

Inhaltsverzeichnis

1	Persönliche und fachliche Voraussetzungen	13
1.1	Persönliche Voraussetzungen	13
1.2	Fachliche Voraussetzungen	13
1.3	Fortbildungs- und Informationspflichten	14
1.3.1	Fortbildungspflicht	14
1.3.2	Art der Fortbildungsmaßnahmen	21
1.3.3	Fortbildungsinhalte	24
1.3.4	Nachweis/Kontrolle der Weiterbildung	24
1.4	»Verwaltender« Makler	27
1.4.1	Zusätzliche Gewerbeerlaubnis erforderlich	27
1.4.2	Versicherungspflicht	28
1.5	Versicherungsschutz	28
1.6	Maklerverbände	30
1.6.1	IVD	30
1.6.2	RDM-Landes- und -Bezirksverbände	32
1.6.3	BVFI	33
1.6.4	CEPI-CEI	34
1.6.5	FIABCI	34
2	Öffentlich-rechtliche Pflichten	35
2.1	Gewerbeerlaubnis	35
2.1.1	Gewerbliche Tätigkeit	35
2.1.2	Erteilung der Erlaubnis	41
2.2	Anzeigepflicht	47
2.3	Auskunftspflicht/Nachschau	47
2.4	Exkurs: »Sonntagsarbeit«	48
2.5	Maklerpflichten nach der MaBV	49
2.5.1	Anzeigepflicht	50
2.5.2	Buchführungs- und Informationspflicht	50
2.5.3	Muster zur Auftragsannahme	52
2.5.4	Außerordentliche Prüfung	66
2.5.5	Exkurs: Sicherung von Vermögenswerten	66
2.5.6	Exkurs: Getrennte Vermögensverwaltung	67
2.6	Maklerpflichten nach dem Geldwäschegesetz	67
2.6.1	Welche Daten sind zu erheben?	68
2.6.2	Wann sind die Daten zu erheben?	70
2.6.3	Pflichten des Auftraggebers	71
2.6.4	Risikoanalyse	71

2.6.5	Betriebsinterne Maßnahmen	71
2.6.6	Verdachtsmeldung	72
2.6.7	Pflichtverletzung als Ordnungswidrigkeit	73
3	Der Makler im Wettbewerb	75
3.1	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	75
3.1.1	»Wesentlichkeit« bzw. »Spürbarkeit« des Wettbewerbsverstoßes	76
3.1.2	Belästigungen	78
3.1.3	Fehlender Vermittlungsauftrag	81
3.1.4	Objektangaben	81
3.1.5	Konsequenzen	83
3.2	Impressum im Internet	89
3.2.1	Erforderliche Angaben	89
3.2.2	Standort der Pflichtangaben	93
3.2.3	Missachtung der Informationspflichten	94
3.2.4	Exkurs: Xing, LinkedIn, Facebook und Co.	97
3.2.5	Exkurs: Datenschutzerklärung	100
3.2.6	Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung	103
3.3	Preisangaben	105
3.4	Energieausweis	107
3.4.1	Vorlagepflicht	107
3.4.2	Inhalt von Werbemaßnahmen	108
3.4.3	Verpflichtete	110
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	130
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	Neuer Bußgeldtatbestand	134
4.6.2	Weitere Konsequenzen	135
4.7	Die Vermittlungscourtage vor Gericht	136
4.7.1	Makler klagt auf Zahlung	136
4.7.2	Mieter klagt auf Rückzahlung	136

4.8	»Bestellerprinzip« als Chance?	138
4.8.1	Bestandswohnungen	138
4.8.2	Vermieter-Annoncen	138
4.8.3	Kostenlose Mieterakquise gegen Verkaufsaufträge	139
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	164
5.2	Persönlicher Anwendungsbereich	164
5.3	Textform des Maklervertrags	165
5.4	Tätigkeit für beide Kaufvertragsparteien	166
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	183
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	187
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	Form und Inhalt	210
6.5.5	Dauer der Widerrufsfrist	211
6.5.6	Tätigkeit während der Widerrufsfrist	212
6.5.7	Praktische Konsequenzen	216
6.5.8	Folgen des Widerrufs ohne gesonderte Abrede	217
6.6	Reservierungsvereinbarung	218
6.6.1	Probleme mit dem Verkäufer	218
6.6.2	Probleme mit dem Kaufinteressenten	220
6.7	Übererlösklauseln	223
6.7.1	Sittenwidrigkeit/Provisionsverwirkung	224
6.7.2	Doppeltätigkeit	226
6.8	Provisionssicherung für Folgegeschäfte	226
6.9	Nebenpflichten	229
6.9.1	Nebenpflichten des Maklers	229
6.9.2	Nebenpflichten des Maklerkunden	235
6.10	Vertragsstrafen	239
6.10.1	Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	239
6.10.2	Vertragsstrafe zugunsten des Maklerkunden	240
6.11	Musterverträge	241
7	Maklertätigkeit	263
7.1	Nachweis	264
7.1.1	Erforderliche Angaben	264
7.1.2	Abschlussbereitschaft des künftigen Vertragspartners	267
7.1.3	Das Risiko »aufgedrängter« Maklerleistung	269
7.2	Vermittlung	270
7.3	Exkurs: Zwangsversteigerung	272
8	Der Hauptvertrag	275
8.1	Keine Provision bei Nichtigkeit	276
8.1.1	Formmangel	277
8.1.2	Gesetzes- oder Sittenverstoß	278
8.2	Persönliche und wirtschaftliche Identität	279
8.2.1	Enge persönliche Beziehung	279
8.2.2	Enge wirtschaftliche Beziehung	281
8.3	Gleichwertigkeit des Objekts	283
8.3.1	Objektidentität	284
8.3.2	Preisdifferenzen	286

