

Inhaltsverzeichnis

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
Teil 2	Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	
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 Vertragspartner 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 Makertätigkeit 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 vormundschaftlichen 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 Hauptvertrages	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 Kausalzusammenhangs	126
1.4.8	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs.	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 Geschäftsbedingungen	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 Immobilienmaklers 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 Wohnungsvermittler	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 Provisionen	166
8.8	Übererlösklauseln	167
8.9	Obergrenzen nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz	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 (Geldwäschegegesetz – 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