Regelung enthalten.

Eine kurze Klausel wie „Dieser Vertrag ist durch die Vermittlung der Maklerfirma XY zu Stande gekommen“ ist nicht problematisch. Wird aber eine Formulierung gewählt wie

„Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 30.000 Euro an die Maklerfirma XY und unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der Maklerfirma gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.“

sollte sich der Käufer weigern einen solchen Vertrag zu unterschreiben.

Denn der Makler erhält mit dieser Klausel einen vollstreckungsfähigen Titel, ohne dass er beweisen muss, dass seine Leistungen auch wirklich vollbracht sind. Die Klausel ist nicht angemessen und widerspricht „den guten Sitten“.

Der Notar würde auch davon abraten, einen Vertrag zu unterzeichnen mit einer Klausel wie:

„Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 30.000 Euro an die Maklerfirma XY. Der Käufer verzichtet auf eventuelle Schadensersatzansprüche aus der Prospekthaftung und versichert, dass dieser heutige Kaufvertrag in keinem Punkt von den Angaben abweicht, die der Makler vor Vertragsschluss gegenüber dem Käufer gemacht hat. Zusagen irgendwelcher Art hat der Makler nicht gemacht.“

Mit der Unterzeichnung eines solchen Vertrages erteilt der Käufer dem Makler einen Freifahrtschein. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass der Makler seinen Beratungspflichten nicht nachgekommen ist, hat der Käufer keine Chance mehr, den Vertrag rückabzuwickeln oder

Schadensersatz zu fordern.

Wer sich von einem Notar beraten lassen möchte, findet diese im Internet unter <http://www.notar.de>.

Pressekontakt:

Andrea Zaszczynski

- Geschäftsführerin -

Telefon: 040 / 41 32 70 - 30

Fax: 040 / 41 32 70 - 70

Unternehmen:

Schott Relations Hamburg GmbH

Agentur für Öffentlichkeitsarbeit

Wrangelstraße 111

20253 Hamburg

Internet: www.schott-relations-hamburg.de

