

Das Vertragsstrafversprechen in Maklerverträgen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, E-Mail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Nicht selten erbringt der Makler kostenintensive Dienstleistungen und muss dennoch feststellen, dass sein Provisionsanspruch durch vertragswidrige Verhaltensweisen des Auftraggebers gefährdet oder sogar unterlaufen wird. Für diese Fälle wird in Maklerverträgen nicht selten eine Vertragsstrafe oder/und ein pauschaler Schadensersatzanspruch begründet. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema.

Wird der Provisionsanspruch des Maklers vertragswidrig durch Verhaltensweisen des Auftraggebers gefährdet, besteht für den Makler selbstverständlich die Möglichkeit den Maklerauftrag (ggf. fristlos) zu kündigen. Hierdurch ist der Makler indes unzureichend geschützt, da für diesen Fall die Vertragspflichten für die Parteien exnunc, also von „nun an“, beendet werden, der Provisionsanspruch hierdurch indes nicht gesichert wird. Zwar hat der Makler schon von Gesetzeswegen die Möglichkeit seinen Auftraggeber für diesen Fall schadenersatzpflichtig zu machen, indes bereitet die Realisierung des Schadensersatzanspruchs in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten, weil der Makler detailliert nachweisen muss, dass es ohne des vertragswidrigen Verhalten des Auftraggebers zum Abschluss des Hauptvertrages gekommen wäre und er seine Provision für diesen Fall in voller Höhe verdient hätte. Aufgrund dieser exorbitant hohen Anforderungen der Rechtsprechung wird häufig versucht einen pauschalierten Schadensersatz oder eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang bereits, was genau vereinbart werden sollte, wenn hier nicht eindeutige Formulierungen gewählt wurden. Die Rechtsprechung nimmt dann einen pauschalierten Schadensersatzanspruch an, wenn die zu Beurteilung stehende Vertragsklausel erkennen lässt, dass die Parteien wirklich einen Schadensersatzanspruch regeln wollten, während eine Vertragsstrafe, die den Sinn hat als Druckmittel zur Erfüllung der Hauptforderung zu dienen, dann angenommen wird, wenn der Auftraggeber bereits eine Zahlung für den Fall zugesagt hat, wenn er in irgendeiner Weise gegen Vertragsbestimmungen verstoßen hat. Bestehen hier Zweifel wird von der Rechtsprechung bei derartigen Vereinbarungen eine Vertragsstrafe angenommen, weil es dem Interesse des Maklers entspricht, einen möglichst wirkungsvollen Druck auf seinen Auftraggeber auszuüben, während andererseits auch das Risiko des Auftraggebers in überschaubaren Grenzen verbleibt, da er bei einem Missverhältnis zwischen Strafe und Vertragsverletzung eine Herabsetzung der Strafe gemäß § 343 BGB erreichen kann.

Die Vereinbarung einer Vertragsstrafe in einem AGB-Vertrag (vgl. zum Vorliegen von allgemeinen Geschäftsbedingungen in Maklerverträgen: RDM-Newsletter, Ausgabe 05, Mai 2012, Seite 4 ff und RDM-Newsletter, Ausgabe 06, Juni 2012, Seite 4 ff) ist anhand der AGB- Regeln des Gesetzes, hier § 309 Nr. 6 BGB, zu überprüfen. Hiernach sind solche Bestimmungen unwirksam, durch die dem Makler für den Fall der Nichtabnahme oder verspäteten Abnahme der Leistung, des Zahlungsvollzuges oder für den Fall, dass der Kunde sich vom Vertrag löst, die Zahlung einer Vertragsstrafe versprochen wird. Ebenso unwirksam ist eine Bestimmung, die dem Maklerkunden unabhängig von der Aufgabe

der Verkaufsabsicht eine Vertragsstrafe auferlegt, weil darin die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision liegt. De facto lässt sich damit eine Vertragsstrafe in einem AGB-Vertrag nicht wirksam vereinbaren. Gleiches gilt für die Vereinbarung eines pauschalisierten Schadensersatzanspruchs, wenn die Pauschale den für gewöhnlich zu erwartenden Schaden übersteigt oder dem Maklerkunden der Nachweis abgesprochen wird, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale.

Damit können sowohl das Vertragsstrafeversprechen, als auch die Vereinbarung über die Gewährung über eines pauschalen Schadensersatzes wirksam nur durch Individualvertrag vereinbart werden (vgl. zu den Voraussetzungen einer wirksamen Individualvereinbarung RDM-Newsletter, Ausgabe 06, Juni 2012, Seite 4 ff).

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch darauf, dass selbst dann, wenn die Bedeutung der Vereinbarung (pauschaler Schadensersatzanspruch oder Vertragsstrafe versprechen) eindeutig ist und die Vereinbarung wirksam ist, dass diese der Höhe nach auf einen Betrag begrenzt ist, der 10-15 % der vereinbarten Provision erreicht. Wird diese Grenze überschritten, so ist diese Abrede nur dann wirksam, wenn sie notarielle beurkundet wurde (was auch für den Individualvertrag gilt!). Andernfalls ist die gesamte Klausel nichtig.

Praxishinweis:

Um hier vor unliebsamen Überraschungen geschützt zu sein sollte der Makler bei der Vereinbarung eines Vertragsstrafeversprechen oder eines pauschalen Schadensersatzanspruchs die entsprechende Vereinbarung stets individualvertraglich treffen und keinesfalls die vgl. „15%- Grenze“ überschreiten.

RA Prof. Dr. Stark

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.