

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis . . . . .	17
<b>Teil 1 Einführung</b>	
1. Begriff des Maklers . . . . .	21
2. Handels- und Zivilmakler . . . . .	21
3. Gegenstand dieses Buches . . . . .	21
4. Kaufmannseigenschaft des Immobilienmaklers . . . . .	22
5. Funktion des Immobilienmaklers . . . . .	22
6. Problem der Mischkalkulation bei den Provisionen. . . . .	22
7. Grundbegriffe des Maklerrechts . . . . .	23
8. Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Immobilienmaklers . .	24
8.1 Gewerbeordnung . . . . .	25
8.1.1 Zulassungsvoraussetzungen . . . . .	25
8.1.2 Anzeige der gewerblichen Tätigkeit beim Ordnungsamt . . . . .	27
8.1.3 Auskunftspflicht. . . . .	27
8.1.4 Nachschaupflicht . . . . .	28
8.2 Verordnung über die Pflichten der Makler, Dar- lehens- und Anlagevermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträger- verordnung – MaBV) . . . . .	28
8.2.1 Pflicht zur Sicherung von Vermögenswerten. . . . .	28
8.2.2 Pflicht zur getrennten Vermögensverwaltung . . . . .	29
8.2.3 Anzeigepflicht der leitenden Personen . . . . .	29
8.2.4 Buchführungs- und Informationspflicht . . . . .	29
8.2.5 Aufbewahrungspflicht . . . . .	30
8.2.6 Außerordentliche Prüfung . . . . .	30
8.3 Spezialvorschriften für den Wohnungsvermittler . .	30
8.4 Preisangabenverordnung (PAngV). . . . .	31
8.5 Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) . .	31
8.6 Telemediengesetz (TMG). . . . .	32
8.7 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) . . . . .	32
8.8 IVD-Standesregeln für Makler, Verwalter und Sachverständige . . . . .	33

8.9	IVD-Wettbewerbsregeln für Makler, Verwalter und Sachverständige . . . . .	34
8.10	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern . . . . .	34
8.11	Die Bedeutung des Richterrechts . . . . .	35
<b>Teil 2 Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers</b>		
1.	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs . . . . .	39
1.1	Der Maklervertrag . . . . .	39
1.1.1	Einfacher Maklervertrag . . . . .	40
1.1.2	Alleinauftrag . . . . .	41
1.1.2.1	Arten des Alleinauftrages . . . . .	42
1.1.2.2	Tätigkeitspflicht des Immobilienmaklers . . . . .	42
1.1.2.3	Form des Alleinauftrages . . . . .	43
1.1.2.4	Laufzeit des Alleinauftrages . . . . .	43
1.1.2.5	Vereinbarung eines Alleinauftrages durch Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	44
1.1.2.6	Sanktionen . . . . .	46
1.1.3	Abgrenzung des Maklervertrages zu anderen Vertragstypen . . . . .	46
1.1.3.1	Auftrag . . . . .	47
1.1.3.2	Dienstvertrag . . . . .	47
1.1.3.3	Werkvertrag . . . . .	47
1.1.4	Zustandekommen des Maklervertrages . . . . .	48
1.1.4.1	Regelungen des allgemeinen Teils des BGB . . . . .	48
1.1.4.2	Ausdrückliches oder stillschweigendes Provisionsversprechen . . . . .	48
1.1.4.3	Provisionsversprechen bei im Internet angebotenen Objekten . . . . .	51
1.1.4.4	Formulierung des Provisionsverlangens gegenüber einem Interessenten . . . . .	52
1.1.4.5	Form des Maklervertrages . . . . .	54
1.1.4.5.1	Grundsatz der Formfreiheit . . . . .	54
1.1.4.5.2	Notarielle Beurkundung des Maklervertrages . . . . .	55
1.1.4.5.3	Reformbedarf . . . . .	55
1.1.4.6	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben . . . . .	56
1.1.4.6.1	Übersendung eines Bestätigungsschreibens an einen Kaufmann . . . . .	56
1.1.4.6.2	Übersendung eines Bestätigungsschreibens an eine Privatperson . . . . .	57
1.1.4.7	Zugang der Willenserklärungen . . . . .	58

