

Inhaltsverzeichnis

- Abkürzungsverzeichnis 15
- 1 Persönliche und fachliche Voraussetzungen 17
 - 1.1 Persönliche Voraussetzungen 17
 - 1.2 Fachliche Voraussetzungen 17
 - 1.3 Fortbildungs- und Informationspflichten 18
 - 1.3.1 Fortbildungspflicht 18
 - 1.3.2 Art der Fortbildungsmaßnahmen 25
 - 1.3.3 Fortbildungsinhalte 27
 - 1.3.4 Nachweis/Kontrolle der Weiterbildung 28
 - 1.4 »Verwaltender« Makler 31
 - 1.4.1 Zusätzliche Gewerbeerlaubnis erforderlich 31
 - 1.4.2 Versicherungspflicht 32
 - 1.5 Versicherungsschutz 32
 - 1.6 Maklerverbände 33
 - 1.6.1 IVD 34
 - 1.6.2 RDM-Landes- und -Bezirksverbände 36
 - 1.6.3 BVFI 37
 - 1.6.4 CEPI-CEI 37
 - 1.6.5 FIABCI 37
- 2 Öffentlich-rechtliche Pflichten 39
 - 2.1 Gewerbeerlaubnis 39
 - 2.1.1 Gewerbliche Tätigkeit 39
 - 2.1.2 Erteilung der Erlaubnis 45
 - 2.2 Anzeigepflicht 51
 - 2.3 Auskunftspflicht/Nachschau 52
 - 2.4 Exkurs: »Sonntagsarbeit« 52
 - 2.5 Maklerpflichten nach der MaBV 54
 - 2.5.1 Anzeigepflicht 54
 - 2.5.2 Buchführungs- und Informationspflicht 54
 - 2.5.3 Muster zur Auftragsannahme 56
 - 2.5.4 Außerordentliche Prüfung 69
 - 2.5.5 Exkurs: Sicherung von Vermögenswerten 69
 - 2.5.6 Exkurs: Getrennte Vermögensverwaltung 70

2.6	Maklerpflichten nach dem Geldwäschegesetz	70
2.6.1	Welche Daten sind zu erheben?	71
2.6.2	Wann sind die Daten zu erheben?	73
2.6.3	Pflichten des Auftraggebers	73
2.6.4	Risikoanalyse	74
2.6.5	Betriebsinterne Maßnahmen	74
2.6.6	Verdachtsmeldung	75
2.6.7	Pflichtverletzung als Ordnungswidrigkeit	76
3	Der Makler im Wettbewerb	77
3.1	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	77
3.1.1	»Wesentlichkeit« bzw. »Spürbarkeit« des Wettbewerbsverstoßes	78
3.1.2	Belästigungen	80
3.1.3	Fehlender Vermittlungsauftrag	83
3.1.4	Objektangaben	83
3.1.5	Konsequenzen	84
3.2	Impressum im Internet	90
3.2.1	Erforderliche Angaben	91
3.2.2	Information zur Teilnahme am Streitbeilegungsverfahren	94
3.2.3	Information für Streitigkeiten aus Online-Verträgen	94
3.2.4	Standort der Pflichtangaben	95
3.2.5	Missachtung der Informationspflichten	96
3.2.6	Exkurs: Xing, LinkedIn, Facebook und Co.	99
3.2.7	Exkurs: Datenschutzerklärung	102
3.2.8	Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung	105
3.3	Preisangaben	107
3.4	Energieausweis	109
3.4.1	Vorlagepflicht	109
3.4.2	Inhalt von Werbemaßnahmen	110
3.4.3	Verpflichtete	111
3.5	Rechtsdienstleistungsgesetz	112
4	Das »Bestellerprinzip« bei der Miete von Wohnraum	117
4.1	Hintergrund	117
4.2	Was heißt »Bestellerprinzip«?	118
4.3	Geltungsbereich des »Bestellerprinzips«	120
4.4	Provisionspflicht des Mieters	120
4.4.1	Suchauftrag in Textform	121
4.4.2	Suchauftrag gerichtet auf ein neues Objekt	122

