Formulierungsvorschläge Heft 2/2021

# beitrag des monats: Die Neufassung des Maklerrechts und ihre Auswirkungen auf die notarielle Praxis, Dr. Patrick Meier

**S. 41**

**Deklaratorische Maklerklausel bei Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses:**

Der Vertrag wurde durch [den Makler] vermittelt. Die Pflichten und Obliegenheiten des Maklers sind durch Abschluss des Vertrags erfüllt. Der Notar weist darauf hin, dass wegen § 656c BGB eine hälftige Teilung der Provision zwischen Käufer und Verkäufer zwingend vorgeschrieben ist, wenn der Käufer ein Verbraucher ist und der Makler von beiden Seiten beauftragt wurde. Wird der Makler für eine Seite unentgeltlich tätig, darf er auch von der anderen keine Provision verlangen. Ein Erlass gegenüber einer Seite hat stets Gesamtwirkung für beide Beteiligte.

**S. 43**

**Freistellungsverpflichtung bei Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses:**

Der Vertrag ist durch Nachweis oder Vermittlung [des Maklers] zustande gekommen. Nach Angabe schuldet der Veräußerer, der allein den Makler beauftragt hat, dem Makler daher eine Summe von [Euro] als Provision. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer in Höhe von [Euro] von dieser Zahlung freizustellen, wobei ein eigenständiges Forderungsrecht des Maklers hierdurch nicht begründet wird. Der Notar hat über die Bedeutung der Freistellungsverpflichtung belehrt und darauf hingewiesen, dass eine Zahlung an den Makler erst dann durch den Erwerber zu erbringen ist, wenn die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und der Veräußerer die ihm verbleibende Restsumme an den Makler gezahlt und der Makler dies dem Erwerber nachgewiesen hat. Alternativ ist der Erwerber berechtigt, die hiernach übernommene Summe unmittelbar an den Veräußerer zu zahlen. In diesem Fall erlischt die Freistellungsverpflichtung mit dem Eingang der Summe beim Veräußerer. Der Erwerber unterwirft sich hinsichtlich dieser Freistellungsverpflichtung dem Veräußerer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung kann insoweit ohne den Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen erteilt werden.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Umschreibung des Eigentums erst zu bewilligen, wenn der Veräußerer den Erhalt des Kaufpreises und das im Verhältnis zum Veräußerer wirksame Erlöschen der übernommenen Verpflichtung gegenüber dem Makler oder den Erhalt der von der Freistellungsverpflichtung umfassten Summe bestätigt oder der Erwerber dies dem Notar auf andere Weise nachgewiesen hat.

**S. 43/44**

**Konstitutive Maklerklausel bei Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses:**

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass [der Makler] den Vertrag nachgewiesen oder vermittelt hat. Ihm steht daher eine Provision gegen den Erwerber in Höhe von [Euro] zu.

[Der Makler] erhält in Höhe der vorstehenden Vereinbarung einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Erwerber, der verpflichtet ist, die geschuldete Leistung an den Makler zu entrichten.

Der Notar hat über die Bedeutung dieser Vereinbarung belehrt und darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung nur wirksam ist, wenn der Veräußerer zu einer mindestens ebenso hohen Leistung an den Makler verpflichtet ist. Die Zahlung an den Makler ist erst dann durch den Erwerber zu erbringen, wenn die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und der Veräußerer die ihm verbleibende Restsumme an den Makler gezahlt und der Makler dies dem Erwerber nachgewiesen hat. Ein Erlass gegenüber einer Seite hat stets Gesamtwirkung für beide Beteiligte.