8.3.3	Preisabweichung »nach unten«	286
8.3.4	Preisabweichung »nach oben«	288
8.4	»Untergehen« des Provisionsanspruchs	289
8.4.1	Unmöglichkeit	289
8.4.2	Einvernehmliche Vertragsauflösung	290
8.4.3	Vertragsschluss unter aufschiebender Bedingung	292
8.4.4	Fehlende Genehmigungen	293
8.4.5	Kündigung	295
8.4.6	Nichtigkeit des Hauptvertrags	295
8.4.7	Anfechtung	295
8.4.8	Rücktritt	296
9	Ursächlichkeit der Maklerleistung	303
9.1	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	303
9.2	Vorkenntnis	307
9.3	Mehrere Makler	310
10	Provision und Aufwendungsersatz	313
10.1	Provision	313
10.1.1	Kauf/Verkauf	313
10.1.2	Wohnraumvermittlung	316
10.1.3	Gewerbe-/Geschäftsraummiete	317
10.1.4	Provisionsberechnung und Umsatzsteuer	319
10.2	Aufwendungsersatz	321
10.2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	322
10.2.2	Individualvereinbarung	324
10.2.3	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	325
11	Die Verflechtungsproblematik	327
11.1	Echte Verflechtung	327
11.2	Unechte Verflechtung	329
11.3	Makler der Verwalter	332
11.3.1	Makler als Verwalter	332
11.3.2	Verwalter als Makler	333
11.4	Selbstständiges Provisionsversprechen	342
12	Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag	345
12.1	Rechtswirkungen	348
12.2	Schuldübernahme	350
12.3	Erfüllungsübernahme	351
12.4	Schuldbeitritt	351
12.5	Vertrag zugunsten Dritter	351

12.6	Pflichtverletzungen des Maklers	354
12.7	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	354
12.8	Kopplung von Kaufpreiszahlung mit Provisionszahlung	355
12.9	Vorkaufsrecht	355
12.10	Haftungsausschlüsse in Maklerklauseln	356
12.11	Gebührenerhöhung aufgrund Maklerklausel	357
13	Gemeinschaftsgeschäfte	359
13.1	Vergütungsregelungen	360
13.2	Kundenschutz	360
13.3	Pflichten der beteiligten Makler	362
13.4	Provisionsverwirkung nach § 654 BGB	363
13.5	Zurechnung von Pflichtverletzungen des anderen Maklers	366
13.6	Exkurs: Weitere Formen der Zusammenarbeit	366
13.6.1	Zubringergeschäft bzw. Tippgeber	366
13.6.2	Untermaklerverhältnis	367
14	Doppeltätigkeit und Verwirkung	369
14.1	Pflichtwidrige Doppeltätigkeit	370
14.1.1	Nachweismakler	371
14.1.2	Vermittlungsmakler	372
14.1.3	Alleinauftrag	373
14.1.4	Doppeltätigkeit und Bestellerprinzip	374
14.2	Schwerwiegende Pflichtverletzungen	374
14.2.1	Aufklärungspflichtverletzung	375
14.2.2	Eigennutz	376
14.2.3	Sonstige schwerwiegende Gründe	378
15	Wohnungsvermittlung	379
15.1	Anwendungsbereich	379
15.2	Provisionsanspruch	380
15.3	Provisionshindernisse	381
15.3.1	Abreden über bestehende Mietverhältnisse	381
15.3.2	Verflechtung	382
15.4	Provisionshöhe und Nebenleistungen	384
15.5	Besondere Maklerpflichten	385
15.6	Synopse des Wohnungsvermittlungsgesetzes	387
	Abkürzungsverzeichnis	393
	Der Autor	395
	Stichwortverzeichnis	397