

# Kurzübersicht

1. Rechtspolitischer Standort des Maklerrechts . . . . .	1
2. Gesetzliche Regelungen . . . . .	5
3. Rechtsnatur des Maklervertrages . . . . .	10
4. Zustandekommen des Maklervertrages . . . . .	12
5. Unwirksamkeit des Maklervertrages . . . . .	19
6. Verpflichtungen aus dem Maklervertrag . . . . .	23
7. Beendigung des Maklervertrages . . . . .	43
8. Wirksamkeit des beabsichtigten Hauptvertrages . . . . .	44
9. Ursächlichkeit der Maklerleistung (Kausalität) . . . . .	58
10. Die Vergütung des Maklers . . . . .	63
11. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) . . . . .	66
12. Haustürgeschäfte, Fernabsatzverträge und Internet . . . . .	76
13. Lauterkeitsrechtliche Fragen . . . . .	80
14. Prozessuales . . . . .	88
15. Anhang . . . . .	91
16. Gesetzestexte . . . . .	109



# Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort des Autors</i> . . . . .	V
<i>Kurzübersicht</i> . . . . .	VII
<i>Inhaltsverzeichnis</i> . . . . .	IX
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> . . . . .	XV
<i>Literaturverzeichnis</i> . . . . .	XVII

<b>1. Rechtspolitischer Standort des Maklerrechts</b> . . . . .	<b>1</b>
1.1 Stellung im BGB . . . . .	1
1.2 Gesetzesinitiativen . . . . .	1
1.3 „Maklers Müh‘ ist oft vergeblich“ . . . . .	2
1.4 Vorbehalte gegenüber dem Maklergeschäft . . . . .	2
1.5 Maklerrecht ist Richterrecht . . . . .	2
1.6 Berufsständische Regeln . . . . .	3
1.7 Vermittlungsverbote und Beschränkungen . . . . .	4
1.8 Europarechtliche Regelungen . . . . .	5
<b>2. Gesetzliche Regelungen</b> . . . . .	<b>5</b>
2.1 BGB . . . . .	5
2.2 HGB . . . . .	5
2.3 WoVermRG . . . . .	6
2.4 § 34c GewO und MaBV . . . . .	7
2.5 UWG und PAngV . . . . .	9
2.6 GwG . . . . .	9
2.7 Strafgesetzbuch (StGB) und Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) . . . . .	10
<b>3. Rechtsnatur des Maklervertrages</b> . . . . .	<b>10</b>
3.1 Einseitig verpflichtender Vertrag . . . . .	10
3.2 Makleralleinauftrag . . . . .	10
3.3 Anspruchsgrundlage für die Provision . . . . .	11
3.4 Arten der Makler . . . . .	11
3.4.1 Zivilmakler . . . . .	11
3.4.2 Darlehens- oder Finanzmakler . . . . .	11
3.4.3 Handelsmakler . . . . .	11
3.4.4 Versicherungsmakler . . . . .	11
3.4.5 Arbeitsvermittler . . . . .	12
3.4.6 Heiratsvermittler . . . . .	12

3.4.7	Bauvermittler . . . . .	12
3.4.8	Sonstige . . . . .	12
<b>4.</b>	<b>Zustandekommen des Maklervertrages . . . . .</b>	<b>12</b>
4.1	Wirksamkeit des Maklervertrages . . . . .	13
4.1.1	Formvorschriften . . . . .	13
4.1.2	Grundstücksgeschäfte . . . . .	13
4.1.2.1	Kaufverpflichtung . . . . .	13
4.1.2.2	Entschließungsfreiheit . . . . .	14
4.1.2.3	Reservierungsvereinbarung . . . . .	15
4.1.2.4	Veräußerungsverpflichtung . . . . .	16
4.2	Vertragsschluss . . . . .	17
4.2.1	Durch Zeitungsanzeige oder Anzeige im Internet . . .	17
4.2.2	Suchauftrag . . . . .	18
<b>5.</b>	<b>Unwirksamkeit des Maklervertrages . . . . .</b>	<b>19</b>
5.1	Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) . .	19
5.2	Sittenwidrige Maklerverträge (§ 138 BGB) . . . . .	20
5.2.1	Anwalt . . . . .	20
5.2.2	Arzt . . . . .	20
5.2.3	Architekt . . . . .	20
5.2.4	Wucher . . . . .	20
5.2.5	Schmiergeldzahlung . . . . .	21
5.2.6	Vertrauensmissbrauch . . . . .	21
5.2.7	Arglistige Täuschung . . . . .	22
5.2.8	Verwirkung des Provisionsanspruchs . . . . .	22
5.3	Ansprüche des Maklers im Falle der Unwirksamkeit .	22
5.3.1	Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) sind ausgeschlossen . . . . .	23
5.3.2	§ 354 HGB . . . . .	23
<b>6.</b>	<b>Verpflichtungen aus dem Maklervertrag . . . . .</b>	<b>23</b>
6.1	Maklervertrag des BGB . . . . .	23
6.2	Hauptleistungspflichten des Maklers . . . . .	25
6.2.1	Nachweistätigkeit . . . . .	25
6.2.1.1	Gegenstand des Nachweises . . . . .	25
6.2.1.2	Voraussetzungen des Nachweises . . . . .	27
6.2.1.3	Vorkenntnis . . . . .	28
6.2.2	Vermittlungstätigkeit . . . . .	29
6.2.3	Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit . . . . .	29
6.2.4	Zwangsversteigerung . . . . .	30
6.3	Vertragliche Nebenpflichten des Maklers . . . . .	30

