

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 12/2014



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Demnächst gibt es in Notarverträgen keine Maklerklauseln mehr.**

Oft war es für den Makler sehr angenehm, dass falls er keinen ausreichenden Maklerauftrag inne hatte, er sich beim Notar einfach eine Klausel einfügen konnte in der konstruktiv festgelegt wird, dass ihm seine Maklerprovision zusteht.

Der Gesetzgeber wird diesem Vorgehen nun einen Riegel vorschieben. Künftig kann eine derartige Klausel nicht mehr konstruktiv, sondern nur noch deklaratorisch in den Notarvertrag mitaufgenommen werden, so der IVD-Regionalbeirat und Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Im vergangenen Jahr wurde das Beurkundungsgesetz bereits mit der Neufassung des § 17, Abs. 2a BeurkG sensibilisiert. Das heißt, eine sogenannte Maklerklausel mit etwa dem folgenden Wortlaut: „ Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Kaufvertrag durch den Nachweis- bzw. die Vermittlung der Maklerfirma XY, zustande gekommen ist. Der Käufer verpflichtet sich, auch dem Verkäufer gegenüber, an vorgenannte Firma eine Maklerprovision von 3,57 % aus dem Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss dieses Kaufvertrages fällig. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der genannten Maklerfirma ein eigener und selbständig begründeter Zahlungsanspruch im Sinne von § 328 BGB in Höhe vorbezeichneter Provisionen aus dem Kaufvertrag zusteht. Der Verkäufer kommt mit Aufnahme dieser Klausel in den Kaufvertrag seiner vertraglichen Verpflichtung gegenüber dem vorgenannten Maklerunternehmen nach.“ ist nicht mehr möglich.

Insbesondere wegen der 2-Wochenfrist bei Beteiligung eines Unternehmers, die erst durch den Notarvertrag ausgelöst wird, ist dies nicht mehr möglich. Die Empfehlung der Bayerischen Notarkammer lautet daher, eine solche Klausel lediglich deklaratorisch aufzunehmen. Es ist dann für das Maklerunternehmen nicht mehr möglich wegen einer fehlerhaften oder mangelhaften Widerrufserklärung aufgrund der EU-Verbraucherschutzrichtlinie eine Heilung herbeizuführen. Das alles geschieht zum Schutze des Verbrauchers.