4.5	Provisionspflicht des Vermieters	129
4.5.1	Keine »automatische« Provisionspflicht des Vermieters	130
4.5.2	Provisionshöhe	131
4.5.3	Keine Abwälzungsmöglichkeit auf den Mieter	133
4.6	Umgehungsstrategien	133
4.6.1	Bußgeldtatbestand	133
4.6.2	Weitere Konsequenzen	134
4.7	Die Vermittlungscourtage vor Gericht	135
4.7.1	Makler klagt auf Zahlung	136
4.7.2	Mieter klagt auf Rückzahlung	136
4.8	»Bestellerprinzip« als Chance?	137
4.8.1	Bestandswohnungen	137
4.8.2	Vermieter-Annoncen	138
4.8.3	Kostenlose Mieterakquise gegen Verkaufsaufträge	138
4.8.4	»Vermietungsservice« gegen Entgelt	139
4.9	Exkurs: Trickserien der Vermieter	158
4.9.1	Provisionsumlage auf Miete	158
4.9.2	Abstandszahlungen	158
4.9.3	Kungelei mit Makler	159
5	Modifiziertes Bestellerprinzip beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen	161
5.1	Einfamilienhäuser und Wohnungen	163
5.2	Textform des Maklervertrags	163
5.3	Persönlicher Anwendungsbereich	164
5.4	Tätigkeit für beide Kaufvertragsparteien	165
5.5	Übernahme der Provisionspflicht	168
5.6	Übergangsregelung	169
6	Der Maklervertrag	171
6.1	Zustandekommen eines Maklervertrags	173
6.1.1	Kundeninitiative	174
6.1.2	Maklerinitiative	174
6.1.3	Das »Gefallenlassen« von Maklerleistungen	175
6.1.4	Invitatio ad offerendum	176
6.1.5	Mündlicher Vertragsabschluss	178
6.1.6	Schriftlicher Vertragsabschluss	179
6.1.7	Vertragsabschluss in Textform	179
6.1.8	Konkludenter Vertragsabschluss	180
6.1.9	Zusammenfassung	182
6.1.10	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	184

6.2	Beendigung des Maklervertrags	185
6.2.1	Kündigung	185
6.2.2	Fristablauf	185
6.2.3	Aufhebungsvertrag	186
6.2.4	Tod	186
6.3	AGB-Klauseln	186
6.3.1	Formularvertrag	186
6.3.2	Klauselkontrolle	188
6.3.3	Vorrang der Individualvereinbarung	188
6.3.4	ABC kritischer Klauseln	190
6.4	Alleinauftrag	202
6.4.1	Laufzeit/Befristung	203
6.4.2	Pflichten der Vertragsparteien	205
6.5	Das Widerrufsrecht des Maklerkunden	207
6.5.1	Verbraucher	207
6.5.2	Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers	209
6.5.3	Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes	210
6.5.4	Dauer der Widerrufsfrist	211
6.5.5	Tätigkeit während der Widerrufsfrist	213
6.5.6	Praktische Konsequenzen	217
6.5.7	Folgen des Widerrufs ohne gesonderte Abrede	218
6.6	Reservierungsvereinbarung	219
6.6.1	Probleme mit dem Verkäufer	219
6.6.2	Probleme mit dem Kaufinteressenten	221
6.7	Übererlösklauseln	224
6.7.1	Sittenwidrigkeit/Provisionsverwirkung	225
6.7.2	Doppeltätigkeit	227
6.8	Provisionssicherung für Folgegeschäfte	227
6.9	Nebenpflichten	230
6.9.1	Nebenpflichten des Maklers	230
6.9.2	Nebenpflichten des Maklerkunden	236
6.10	Vertragsstrafen	240
6.10.1	Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	240
6.10.2	Vertragsstrafe zugunsten des Maklerkunden	241
6.11	Musterverträge	241
7	Maklertätigkeit	265
7.1	Nachweis	266
7.1.1	Erforderliche Angaben	267
7.1.2	Abschlussbereitschaft des künftigen Vertragspartners	269
7.1.3	Das Risiko »aufgedrängter« Maklerleistung	271

