

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis	12
Immobilienvermittlung – eine Bankdienstleistung	13
Maklerrechtswissen im Überblick	20
Maklerrechtswissen von A bis Z	41
Literaturhinweise	186
Anhänge	187



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	12
Immobilienvermittlung — eine Bankdienstleistung	13
Maklerrechtswissen im Überblick	20
Zum Begriff des »Maklers«	20
Nur dürftige gesetzliche Regelungen für Makler	21
Ordnungsrahmen für das Maklergewerbe	22
Maklerrecht ist weitgehend »Richterrecht«	23
Allgemeine Rechtsregeln gelten auch für Maklerverträge	25
Immobilienmakler und Europa	25
Maklerinterne Rechtsquellen	26
Immobilienmaklern stehen alle Rechtsformen offen	29
Kaufmannseigenschaft des Immobilienmaklers	30
Maklervertrag ist »erfolgsbedingter Vertrag eigener Art«	30
Maklerverträge <i>müssen</i> nicht, <i>sollten</i> aber schriftlich sein	31
Probleme bei Maklerverträgen mit beiden Parteien	33
Zwei Alternativen: »Nachweis« und »Vermittlung«	34
Alleinauftrag ist »Makler-Dienstvertrag«	36
Zur »Identität« des Hauptvertrags	37
Drittes Kriterium: der »Kausalzusammenhang«	38
Keine »Sonderrechte« für die Immobilienvermittlung durch Kreditinstitute	39
Maklerrechtswissen von A bis Z	41
Abbruch von Vertragsverhandlungen	41
Abschlußfreiheit	42
Alleinauftrag	43
Allgemeine Geschäftsbedingungen	46
Anderes Geschäft (anderer Hauptvertrag)	50
Anfechtbarkeit des Hauptvertrags	52

Anfechtbarkeit des Maklervertrags	53
Angemessenheit der Maklerprovision	54
Aufklärungspflichten des Auftraggebers	55
Aufklärungspflichten des Maklers	57
Aufwendungsersatzanspruch des Maklers	58
Aufzeichnungspflichten des Maklers	60
Auskunftspflichten des Maklers → Aufklärungspflichten	60
Auslegungsfragen bei Maklerverträgen	61
Bedingter Hauptvertrag	62
Beendigung des Maklervertrags	63
Beratungspflichten des Maklers	64
Beweis und Beweislast im Provisionsprozeß	65
Buchführungspflichten des Maklers → Aufzeichnungs- pflichten	67
Doppeltätigkeit des Maklers (»Doppelmakler«)	67
Dritter als Hauptvertragschließender	69
Eheleute als Auftraggeber und beim Hauptvertrag	72
Eigengeschäft des Auftraggebers → Alleinauftrag	72
Eigengeschäft des Maklers (»Selbsteintritt«)	72
Eigenverkaufsklausel	76
Erfolgsunabhängige Maklerprovision	76
Erkundigungspflichten des Maklers	76
Erlaubnispflicht für Aufnahme und Betreiben des Maklergewerbes	77
Exposé (Objektbeschreibung)	78
Fälligkeit der Provision	80
»Fest-an-Hand-geben«	81
Festauftrag	82
Firma des Maklers	82
Folgegeschäfte	83
Formfreiheit des Maklervertrags	84
Formularmäßige Vereinbarungen	86
Franchise-Vertrag	86
»Gefallen-lassen« von Maklerleistungen → Maklervertrag → Formfreiheit des Maklervertrags	87

Geheimhaltungspflicht des Auftraggebers	87
Gelegenheitsmakler	88
Gemeinschaftsgeschäfte	90
Genehmigungsbedürftiger Hauptvertrag → Bedingter Hauptvertrag	91
Gerichtsstand und Gerichtszuständigkeit im Provisions- prozeß	91
Gesetzliches Leitbild des Maklervertrags	92
Gewerbeordnung → Erlaubnispflicht für Aufnahme und Betreiben des Maklergewerbes	93
Grundbuch	93
Grundbucheinsicht durch Makler	97
Grundpfandrechte	98
Haftung des Maklers	99
Handelsmakler	100
Handelsvertreter (in Abgrenzung zum Makler)	100
Hauptvertrag	102
»Haustürgeschäfte« des Maklers	102
Identität des Hauptvertrags → Anderes Geschäft	104
Individualvereinbarung → Allgemeine Geschäfts- bedingungen	104
Informationspflichten des Maklers → Aufklärungs- pflichten des Maklers	104
Inhaltskontrolle von Maklerverträgen	104
Inserate des Maklers	105
Kenntnis von der Maklertätigkeit	108
Kundenschutz	109
Kündigung des Maklervertrags → Beendigung des Maklervertrags	110
Mängel des Hauptvertrags bzw. des Objekts	110
Makler	112
Maklerklausel im Hauptvertrag	113
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVO)	115
Maklervertrag	115

