

Inhaltsverzeichnis

1	Persönliche und fachliche Voraussetzungen	11
1.1	Persönliche Voraussetzungen	11
1.2	Fachliche Voraussetzungen	11
1.3	Versicherungsschutz	15
1.4	Maklerverbände	16
1.4.1	IVD	17
1.4.2	RDM-Landes- und -Bezirksverbände	19
1.4.3	BVFI	21
1.4.4	CEPI-CEI	21
1.4.5	FIABCI	22
2	Öffentlich-rechtliche Pflichten	23
2.1	Gewerbeerlaubnis	23
2.1.1	Gewerbliche Tätigkeit	23
2.1.2	Erteilung der Erlaubnis	30
2.2	Anzeigepflicht	36
2.3	Auskunftspflicht/Nachschauf	37
2.4	Exkurs: „Sonntagsarbeit“	37
2.5	Maklerpflichten nach der MaBV	39
2.5.1	Anzeigepflicht	39
2.5.2	Buchführungs- und Informationspflicht	40
2.5.3	Muster zur Auftragsannahme	41
2.5.4	Außerordentliche Prüfung	56
2.5.5	Exkurs: Sicherung von Vermögenswerten	57
2.5.6	Exkurs: Getrennte Vermögensverwaltung	57
2.6	Maklerpflichten nach dem Geldwäschegesetz	58
2.6.1	Welche Daten sind zu erheben?	59
2.6.2	Pflichten des Auftraggebers	60
2.6.3	Problem: konkludenter Maklervertrag	61
2.6.4	Betriebsinterne Maßnahmen	61
2.6.5	Verdachtsmeldung	62
2.6.6	Pflichtverletzung als Ordnungswidrigkeit	63
3	Der Makler im Wettbewerb	65
3.1	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	65
3.1.1	„Spürbarkeit“ des Wettbewerbsverstoßes	66

3.1.2	Belästigungen	67
3.1.3	Fehlender Vermittlungsauftrag	70
3.1.4	Objektangaben	71
3.1.5	Konsequenzen	72
3.2	Impressum im Internet	78
3.2.1	Erforderliche Angaben	79
3.2.2	Standort der Pflichtangaben	83
3.2.3	Missachtung der Informationspflichten	84
3.2.4	Exkurs: Xing, LinkedIn, Facebook und Co.	87
3.2.5	Exkurs: Datenschutzerklärung	90
3.3	Preisangaben	92
3.4	Energieausweis	94
3.4.1	Vorlagepflicht	95
3.4.2	Inhalt von Werbemaßnahmen	95
3.4.3	Verpflichtete	96
3.5	Rechtsdienstleistungsgesetz	98
4	Das neue „Bestellerprinzip“	103
4.1	Hintergrund	103
4.2	Was heißt „Bestellerprinzip“?	105
4.3	Geltungsbereich des „Bestellerprinzips“	106
4.4	Provisionspflicht des Mieters	107
4.4.1	Suchauftrag in Textform	107
4.4.2	Suchauftrag gerichtet auf ein neues Objekt	108
4.5	Provisionspflicht des Vermieters	119
4.5.1	Keine „automatische“ Provisionspflicht des Vermieters	120
4.5.2	Provisionshöhe	121
4.5.3	Keine Abwälzungsmöglichkeit auf den Mieter	123
4.6	Umgehungsstrategien	124
4.6.1	Neuer Bußgeldtatbestand	124
4.6.2	Weitere Konsequenzen	125
4.7	Maklervertrag vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse	126
4.8	Die Vermittlungscourtage vor Gericht	127
4.8.1	Makler klagt auf Zahlung	127
4.8.2	Mieter klagt auf Rückzahlung	128
4.9	„Bestellerprinzip“ als Chance?	129
4.9.1	Bestandswohnungen	129
4.9.2	Gemeinschaftsgeschäfte	130
4.9.3	Vermieter-Annoncen	130
4.9.4	Kostenlose Mieterakquise gegen Verkaufsaufträge	131
4.9.5	„Vermietungsservice“ gegen Entgelt	132

4.10	Exkurs: Tricksereien der Vermieter	150
4.10.1	Provisionsumlage auf Miete	150
4.10.2	Abstandszahlungen	151
4.10.3	Kungelei mit Makler	151
5	Der Maklervertrag	153
5.1	Zustandekommen eines Maklervertrags	155
5.1.1	Kundeninitiative	155
5.1.2	Maklerinitiative	156
5.1.3	Das „Gefallenlassen“ von Maklerleistungen	157
5.1.4	Invitatio ad offerendum	158
5.1.5	Mündlicher Vertragsabschluss	159
5.1.6	Schriftlicher Vertragsabschluss	160
5.1.7	Vertragsabschluss in Textform	160
5.1.8	Konkludenter Vertragsabschluss	161
5.1.9	Zusammenfassung	164
5.1.10	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	165
5.2	Beendigung des Maklervertrags	166
5.2.1	Kündigung	166
5.2.2	Fristablauf	166
5.2.3	Aufhebungsvertrag	167
5.2.4	Tod	167
5.3	AGB-Klauseln	167
5.3.1	Formularvertrag	168
5.3.2	Klauselkontrolle	169
5.3.3	Vorrang der Individualvereinbarung	170
5.3.4	ABC kritischer Klauseln	171
5.4	Alleinauftrag	183
5.4.1	Laufzeit/Befristung	184
5.4.2	Pflichten der Vertragsparteien	186
5.5	Das Widerrufsrecht des Maklerkunden	189
5.5.1	Verbraucher	189
5.5.2	Vertragschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers	191
5.5.3	Vertragschluss im Wege des Fernabsatzes	191
5.5.4	Form und Inhalt	192
5.5.5	Dauer der Widerrufsfrist	192
5.5.6	Tätigkeit während der Widerrufsfrist	194
5.5.7	Praktische Konsequenzen	198
5.5.8	Folgen des Widerrufs ohne gesonderte Abrede	198

