

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 | 19 |
| 1.3.2 Art der Fortbildungsmaßnahmen | 25 |
| 1.3.3 Fortbildungsinhalte | 28 |
| 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 |
| 1.4.3 Zertifizierung | 32 |
| 1.5 Versicherungsschutz | 36 |
| 1.6 Maklerverbände | 37 |
| 1.6.1 IVD | 37 |
| 1.6.2 RDM-Landes- und -Bezirksverbände | 39 |
| 1.6.3 BVFI | 41 |
| 1.6.4 CEPI-CEI | 41 |
| 1.6.5 FIABCI | 42 |
| 2 Öffentlich-rechtliche Pflichten | 43 |
| 2.1 Gewerbeerlaubnis | 43 |
| 2.1.1 Gewerbliche Tätigkeit | 43 |
| 2.1.2 Erteilung der Erlaubnis | 49 |
| 2.2 Anzeigepflicht | 55 |
| 2.3 Auskunftspflicht/Nachschau | 56 |
| 2.4 Exkurs: »Sonntagsarbeit« | 56 |
| 2.5 Maklerpflichten nach der MaBV | 58 |
| 2.5.1 Anzeigepflicht | 58 |
| 2.5.2 Buchführungs- und Informationspflicht | 58 |
| 2.5.3 Muster zur Auftragsannahme | 60 |
| 2.5.4 Außerordentliche Prüfung | 73 |
| 2.5.5 Exkurs: Sicherung von Vermögenswerten | 74 |
| 2.5.6 Exkurs: Getrennte Vermögensverwaltung | 74 |

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.6 | Maklerpflichten nach dem Geldwäschegesetz | 75 |
| 2.6.1 | Welche Daten sind zu erheben? | 76 |
| 2.6.2 | Wann sind die Daten zu erheben? | 77 |
| 2.6.3 | Pflichten des Auftraggebers | 78 |
| 2.6.4 | Risikoanalyse | 78 |
| 2.6.5 | Betriebsinterne Maßnahmen | 79 |
| 2.6.6 | Verdachtsmeldung | 79 |
| 2.6.7 | Pflichtverletzung als Ordnungswidrigkeit | 80 |
| 3 | Der Makler im Wettbewerb | 81 |
| 3.1 | Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb | 81 |
| 3.1.1 | »Wesentlichkeit« bzw. »Spürbarkeit« des Wettbewerbsverstoßes | 83 |
| 3.1.2 | Belästigungen | 84 |
| 3.1.3 | Fehlender Vermittlungsauftrag | 87 |
| 3.1.4 | Objektangaben | 87 |
| 3.1.5 | Konsequenzen | 88 |
| 3.2 | Impressum im Internet | 94 |
| 3.2.1 | Erforderliche Angaben | 95 |
| 3.2.2 | Information zur Teilnahme am Streitbeilegungsverfahren | 98 |
| 3.2.3 | Information für Streitigkeiten aus Online-Verträgen | 99 |
| 3.2.4 | Standort der Pflichtangaben | 99 |
| 3.2.5 | Missachtung der Informationspflichten | 100 |
| 3.2.6 | Exkurs: Xing, LinkedIn, Facebook, Instagram und Co. | 103 |
| 3.2.7 | Exkurs: Datenschutzerklärung | 106 |
| 3.2.8 | Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung | 109 |
| 3.3 | Preisangaben | 110 |
| 3.4 | Energieausweis | 113 |
| 3.4.1 | Vorlagepflicht | 113 |
| 3.4.2 | Inhalt von Werbemaßnahmen | 114 |
| 3.4.3 | Verpflichtete | 115 |
| 3.5 | Rechtsdienstleistungsgesetz | 116 |
| 4 | Das »Bestellerprinzip« bei der Miete von Wohnraum | 121 |
| 4.1 | Hintergrund | 121 |
| 4.2 | Was heißt »Bestellerprinzip«? | 122 |
| 4.3 | Provisionspflicht des Mieters | 123 |
| 4.3.1 | Suchauftrag in Textform | 123 |
| 4.3.2 | Suchauftrag gerichtet auf ein neues Objekt | 125 |
| 4.4 | Provisionspflicht des Vermieters | 132 |
| 4.4.1 | Keine »automatische« Provisionspflicht des Vermieters | 132 |
| 4.4.2 | Provisionshöhe | 133 |
| 4.4.3 | Keine Abwälzungsmöglichkeit auf den Mieter | 135 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.5 | Umgehungsstrategien | 135 |
| 4.5.1 | Bußgeldtatbestand | 135 |
| 4.5.2 | Weitere Konsequenzen | 136 |
| 4.6 | Die Vermittlungscourtage vor Gericht | 137 |
| 4.6.1 | Makler klagt auf Zahlung | 138 |
| 4.6.2 | Mieter klagt auf Rückzahlung | 138 |
| 4.7 | »Bestellerprinzip« als Chance? | 139 |