1.1.4.8	Besondere Provisionsvarianten . . . . .	60
1.1.4.8.1	Maklerkunde verspricht nach Abschluss des Hauptvertrages eine Provision . . . . .	60
1.1.4.8.2	Selbständiges Provisionsversprechen . . . . .	60
1.1.4.8.3	Abwälzen der Maklerprovision auf den Vertrags- partner des Hauptvertrages . . . . .	62
1.1.4.8.4	Provisionsverpflichtung im Hauptvertrag (Maklerklausel) . . . . .	63
1.1.4.9	Beweislast für Provisionsversprechen . . . . .	65
1.1.5	Treuepflichten der Parteien des Maklervertrages . .	66
1.1.5.1	Treuepflichten des Immobilienmaklers . . . . .	66
1.1.5.1.1	Nachprüfungs- und Erkundungspflichten . . . . .	67
1.1.5.1.2	Aufklärungspflichten . . . . .	67
1.1.5.1.3	Beratungspflichten . . . . .	68
1.1.5.1.4	Unterlassungspflichten . . . . .	70
1.1.5.1.5	Rechtsfolgen bei der Verletzung von Treuepflichten durch den Immobilienmakler . . . . .	71
1.1.5.2	Treuepflichten des Maklerkunden . . . . .	71
1.1.5.3	Rechtsfolgen bei der Verletzung von Treuepflichten durch den Maklerkunden . . . . .	71
1.1.6	Übernahme weiterer Leistungen durch den Immobilienmakler . . . . .	74
1.1.7	Nichtigkeit des Maklervertrages . . . . .	74
1.1.7.1	Nichtigkeit wegen fehlender Form . . . . .	75
1.1.7.2	Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB . . . . .	76
1.1.7.3	Nichtigkeit wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB .	77
1.1.7.4	Nichtigkeit wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz . . . . .	79
1.1.7.5	Fehlende Gewerbeerlaubnis . . . . .	79
1.1.7.6	Vereinbarkeit der Maklertätigkeit mit anderen Berufen . . . . .	80
1.1.7.6.1	Rechtsanwalt . . . . .	80
1.1.7.6.2	Steuerberater . . . . .	81
1.1.7.6.3	Notar . . . . .	82
1.1.7.6.4	Architekt . . . . .	82
1.1.8	Beendigung des Maklervertrages . . . . .	82
1.1.8.1	Abschluss des Hauptvertrages . . . . .	82
1.1.8.2	Kündigung des Maklervertrages . . . . .	83
1.1.8.3	Zeitablauf . . . . .	83

1.1.8.4	Aufhebungsvertrag . . . . .	83
1.1.8.5	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	84
1.1.8.6	Anfechtung des Maklervertrages. . . . .	85
1.1.8.6.1	Anfechtung wegen Irrtums nach § 119 BGB . . . . .	85
1.1.8.6.2	Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB . . . . .	86
1.1.8.6.3	Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung nach § 123 Abs. 1 BGB . . . . .	87
1.1.8.6.4	Rechtsfolgen der Anfechtung. . . . .	88
1.1.8.7	Tod von einer der Vertragsparteien . . . . .	88
1.1.8.7.1	Tod des Maklerkunden . . . . .	88
1.1.8.7.2	Tod des Immobilienmaklers . . . . .	89
1.1.8.8	Insolvenz . . . . .	89
1.1.8.8.1	Insolvenz des Maklerkunden. . . . .	89
1.1.8.8.2	Insolvenz des Immobilienmaklers. . . . .	90
1.1.9	Haustürgeschäfte und Fernabsatzverträge . . . . .	90
1.1.10	Geldwäschegesetz – GwG. . . . .	94
1.1.11	Gesetzliche Provisionsansprüche . . . . .	95
1.1.11.1	Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB . . . . .	95
1.1.11.2	Anspruch auf Provision ohne Verabredung nach § 354 Abs. 1 HGB . . . . .	96
1.2	Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers . . . . .	97
1.2.1	Nachweistätigkeit . . . . .	98
1.2.2	Vermittlungstätigkeit . . . . .	100
1.2.3	Unklarheiten in Bezug auf die von dem Immobilienmakler zu erbringende Tätigkeit . . . . .	101
1.2.4	Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung . . . . .	103
1.3	Hauptvertrag . . . . .	103
1.3.1	Abweichungen zwischen dem beabsichtigten und dem abgeschlossenen Hauptvertrag . . . . .	104
1.3.1.1	Inhaltliche Abweichungen . . . . .	105
1.3.1.2	Personelle Abweichungen . . . . .	107
1.3.1.2.1	Persönliche Verbindung. . . . .	108
1.3.1.2.2	Gesellschaftsrechtliche Verbindung. . . . .	109
1.3.2	Nichtigkeit des Hauptvertrages und Aufhebung der Leistungspflicht aus dem Hauptvertrag . . . . .	110