Mehrheit von Maklern → Gemeinschaftsgeschäfte,	
Untermakler	119
Mehrwertsteuer (zur Provision)	119
Minderung des Kaufpreises → Mängel des Hauptvertrags	120
Mitmakler → Untermakler	120
Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit → Ursächlichkeit	120
Nachweistätigkeit des Maklers	121
Nachwirkende Treuepflicht des Maklers	125
Nebenpflichten des Auftraggebers	125
Nebenpflichten des Maklers	127
Nichtdurchführung des Hauptvertrags	128
Nichtigkeit des Hauptvertrags	130
Nichtigkeit des Maklervertrags	131
Notarielle Beurkundung von Haupt- und Maklervertrag	133
Objektaufnahme	136
Objektschätzung	136
Preisangabenverordnung (PAngV)	139
Provision	142
Provisionsanspruch des Maklers	142
Qualifizierter Alleinauftrag → Alleinauftrag	144
Rahmenmaklervertrag	144
Rechtsberatung durch Makler	145
Reform des Maklervertragsrechts	147
Reservierungsvereinbarung	148
Rückfrageklausel	150
Rücktritt vom Hauptvertrag → Nichtdurchführung des Hauptvertrags	151
Rücktritt vom Maklervertrag	151
Schadensersatzansprüche des Auftraggebers → Neben- pflichten des Maklers	152
Schadensersatzansprüche des Maklers	152
»Schmiergeldzahlungen«	153
Schriftformklausel	154
Schweigen auf das Maklervertragsangebot	155
Selbsteintritt des Maklers → Eigengeschäft des Maklers	155

Sittenwidrigkeit des Hauptvertrags → Nichtigkeit des Hauptvertrags	155
Sittenwidrigkeit des Maklervertrags → Nichtigkeit des Maklervertrags	155
Standesregeln der Makler	156
Tod des Auftraggebers → Beendigung des Maklervertrags	156
Tod des Maklers → Beendigung des Maklervertrags	156
Transparenzgebot (AGB-Gesetz)	156
Treuepflichten des Maklers → Nebenpflichten des Maklers → Aufklärungspflichten des Maklers → Beratungspflichten des Maklers	158
Übererlösprovision	158
Überraschende Vertragsklauseln → Allgemeine Geschäftsbedingungen (Ziffer 3)	159
Untermakler	159
Ursächlichkeit der Maklertätigkeit	160
Verbraucherkreditgesetz (VerbrKrG)	170
Verflechtung des Maklers mit dem Partner des Hauptvertrags → Eigengeschäft des Maklers	171
Verhandlungsbasis → Preisangabenverordnung	171
Verjährung des Provisionsanspruchs	171
Vermittlungstätigkeit des Maklers	172
Vertrag zugunsten Dritter → Maklerklausel im Hauptvertrag	174
Vertragsstrafeversprechen	175
Verweisungsklausel	176
Verwirkung des Provisionsanspruchs	177
Vorkaufsrecht	178
Vorkenntnis des Objekts / der Vertragsgelegenheit → Ursächlichkeit der Maklertätigkeit (Ziffer 8)	180
Vorvertrag	180
Wahrheitspflicht des Maklers → Nebenpflichten des Maklers	180
Wandelung des Hauptvertrags → Mängel des Hauptvertrags	181

Weitergabe von Maklerinformationen → Dritter als Hauptvertragschließender → Geheimhaltungspflicht des Auftraggebers	181
Werbung des Maklers	181
Widerruf des Maklervertrags → Beendigung des Makler- vertrags	183
Zulassung zum Maklergewerbe → Erlaubnispflicht für Aufnahme und Betreiben des Maklergewerbes	183
Zuziehungsklausel → Verweisungsklausel	183
Zwangsversteigerung (Provisionsanspruch)	183
Literaturhinweise	186
Anhang 1: Maklerrecht des BGB	187
Anhang 2: Gewerbeordnung (§ 34c)	189
Anhang 3: Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer	192