7.2	Vermittlung	272
7.3	Exkurs: Zwangsversteigerung	274
8	Der Hauptvertrag	277
8.1	Keine Provision bei Nichtigkeit	278
8.1.1	Formmangel	279
8.1.2	Gesetzes- oder Sittenverstoß	280
8.2	Persönliche und wirtschaftliche Identität	281
8.2.1	Enge persönliche Beziehung	281
8.2.2	Enge wirtschaftliche Beziehung	284
8.3	Gleichwertigkeit des Objekts	285
8.3.1	Objektidentität	286
8.3.2	Preisdifferenzen	288
8.3.3	Preisabweichung »nach unten«	288
8.3.4	Preisabweichung »nach oben«	291
8.4	»Untergehen« des Provisionsanspruchs	291
8.4.1	Unmöglichkeit	292
8.4.2	Einvernehmliche Vertragsauflösung	292
8.4.3	Vertragsschluss unter aufschiebender Bedingung	294
8.4.4	Fehlende Genehmigungen	295
8.4.5	Kündigung	297
8.4.6	Nichtigkeit des Hauptvertrags	297
8.4.7	Anfechtung	297
8.4.8	Rücktritt	298
9	Ursächlichkeit der Maklerleistung	305
9.1	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	305
9.2	Vorkenntnis	309
9.3	Mehrere Makler	312
10	Provision und Aufwendungsersatz	315
10.1	Provision	315
10.1.1	Kauf/Verkauf	315
10.1.2	Wohnraumvermittlung	318
10.1.3	Gewerbe-/Geschäftsraummiete	319
10.1.4	Provisionsberechnung und Umsatzsteuer	321
10.2	Aufwendungsersatz	323
10.2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	324
10.2.2	Individualvereinbarung	326
10.2.3	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	326

11	Die Verflechtungsproblematik	329
11.1	Echte Verflechtung	329
11.2	Unechte Verflechtung	331
11.3	Makelnder Verwalter	334
11.3.1	Makler als Verwalter	334
11.3.2	Verwalter als Makler	335
11.4	Selbstständiges Provisionsversprechen	343
12	Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag	347
12.1	Rechtswirkungen	350
12.2	Schuldübernahme	352
12.3	Erfüllungsübernahme	353
12.4	Schuldbeitritt	353
12.5	Vertrag zugunsten Dritter	353
12.6	Pflichtverletzungen des Maklers	356
12.7	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	356
12.8	Kopplung von Kaufpreiszahlung mit Provisionszahlung	357
12.9	Vorkaufsrecht	357
12.10	Haftungsausschlüsse in Maklerklauseln	358
12.11	Gebührenerhöhung aufgrund Maklerklausel	358
13	Gemeinschaftsgeschäfte	361
13.1	Vergütungsregelungen	362
13.2	Kundenschutz	362
13.3	Pflichten der beteiligten Makler	364
13.4	Provisionsverwirkung nach § 654 BGB	365
13.5	Zurechnung von Pflichtverletzungen des anderen Maklers	368
13.6	Exkurs: Weitere Formen der Zusammenarbeit	368
13.6.1	Zubringergeschäft bzw. Tippgeber	369
13.6.2	Untermaklerverhältnis	369
14	Doppeltätigkeit und Verwirkung	371
14.1	Pflichtwidrige Doppeltätigkeit	372
14.1.1	Nachweismakler	373
14.1.2	Vermittlungsmakler	374
14.1.3	Alleinauftrag	376
14.1.4	Doppeltätigkeit und Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung	376
14.2	Schwerwiegende Pflichtverletzungen	376
14.2.1	Aufklärungspflichtverletzung	377
14.2.2	Eigennutz	379
14.2.3	Sonstige schwerwiegende Gründe	381

15	Wohnungsvermittlung	383
15.1	Anwendungsbereich	383
15.2	Provisionsanspruch	384
15.3	Provisionshindernisse	385
15.3.1	Abreden über bestehende Mietverhältnisse	385
15.3.2	Vormieter	386
15.3.3	Verflechtung	386
15.4	Provisionshöhe und Nebenleistungen	388
15.5	Besondere Maklerpflichten	390
	Stichwortverzeichnis	393
	Der Autor	399