

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort des Autors</i>	V
<i>Kurzübersicht</i>	VII
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	IX
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	XV
<i>Literaturverzeichnis</i>	XVII
1. Rechtspolitischer Standort des Maklerrechts	1
1.1 Stellung im BGB	1
1.2 Gesetzesinitiativen	1
1.3 „Maklers Müh' ist oft vergeblich“	2
1.4 Vorbehalte gegenüber dem Maklergeschäft	2
1.5 Maklerrecht ist Richterrecht	2
1.6 Berufsständische Regeln	3
1.7 Vermittlungsverbote und Beschränkungen	4
1.8 Europarechtliche Regelungen	5
2. Gesetzliche Regelungen	5
2.1 BGB	5
2.2 HGB	5
2.3 WoVermRG	6
2.4 § 34c GewO und MaBV	7
2.5 UWG und PAngV	9
2.6 GwG	9
2.7 Strafgesetzbuch (StGB) und Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	10
3. Rechtsnatur des Maklervertrages	10
3.1 Einseitig verpflichtender Vertrag	10
3.2 Makleralleinauftrag	10
3.3 Anspruchsgrundlage für die Provision	11
3.4 Arten der Makler	11
3.4.1 Zivilmakler	11
3.4.2 Darlehens- oder Finanzmakler	11
3.4.3 Handelsmakler	11
3.4.4 Versicherungsmakler	11
3.4.5 Arbeitsvermittler	12
3.4.6 Heiratsvermittler	12

3.4.7	Bauvermittler	12
3.4.8	Sonstige	12
4.	Zustandekommen des Maklervertrages	12
4.1	Wirksamkeit des Maklervertrages	13
4.1.1	Formvorschriften	13
4.1.2	Grundstücksgeschäfte	13
4.1.2.1	Kaufverpflichtung	13
4.1.2.2	Entschließungsfreiheit	14
4.1.2.3	Reservierungsvereinbarung	15
4.1.2.4	Veräußerungsverpflichtung	16
4.2	Vertragsschluss	17
4.2.1	Durch Zeitungsanzeige oder Anzeige im Internet	17
4.2.2	Suchauftrag	18
5.	Unwirksamkeit des Maklervertrages	19
5.1	Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB)	19
5.2	Sittenwidrige Maklerverträge (§ 138 BGB)	20
5.2.1	Anwalt	20
5.2.2	Arzt	20
5.2.3	Architekt	20
5.2.4	Wucher	20
5.2.5	Schmiergeldzahlung	21
5.2.6	Vertrauensmissbrauch	21
5.2.7	Arglistige Täuschung	22
5.2.8	Verwirkung des Provisionsanspruchs	22
5.3	Ansprüche des Maklers im Falle der Unwirksamkeit	22
5.3.1	Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) sind ausgeschlossen	23
5.3.2	§ 354 HGB	23
6.	Verpflichtungen aus dem Maklervertrag	23
6.1	Maklervertrag des BGB	23
6.2	Hauptleistungspflichten des Maklers	25
6.2.1	Nachweistätigkeit	25
6.2.1.1	Gegenstand des Nachweises	25
6.2.1.2	Voraussetzungen des Nachweises	27
6.2.1.3	Vorkennntnis	28
6.2.2	Vermittlungstätigkeit	29
6.2.3	Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit	29
6.2.4	Zwangsversteigerung	30
6.3	Vertragliche Nebenpflichten des Maklers	30

6.3.1	Aufklärungs-, Offenlegungs- und Überprüfungspflichten	30
6.3.2	Weitere Nebenpflichten	32
6.3.3	Doppeltätigkeit des Maklers	33
6.3.3.1	Zulässigkeit	33
6.3.3.2	Unparteilichkeit des Doppelmaklers	34
6.3.3.3	Informationspflichten	35
6.3.3.4	Folgen der Pflichtverletzung durch den Doppelmakler	36
6.3.4	Alleinauftrag und qualifizierter Alleinauftrag (Vertrauensmakler)	36
6.3.5	Weitergabe der Angebotsangaben	39
6.4	Verpflichtungen des Auftraggebers	39
6.4.1	Hauptleistungspflichten	39
6.4.1.1	Zahlung des Maklerlohnes und der Aufwendungen	39
6.4.1.2	Abschlussfreiheit	39
6.4.2	Nebenleistungspflichten	40
6.4.2.1	Mitteilungspflicht	40
6.4.2.2	Auskunftspflicht	41
6.4.2.3	Vertraulichkeit	41
7.	Beendigung des Maklervertrages	43
7.1	Kündigung	43
7.2	Fristablauf	43
7.3	Andere Beendigungsgründe	43
7.4	Rechtsfolgen	43
8.	Wirksamkeit des beabsichtigten Hauptvertrages	44
8.1	Maklerrechtstypische Wirksamkeitskriterien	44
8.1.1	Wirtschaftliche Gleichwertigkeit (Kongruenz)	44
8.1.1.1	Anderer Vertragsgegenstand	46
8.1.1.2	Anderer Person	46
8.1.1.3	Anderes Recht	47
8.1.1.4	Anderer Preis	47
8.1.2	Verflechtungstatbestände	49
8.1.2.1	Wirtschaftliche Beteiligung (echte Verflechtung)	49
8.1.2.2	Institutionalisierter Interessenskonflikt (unechte Verflechtung)	50
8.1.2.3	Eintragung im Handelsregister	52
8.1.2.4	Verwalter nach WEG	53
8.1.2.5	Kenntnis der Verflechtung	54
8.1.2.6	Zeitpunkt der Verflechtung	54
8.2	Sonstige Fehlerhaftigkeit des Hauptvertrages	54
8.2.1	Anfängliche Unwirksamkeit des Hauptvertrages	54
8.2.2	Nachträgliche Unwirksamkeit	55