5.6	Reservierungsvereinbarung	199
5.6.1	Probleme mit dem Verkäufer	200
5.6.2	Probleme mit dem Kaufinteressenten	202
5.7	Übererlösklauseln	204
5.7.1	Sittenwidrigkeit/Provisionsverwirkung	206
5.7.2	Doppeltätigkeit	208
5.8	Provisionssicherung für Folgegeschäfte	209
5.9	Nebenpflichten	211
5.9.1	Nebenpflichten des Maklers	212
5.9.2	Nebenpflichten des Maklerkunden	218
5.10	Vertragsstrafen	222
5.10.1	Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	222
5.10.2	Vertragsstrafe zugunsten des Maklerkunden	223
5.11	Musterverträge	224
6	Makertätigkeit	245
6.1	Nachweis	246
6.1.1	Erforderliche Angaben	246
6.1.2	Abschlussbereitschaft des künftigen Vertragspartners	249
6.1.3	Das Risiko „aufgedrängter“ Maklerleistung	251
6.2	Vermittlung	252
6.3	Exkurs: Zwangsversteigerung	253
7	Der Hauptvertrag	257
7.1	Keine Provision bei Nichtigkeit	258
7.1.1	Formmangel	259
7.1.2	Gesetzes- oder Sittenverstoß	261
7.2	Persönliche und wirtschaftliche Identität	261
7.2.1	Enge persönliche Beziehung	261
7.2.2	Enge wirtschaftliche Beziehung	264
7.3	Gleichwertigkeit des Objekts	266
7.3.1	Objektidentität	266
7.3.2	Preisdifferenzen	268
7.4	„Untergehen“ des Provisionsanspruchs	272
7.4.1	Unmöglichkeit	272
7.4.2	Einvernehmliche Vertragsauflösung	273
7.4.3	Vertragsschluss unter aufschiebender Bedingung	275
7.4.4	Fehlende Genehmigungen	276
7.4.5	Kündigung	278
7.4.6	Nichtigkeit des Hauptvertrags	278

7.4.7	Anfechtung	279
7.4.8	Rücktritt	279
8	Ursächlichkeit der Maklerleistung	285
8.1	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	285
8.2	Vorkenntnis	289
8.3	Mehrere Makler	292
9	Provision und Aufwendungsersatz	295
9.1	Provision	295
9.1.1	Kauf/Verkauf	295
9.1.2	Wohnraumvermittlung	297
9.1.3	Gewerbe-/Geschäftsraummiete	298
9.1.4	Provisionsberechnung und Umsatzsteuer	299
9.2	Aufwendungsersatz	301
9.2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	303
9.2.2	Individualvereinbarung	305
9.2.3	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	306
10	Die Verflechtungsproblematik	307
10.1	Echte Verflechtung	308
10.2	Unechte Verflechtung	309
10.3	Makelnder Verwalter	312
10.3.1	Makler als Verwalter	313
10.3.2	Verwalter als Makler	313
10.4	Selbstständiges Provisionsversprechen	323
11	Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag	327
11.1	Rechtswirkungen	329
11.2	Schuldübernahme	332
11.3	Erfüllungsübernahme	332
11.4	Schuldbeitritt	332
11.5	Vertrag zugunsten Dritter	333
11.6	Pflichtverletzungen des Maklers	336
11.7	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	336
11.8	Kopplung von Kaufpreiszahlung mit Provisionszahlung	337
11.9	Vorkaufsrecht	337
11.10	Haftungsausschlüsse in Maklerklauseln	338
11.11	Gebührenerhöhung aufgrund Maklerklausel	338

12	Gemeinschaftsgeschäfte	341
12.1	Vergütungsregelungen	342
12.2	Kundenschutz	342
12.3	Pflichten der beteiligten Makler	344
12.4	Provisionsverwirkung nach § 654 BGB	345
12.5	Zurechnung von Pflichtverletzungen des anderen Maklers	348
12.6	Exkurs: Weitere Formen der Zusammenarbeit	348
12.6.1	Zubringergeschäft bzw. Tippgeber	348
12.6.2	Untermaklerverhältnis	349
13	Doppeltätigkeit und Verwirkung	351
13.1	Pflichtwidrige Doppeltätigkeit	352
13.1.1	Nachweismakler	353
13.1.2	Vermittlungsmakler	355
13.1.3	Alleinauftrag	356
13.1.4	Doppeltätigkeit und Bestellerprinzip	356
13.2	Schwerwiegende Pflichtverletzung	357
13.2.1	Aufklärungspflichtverletzung	357
13.2.2	Eigennutz	359
13.2.3	Sonstige schwerwiegende Gründe	360
14	Wohnungsvermittlung	361
14.1	Anwendungsbereich	361
14.2	Provisionsanspruch	362
14.3	Provisionshindernisse	363
14.3.1	Abreden über bestehende Mietverhältnisse	363
14.3.2	Verflechtung	364
14.4	Provisionshöhe und Nebenleistungen	366
14.5	Besondere Maklerpflichten	368
14.6	Synopse des Wohnungsvermittlungsgesetzes	370
Abkürzungsverzeichnis		377
Arbeitshilfen		381
Stichwortverzeichnis		383