1.3.2.1	Anfängliche Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des Hauptvertrages . . . . .	110
1.3.2.2	Hauptvertrag mit aufschiebender und auflösender Bedingung . . . . .	114
1.3.2.3	Wegfall der Leistungspflicht durch Rücktritt. . . . .	115
1.3.2.4	Verweigerung einer behördlichen oder vormund- schaftlichen Genehmigung . . . . .	116
1.3.2.5	Einvernehmliche Aufhebung des Hauptvertrages . . . . .	116
1.3.2.6	Beurkundung eines niedrigeren Kaufpreises. . . . .	116
1.3.2.7	Die Provision bei Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	118
1.4	Zustandekommen des Hauptvertrags „infolge“ des Nachweises oder der Vermittlung . . . . .	121
1.4.1	Ursächlicher Zusammenhang zwischen der Maklertätigkeit und dem Abschluss des Haupt- vertrages . . . . .	121
1.4.2	Kausalität. . . . .	121
1.4.3	Vorkenntnis . . . . .	121
1.4.4	Beweislast bei Vorkenntnis. . . . .	122
1.4.5	Hinweispflicht des Maklerkunden auf die Vorkenntnis . . . . .	123
1.4.6	Mitursächlichkeit . . . . .	125
1.4.7	Einwand des hypothetischen Kausalzusammen- hanges . . . . .	126
1.4.8	Unterbrechung des Kausalzusammenhanges. . . . .	126
1.5	Kenntnis von der Maklertätigkeit . . . . .	127
2.	Zulässigkeit von Vereinbarungen, die von § 652 BGB abweichen . . . . .	129
2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	130
2.2	Individualvereinbarungen . . . . .	132
2.3	Wirksamkeit von Individualvereinbarungen. . . . .	133
2.4	Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedin- gungen . . . . .	134
2.4.1	Alleinauftrag. . . . .	135
2.4.2	Abweichungsklausel . . . . .	135
2.4.3	Aufwendungsersatz . . . . .	135
2.4.4	Doppeltätigkeit . . . . .	137
2.4.5	Entstehen der Provisionspflicht vor dem wirksamen Abschluss des Hauptvertrages . . . . .	137
2.4.6	Erfolgsunabhängige Maklerprovision . . . . .	137
2.4.7	Maklerprovision für Folgeverträge . . . . .	138

2.4.8	Fristloses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund . . . . .	138
2.4.9	Genehmigungsbedürftiger Hauptvertrag . . . . .	138
2.4.10	Haftungsausschluss . . . . .	139
2.4.11	Kausalität . . . . .	139
2.4.12	Reservierungsvereinbarung. . . . .	139
2.4.13	Selbständiges Provisionsversprechen . . . . .	139
2.4.14	Selbsteintritt des Immobilienmaklers . . . . .	140
2.4.15	Verpflichtung des Maklerkunden zum Abschluss des Hauptvertrages . . . . .	140
2.4.16	Verpflichtung des Maklerkunden zur Rückfrage vor dem Abschluss des Hauptvertrages . . . . .	140
2.4.17	Vertragsstrafe . . . . .	141
2.4.18	Verweisungs- und Hinzuziehungsklauseln . . . . .	141
2.4.19	Vorkenntnisklausel . . . . .	141
2.4.20	Vorschusszahlung auf die Maklerprovision . . . . .	142
2.4.21	Vorvertrag. . . . .	143
2.4.22	Weitergabe von Informationen des Immobilien- maklers an einen Dritten . . . . .	143
2.4.23	Wirksamkeit des Hauptvertrages. . . . .	144
2.4.24	Zwangsversteigerung . . . . .	144
3.	Selbsteintritt des Immobilienmaklers . . . . .	145
4.	Verflechtung des Immobilienmaklers . . . . .	145
4.1	Verflechtungsbeispiele . . . . .	146
4.2	Handelsvertreter . . . . .	146
4.3	Grundstücksverwalter. . . . .	147
4.4	Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage . . . . .	147
4.5	Persönliche Beziehungen . . . . .	148
4.6	Selbständiges Provisionsversprechen . . . . .	150
4.7	Gesetzliche Regelung der Verflechtung bei der Wohnungsvermittlung . . . . .	151
4.7.1	Der Hausverwalter als Wohnungsvermittler . . . . .	152
4.7.2	Der Wohnpartner des Vermieters als Wohnungs- vermittler . . . . .	153
5.	Koppelungsgeschäfte bei der Vermittlung von Wohnräumen. . . . .	153
6.	Verwirkung des Provisionsanspruches . . . . .	154
6.1	Doppeltätigkeit. . . . .	154
6.2	Weitere Verwirkungsfälle . . . . .	156
6.3	Beweislast . . . . .	158
7.	Entstehen und Fälligkeit des Provisionsanspruchs . . . . .	158
7.1	Gesetzliche Regelung . . . . .	158

