



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag hindert den Widerruf des Maklervertrages

08.11.2017

Leitsatz

Eine als deklaratorisches Schuldanerkenntnis ausgestaltete Maklerklausel hat zur Folge, dass der Schuldner mit Einwänden tatsächlicher und rechtlicher Natur ausgeschlossen ist. Hierzu gehört auch das Widerrufsrecht. Auf die Belehrungspflichten des Notars in diesem Zusammenhang kommt es insoweit nicht an.

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb eine durch die beklagte Maklerin vermittelte Wohnung, widerrief anschließend den zwischen Makler und Maklerkundin geschlossenen Vertrag und forderte Rückzahlung der an die Maklerin gezahlte Provision. Der Provisionsanspruch war im notariellen Kaufvertrag anerkannt. Das Amtsgericht gab der Klägerin recht und sprach ihr die Rückzahlung der Provision mit der Begründung zu, die fehlende Widerrufsbelehrung des als Fernabsatzgeschäfts zustande gekommenen Maklervertrages führe zur Möglichkeit des wirksamen Widerrufs. Ein eigenes Forderungsrecht der Maklerklausel sah das Amtsgericht nicht als gegeben an, für ihre Wirksamkeit sei das Bestehen des Maklervertrages zwingende und logische Voraussetzung, welche durch den Widerruf aber nicht mehr gegeben sei. Die Maklerin legte Berufung ein.

Entscheidung

Das LG Limburg widersprach der Ansicht des Amtsgerichtes. Die Klägerin habe keinen Rückgewähranspruch aus § 355 Abs. 3 S. 1 BGB. Es könne dahin stehen, ob der Maklervertrag als Fernabsatzvertrag oder in den Geschäftsräumen der Beklagten zustande gekommen sei, ein eventuell bestehendes Widerrufsrecht sie durch die Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag ausgeschlossen. Die Anerkennung der mit den anspruchsbegründenden Tatsachen genannten Provisionsschuld durch die Klägerin stelle ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Das habe zur Folge, dass die Klägerin als Schuldnerin mit Einwänden tatsächlicher und rechtlicher Natur ausgeschlossen sei, was auch das Widerrufsrecht umfasse. Die Aufnahme der Maklerklausel in den Notarvertrag auf alleiniges Interesse der Maklerin hin führe nach Sicht des LG Limburg nicht zur Annahme eines treuwidrigen Verhaltens (§ 242 BGB) da dieser Umstand den Kaufvertragsparteien offensichtlich war und sie dennoch den notariellen Vertrag mit einer solchen Klausel abgeschlossen haben.

Praxishinweis

Durch die Anerkennung der Provisionsschuld im notariellen Vertrag kann das gesetzliche Widerrufsrecht wegfallen, welches im Falle fehlender Belehrung grundsätzlich gerade auch noch nach vollumfänglich erbrachter Dienstleistung möglich sein soll. Dies kann zur Frage der Notarhaftung führen. Das Beurkunden von Verträgen mit Maklerklauseln, welche durch einen Makler vermittelt wurden, sollte daher nur nach sorgfältiger Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

Makler sollten auf eine ordnungsgemäße Verbraucherbelehrung achten.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10