8.2.2.1	Rücktritt	55
8.2.2.2	Kündigung	56
8.2.2.3	Wegfall der Geschäftsgrundlage	56
8.2.2.4	Hauptvertrag mit Bedingung	58
8.2.2.5	Genehmigung des Hauptvertrages	58
8.2.2.6	Vorkaufsrecht und Maklerprovision	58
9.	Ursächlichkeit der Maklerleistung (Kausalität)	58
9.1	Für den Erwerb wesentliche Maklerleistung	58
9.2	Mitursächlichkeit	59
9.3	Vorkenntnis	60
9.4	Unterbrochene Kausalität	61
10.	Die Vergütung des Maklers	63
10.1	§ 653 BGB	63
10.2	Übererlösklausel	63
10.3	Vertrag zu Gunsten Dritter	64
10.4	Selbstständiges Schuldversprechen, selbstständiges Provisionsversprechen, Schuldübernahme	65
10.5	Aufwendungsersatz	65
11.	Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	66
11.1	Grundlagen des AGB-Rechts	67
11.1.1	Entwicklung des AGB-Rechts	67
11.1.2	Vorformulierung	67
11.1.3	Individualvereinbarungen	67
11.1.4	Einbeziehung in den Vertrag	68
11.1.5	Überraschende, ungewöhnliche und unklare Klauseln	68
11.1.6	Keine geltungserhaltende Reduktion einer unwirksamen Klausel auf den gerade noch zulässigen Inhalt	68
11.1.7	Generalklausel und Transparenzgebot	69
11.1.8	Einzelne Klauselverbote	69
11.1.9	Anwendungsbereich	69
11.1.10	Rechtsschutz durch Verbandsklage	69
11.2	Typische Geschäftsbedingungen des Immobilienmaklers	70
11.2.1	Vertragsschluss	70
11.2.1.1	Überraschende Klausel	70
11.2.1.2	Maklerklausel im notariellen Vertrag	70
11.2.1.3	Maklervertrag nach Hauptvertrag	71
11.2.1.4	Aushandelsbestätigung	72
11.2.2	Einfacher und qualifizierter Alleinauftrag	72

11.2.3	Inhaltskontrolle einzelner Klauseln	73
11.2.3.1	Provisionspflicht bei Vorverträgen, Vorkaufsrechten oder Anzahlungen	73
11.2.3.2	Abdingung der wirtschaftlichen Identität (Kongruenz)	73
11.2.3.3	Provision für Folgevertrag	73
11.2.3.4	Einschränkung des Erfordernisses der Wirksamkeit des Hauptvertrages	74
11.2.3.5	Fälligestellung der Provision	74
11.2.3.6	Provisionspflicht bei Verflechtungstatbeständen	74
11.2.3.7	Provisionspflicht bei Umgehung der Kausalität	74
11.2.3.8	Anzeige der Vorkenntnis	74
11.2.3.9	Verstoß gegen die Abschlussfreiheit des Kunden	75
11.2.3.10	Ausschluss des Rechts auf Rückforderung der Provision	75
11.2.3.11	Unbegrenzte Laufzeit von Alleinaufträgen	75
11.2.3.12	Zeitlich unbegrenzte Reservierungsvereinbarungen	75
11.2.3.13	Erwerb in der Zwangsversteigerung	75
11.2.4	Schadensnachweis	76
11.2.4.1	Pauschalierter Schadensersatz (§ 309 Nr. 5 BGB)	76
11.2.4.2	Vertragsstrafe (§ 309 Nr. 6 BGB)	76
12.	Haustürgeschäfte, Fernabsatzverträge und Internet	76
12.1	Haustürgeschäfte (§ 312 BGB)	77
12.2	Fernabsatzverträge (§ 312 b bis § 312 d BGB)	78
12.3	Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr (§ 312 e BGB)	79
12.4	Telemediengesetz (TMG) und Internetportale	79
12.5	Ausblick	80
13.	Lauterkeitsrechtliche Fragen	80
13.1	UWG (Rechtsgrundlagen)	80
13.2	Beispiele unlauterer geschäftlicher Handlungen bei der Vermarktung von Immobilien	82
13.2.1	Objektangaben	82
13.2.2	Angaben zur Finanzierung	84
13.2.3	Maklerangebot ohne Zustimmung des Eigentümers	84
13.2.4	Hinweis auf Maklerangebot	85
13.2.5	Sonstige Maklerangaben	85
13.3	PAngV (Rechtsgrundlagen)	87
13.3.1	Endpreise	87
13.3.2	Ordnungswidrigkeiten	88

14.	Prozessuales	88
14.1	UWG und UKlaG	88
14.2	Anspruchsberechtigte	89
14.3	Verfahrensrechtliche Besonderheiten	89
14.3.1	Abmahnung	89
14.3.2	Schutzschrift	89
14.3.3	Einstweilige Verfügung	90
14.3.4	Abschlusschreiben oder Hauptsacheklage	90
15.	Anhang	91
15.1	Standesregeln und Wettbewerbsregeln des IVD	91
15.2	Vertragsmuster: Makler-Allein-Auftrag	97
15.3	„Schwarze Liste“ (Anhang zu § 3 Abs. 3 UWG)	103
15.4	Geschichte der Makler	107
16.	Gesetzestexte	109
16.1	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	109
16.2	Gewerbeordnung – Auszüge –	113
16.3	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- vermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	117
16.4	Formular: Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gem. § 34 c oder § 34 f GewO	129
16.5	Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG)	133
16.6	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	155
16.7	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	163
16.8	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohn- flächenverordnung – WoFlV)	167
	<i>Stichwortverzeichnis</i>	171