| 4.7.1 | Bestandswohnungen | 139 |
| 4.7.2 | Vermieter-Annoncen | 140 |
| 4.7.3 | Kostenlose Mieterakquise gegen Verkaufsaufträge | 141 |
| 4.7.4 | »Vermietungsservice« gegen Entgelt | 141 |
| 4.8 | Exkurs: Trickserien der Vermieter | 159 |
| 4.8.1 | Provisionsumlage auf Miete | 159 |
| 4.8.2 | Abstandszahlungen | 160 |
| 4.8.3 | Kungelei mit Makler | 160 |
| 5 | »Halbteilungsgrundsatz« beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen | 163 |
| 5.1 | Einfamilienhäuser und Wohnungen | 164 |
| 5.2 | Textform des Maklervertrags | 165 |
| 5.3 | Persönlicher Anwendungsbereich | 165 |
| 5.4 | Zeitlicher Anwendungsbereich | 166 |
| 5.5 | Tätigkeit für beide Kaufvertragsparteien | 167 |
| 5.6 | Übernahme der Provisionspflicht | 170 |
| 6 | Der Maklervertrag | 173 |
| 6.1 | Zustandekommen eines Maklervertrags | 175 |
| 6.1.1 | Kundeninitiative | 176 |
| 6.1.2 | Maklerinitiative | 176 |
| 6.1.3 | Das »Gefallenlassen« von Maklerleistungen | 177 |
| 6.1.4 | Invitatio ad offerendum | 178 |
| 6.1.5 | Mündlicher Vertragsabschluss | 180 |
| 6.1.6 | Schriftlicher Vertragsabschluss | 181 |
| 6.1.7 | Vertragsabschluss in Textform | 181 |
| 6.1.8 | Konkludenter Vertragsabschluss | 182 |
| 6.1.9 | Zusammenfassung | 185 |
| 6.1.10 | Kaufmännisches Bestätigungsschreiben | 186 |
| 6.2 | Beendigung des Maklervertrags | 187 |
| 6.2.1 | Kündigung | 187 |
| 6.2.2 | Fristablauf | 188 |
| 6.2.3 | Aufhebungsvertrag | 188 |
| 6.2.4 | Tod | 188 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------|------------|
| 6.3 | AGB-Klauseln | 188 |
| 6.3.1 | Formularvertrag | 189 |
| 6.3.2 | Klauselkontrolle | 190 |
| 6.3.3 | Vorrang der Individualvereinbarung | 191 |
| 6.3.4 | ABC kritischer Klauseln | 192 |
| 6.4 | Alleinauftrag | 205 |
| 6.4.1 | Laufzeit/Befristung | 206 |
| 6.4.2 | Pflichten der Vertragsparteien | 209 |
| 6.5 | Das Widerrufsrecht des Maklerkunden | 211 |
| 6.5.1 | Verbraucher | 211 |
| 6.5.2 | Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers | 213 |
| 6.5.3 | Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes | 214 |
| 6.5.4 | Dauer der Widerrufsfrist | 215 |
| 6.5.5 | Tätigkeit während der Widerrufsfrist | 216 |
| 6.5.6 | Praktische Konsequenzen | 221 |
| 6.5.7 | Folgen des Widerrufs ohne gesonderte Abrede | 222 |
| 6.6 | Reservierungsvereinbarung | 223 |
| 6.6.1 | Probleme mit dem Verkäufer | 223 |
| 6.6.2 | Probleme mit dem Kaufinteressenten | 225 |
| 6.7 | Übererlösklauseln | 227 |
| 6.7.1 | Sittenwidrigkeit/Provisionsverwirkung | 229 |
| 6.7.2 | Doppeltätigkeit | 231 |
| 6.8 | Provisionssicherung für Folgegeschäfte | 231 |
| 6.9 | Nebenpflichten | 233 |
| 6.9.1 | Nebenpflichten des Maklers | 234 |
| 6.9.2 | Nebenpflichten des Maklerkunden | 240 |
| 6.10 | Vertragsstrafen | 244 |
| 6.10.1 | Vertragsstrafen zugunsten des Maklers | 244 |
| 6.10.2 | Vertragsstrafe zugunsten des Maklerkunden | 245 |
| 6.11 | Musterverträge | 245 |
| 7 | Maklertätigkeit | 269 |
| 7.1 | Nachweis | 270 |
| 7.1.1 | Erforderliche Angaben | 271 |
| 7.1.2 | Abschlussbereitschaft des künftigen Vertragspartners | 273 |
| 7.1.3 | Das Risiko »aufgedrängter« Maklerleistung | 275 |
| 7.2 | Vermittlung | 276 |
| 7.3 | Exkurs: Zwangsversteigerung | 278 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------|------------|
| 8 | Der Hauptvertrag | 281 |