7.2	Vereinbarungen der Parteien . . . . .	159
7.3	Durchführung des Hauptvertrages. . . . .	160
7.4	Beweislast . . . . .	160
8.	Höhe der Maklerprovision . . . . .	161
8.1	Ausdrückliche Vereinbarung der Provisionshöhe. .	161
8.2	Bestimmung durch den Immobilienmakler . . . . .	161
8.3	Ortsübliche Provision. . . . .	162
8.4	Beweislast . . . . .	164
8.5	Gelegenheitsmakler . . . . .	165
8.6	Mehrwertsteuer . . . . .	166
8.7	Herabsetzungsbefugnis bei überhöhten Provi- sionen . . . . .	166
8.8	Übererlösklauseln. . . . .	167
8.9	Obergrenzen nach dem Wohnungsvermittlungs- gesetz . . . . .	169
8.9.1	Wohnungsvermittlungsgesetz . . . . .	169
8.9.2	Bestellerprinzip . . . . .	170
8.10	Provision für Folgegeschäfte. . . . .	171
8.11	Vereinbarung von Vorschusszahlungen. . . . .	172
9.	Gesamtschuldnerische Haftung . . . . .	173
10.	Verjährung im Maklerrecht. . . . .	175
10.1	Verjährung des Provisionsanspruchs . . . . .	175
10.2	Verjährung von Schadensersatzansprüchen . . . . .	176
10.3	Verjährungshindernisse. . . . .	177
10.3.1	Neubeginn der Verjährung . . . . .	177
10.3.2	Hemmung der Verjährung . . . . .	178
11.	Auskunftsanspruch des Immobilienmaklers . . . . .	179
12.	Recht des Immobilienmaklers auf Grundbucheinsicht . . . . .	180
13.	Aufwendungsersatz . . . . .	181
14.	Reservierungsvereinbarungen . . . . .	183
15.	Vertragsstrafe. . . . .	185
16.	Reuegeld . . . . .	186
17.	Mehrere Immobilienmakler . . . . .	187
17.1	Untermakler . . . . .	187
17.2	Mitmakler . . . . .	188
17.3	Zubringer. . . . .	188
17.4	Gemeinschaftsgeschäfte . . . . .	189

## Anhänge

Anhang 1	Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) . . . . .	193
Anhang 2	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) . . . . .	196
Anhang 3	Auszug aus dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) . . . . .	200
Anhang 4	Auszug aus der Gewerbeordnung (GewO) . . . . .	201
Anhang 5	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) . . . . .	205
Anhang 6	Auszug aus der Preisangabenverordnung (PangV) . . . . .	218
Anhang 7	IVD-Standesregeln . . . . .	220
Anhang 8	IVD-Wettbewerbsregeln . . . . .	223
Anhang 9	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern . . . . .	226
	Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur . . . . .	233
	Fortbildungsseminare . . . . .	235
	Quellennachweise zu Literatur und Rechtsprechung . . . . .	237
	Stichwortverzeichnis . . . . .	261