

Inhaltsverzeichnis

1 Makler und Gesellschaft	1
1.1 Tiefgreifende Veränderungen	1
1.2 Habitat des Maklers	3
Literatur	7
2 Über Makler	9
2.1 Makler und Gesetz	9
2.1.1 Nachweisprinzip	10
2.1.2 Was ist ein Makler?	11
2.2 Folgen des § 652 BGB	15
2.3 Berufszugang und Berufsausübung	17
2.3.1 Berufszugang	17
2.3.2 Berufsausübung	23
2.3.3 Gesetzliche Regulierung und Selbstregulierung	26
2.3.4 Regelungen in anderen EU-Mitgliedstaaten	35
2.4 Makler und Praxis	49
2.4.1 Zweck eines Maklervertrags	56
2.4.2 Teilbarkeit der Maklerdienstleistung	57
2.4.3 Doppeltätigkeit	64
2.4.4 Gemeinschaftsgeschäft	67
2.4.5 Neutralität bietet keinen Mehrwert	68
2.4.6 Unabhängigkeit des Maklers	71
2.4.7 Anschluss bei internationalen Normen und Standards	73
2.5 Branchenbildung, Segmentierung und Spezialisierung	77
2.5.1 Branchenbildung	79
2.5.2 Segmentierung	81
2.5.3 Spezialisierung	82
2.5.4 Differenzierung	83
2.6 Eigenheimmarkt und die Rolle des Immobilienmaklers	83

2.7	Wettbewerb	87
2.7.1	Wettbewerb mit dem Verbraucher	88
2.7.2	Wert eines Maklers	91
2.7.3	Wettbewerb mit anderen Maklern	94
2.7.4	Wettbewerb mit anderen Berufsgruppen	96
2.7.5	Perspektive für professionelle Makler	97
2.8	Fachkenntnisse	99
2.8.1	Maklerkenntnisse für den Verbrauchermarkt	102
2.8.2	Bewertung	104
2.8.3	Wertgutachter	113
2.8.4	Wohnfläche	115
2.8.5	Aus- und Fortbildung	119
2.8.6	Zentrale Registrierung und Aufsicht	123
	Literatur	127
3	Über Auftraggeber	133
3.1	Unterschied zwischen privaten und geschäftlichen Auftraggebern	133
3.2	Auftraggeber und ihre Interessen	138
3.2.1	Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers	140
3.2.2	Wille des Auftraggebers	147
3.3	Haftung des Maklers	150
3.4	Maklerprovision und Kosten	152
3.5	Erwerbsnebenkosten	158
3.6	Streitfälle	160
	Literatur	162
4	Mismatch	165
4.1	Mismatch zwischen Verbraucherbedürfnissen und Maklerdienstleistung	165
4.2	Transparenz	172
4.3	Händler, Vermittler, Makler	173
4.4	Zertifikate und andere Qualifikationen	177
4.5	Ethik und Verhaltenskodizes	180
	Literatur	183
5	Forschung unter 500 Makler-Websites	185
5.1	Aufbau der Forschung	185
5.2	Ergebnisse	186
	Literatur	192

6	Wer bringt den „Match“?	193
6.1	Gesetzgeber	195
6.1.1	Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler	195
6.1.2	Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien	203
6.1.3	Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten	211
6.1.4	Zusammenfassung	221
6.2	Verbraucherorganisationen	222
6.3	Berufsverbände	228
	Literatur	229
7	Abschied vom Nachweisprinzip	233
7.1	Modellvertrag und uniforme Methoden	236
7.2	Kollegiale Zusammenarbeit	237
7.3	Wechselnde Maklerrolle von Anbieter und Nachfrager	238
7.4	Größere Marktreichweite	239
	Literatur	239
8	Wohnmakler	241
8.1	Makler des Verkäufers	242
8.2	Makler des Käufers	244
	Literatur	245
9	Dienstleistungsvertrag für Wohnmakler	247
9.1	Was sollte in einem Dienstleistungsvertrag geregelt werden?	248
9.2	Logisch aufgebauter und verständlicher Vertrag	254
	Literatur	255
10	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	257
10.1	Zusammenfassung	257
10.2	Schlussfolgerung	261
11	Anhang – Texte	263
11.1	Anhang 1	263
11.2	Anhang 2	264
11.3	Anhang 3	265
11.4	Anhang 4	266
11.5	Anhang 5	275
11.6	Anhang 6	278
	Literatur	281