

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: Trickereien 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

15 Wohnungsvermittlung 387

15.1 Anwendungsbereich 387

15.2 Provisionsanspruch 388

15.3 Provisionshindernisse 389

 15.3.1 Abreden über bestehende Mietverhältnisse 389

 15.3.2 Vermieter 390

 15.3.3 Verflechtung 390

15.4 Provisionshöhe und Nebenleistungen 392

15.5 Besondere Maklerpflichten 394

Stichwortverzeichnis 397

Der Autor 401