| 8.1 | Keine Provision bei Nichtigkeit | 282 |
| 8.1.1 | Formmangel | 283 |
| 8.1.2 | Gesetzes- oder Sittenverstoß | 285 |
| 8.2 | Persönliche und wirtschaftliche Identität | 285 |
| 8.2.1 | Enge persönliche Beziehung | 286 |
| 8.2.2 | Enge wirtschaftliche Beziehung | 288 |
| 8.3 | Gleichwertigkeit des Objekts | 290 |
| 8.3.1 | Objektidentität | 291 |
| 8.3.2 | Preisdifferenzen | 293 |
| 8.3.3 | Preisabweichung »nach unten« | 293 |
| 8.3.4 | Preisabweichung »nach oben« | 296 |
| 8.4 | »Untergehen« des Provisionsanspruchs | 296 |
| 8.4.1 | Unmöglichkeit | 297 |
| 8.4.2 | Einvernehmliche Vertragsauflösung | 297 |
| 8.4.3 | Vertragsschluss unter aufschiebender Bedingung | 299 |
| 8.4.4 | Fehlende Genehmigungen | 300 |
| 8.4.5 | Kündigung | 302 |
| 8.4.6 | Nichtigkeit des Hauptvertrags | 302 |
| 8.4.7 | Anfechtung | 302 |
| 8.4.8 | Rücktritt | 303 |
| 9 | Ursächlichkeit der Maklerleistung | 309 |
| 9.1 | Unterbrechung des Kausalzusammenhangs | 309 |
| 9.2 | Vorkenntnis | 313 |
| 9.3 | Mehrere Makler | 316 |
| 10 | Provision und Aufwendungsersatz | 319 |
| 10.1 | Provision | 319 |
| 10.1.1 | Kauf/Verkauf | 319 |
| 10.1.2 | Wohnraumvermittlung | 323 |
| 10.1.3 | Gewerbe-/Geschäftsraummiete | 324 |
| 10.1.4 | Provisionsberechnung und Umsatzsteuer | 325 |
| 10.2 | Aufwendungsersatz | 327 |
| 10.2.1 | Allgemeine Geschäftsbedingungen | 328 |
| 10.2.2 | Individualvereinbarung | 330 |
| 10.2.3 | Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung | 331 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 11 | Die Verflechtungsproblematik | 333 |
| 11.1 | Echte Verflechtung | 333 |
| 11.2 | Unechte Verflechtung | 335 |
| 11.3 | Makelnder Verwalter | 338 |
| 11.3.1 | Makler als Verwalter | 338 |
| 11.3.2 | Verwalter als Makler | 339 |
| 11.4 | Selbstständiges Provisionsversprechen | 347 |
| | | |
| 12 | Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag | 351 |
| 12.1 | Rechtswirkungen | 354 |
| 12.2 | Schuldübernahme | 356 |
| 12.3 | Erfüllungsübernahme | 357 |
| 12.4 | Schuldbeitritt | 357 |
| 12.5 | Vertrag zugunsten Dritter | 357 |
| 12.6 | Pflichtverletzungen des Maklers | 360 |
| 12.7 | Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung | 360 |
| 12.8 | Kopplung von Kaufpreiszahlung mit Provisionszahlung | 361 |
| 12.9 | Vorkaufsrecht | 361 |
| 12.10 | Haftungsausschlüsse in Maklerklauseln | 362 |
| 12.11 | Gebührenerhöhung aufgrund Maklerklausel | 363 |
| | | |
| 13 | Gemeinschaftsgeschäfte | 365 |
| 13.1 | Vergütungsregelungen | 366 |
| 13.2 | Kundenschutz | 366 |
| 13.3 | Pflichten der beteiligten Makler | 368 |
| 13.4 | Provisionsverwirkung nach § 654 BGB | 369 |
| 13.5 | Zurechnung von Pflichtverletzungen des anderen Maklers | 372 |
| 13.6 | Exkurs: Weitere Formen der Zusammenarbeit | 372 |
| 13.6.1 | Zubringergeschäft bzw. Tippgeber | 373 |
| 13.6.2 | Untermaklerverhältnis | 373 |
| | | |
| 14 | Doppeltätigkeit und Verwirkung | 375 |
| 14.1 | Pflichtwidrige Doppeltätigkeit | 376 |
| 14.1.1 | Nachweismakler | 377 |
| 14.1.2 | Vermittlungsmakler | 379 |
| 14.1.3 | Alleinauftrag | 380 |
| 14.1.4 | Doppeltätigkeit und Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung | 380 |
| 14.2 | Schwerwiegende Pflichtverletzungen | 381 |
| 14.2.1 | Aufklärungspflichtverletzung | 381 |
| 14.2.2 | Eigennutz | 384 |
| 14.2.3 | Sonstige schwerwiegende Gründe | 386 |