6.3.1	Aufklärungs-, Offenlegungs- und Überprüfungspflichten . . . . .	30
6.3.2	Weitere Nebenpflichten . . . . .	32
6.3.3	Doppeltätigkeit des Maklers . . . . .	33
6.3.3.1	Zulässigkeit . . . . .	33
6.3.3.2	Unparteilichkeit des Doppelmaklers . . . . .	34
6.3.3.3	Informationspflichten . . . . .	35
6.3.3.4	Folgen der Pflichtverletzung durch den Doppelmakler . . . . .	36
6.3.4	Alleinauftrag und qualifizierter Alleinauftrag (Vertrauensmakler) . . . . .	36
6.3.5	Weitergabe der Angebotsangaben . . . . .	39
6.4	Verpflichtungen des Auftraggebers . . . . .	39
6.4.1	Hauptleistungspflichten . . . . .	39
6.4.1.1	Zahlung des Maklerlohnes und der Aufwendungen . . . . .	39
6.4.1.2	Abschlussfreiheit . . . . .	39
6.4.2	Nebenleistungspflichten . . . . .	40
6.4.2.1	Mitteilungspflicht . . . . .	40
6.4.2.2	Auskunftspflicht . . . . .	41
6.4.2.3	Vertraulichkeit . . . . .	41
7.	<b>Beendigung des Maklervertrages . . . . .</b>	<b>43</b>
7.1	Kündigung . . . . .	43
7.2	Fristablauf . . . . .	43
7.3	Andere Beendigungsgründe . . . . .	43
7.4	Rechtsfolgen . . . . .	43
8.	<b>Wirksamkeit des beabsichtigten Hauptvertrages . . . . .</b>	<b>44</b>
8.1	Maklerrechtstypische Wirksamkeitskriterien . . . . .	44
8.1.1	Wirtschaftliche Gleichwertigkeit (Kongruenz) . . . . .	44
8.1.1.1	Anderer Vertragsgegenstand . . . . .	46
8.1.1.2	Andere Person . . . . .	46
8.1.1.3	Anderes Recht . . . . .	47
8.1.1.4	Anderer Preis . . . . .	47
8.1.2	Verflechtungstatbestände . . . . .	49
8.1.2.1	Wirtschaftliche Beteiligung (echte Verflechtung) . . . . .	49
8.1.2.2	Institutionalisierter Interessenskonflikt (unechte Verflechtung) . . . . .	50
8.1.2.3	Eintragung im Handelsregister . . . . .	52
8.1.2.4	Verwalter nach WEG . . . . .	53
8.1.2.5	Kenntnis der Verflechtung . . . . .	54
8.1.2.6	Zeitpunkt der Verflechtung . . . . .	54
8.2	Sonstige Fehlerhaftigkeit des Hauptvertrages . . . . .	54
8.2.1	Anfängliche Unwirksamkeit des Hauptvertrages . . . . .	54
8.2.2	Nachträgliche Unwirksamkeit . . . . .	55

8.2.2.1	Rücktritt . . . . .	55
8.2.2.2	Kündigung . . . . .	56
8.2.2.3	Wegfall der Geschäftsgrundlage . . . . .	56
8.2.2.4	Hauptvertrag mit Bedingung . . . . .	58
8.2.2.5	Genehmigung des Hauptvertrages . . . . .	58
8.2.2.6	Vorkaufsrecht und Maklerprovision . . . . .	58
<b>9.</b>	<b>Ursächlichkeit der Maklerleistung (Kausalität) . . . . .</b>	<b>58</b>
9.1	Für den Erwerb wesentliche Maklerleistung . . . . .	58
9.2	Mitursächlichkeit . . . . .	59
9.3	Vorkenntnis . . . . .	60
9.4	Unterbrochene Kausalität . . . . .	61
<b>10.</b>	<b>Die Vergütung des Maklers . . . . .</b>	<b>63</b>
10.1	§ 653 BGB . . . . .	63
10.2	Übererlösklausel . . . . .	63
10.3	Vertrag zu Gunsten Dritter . . . . .	64
10.4	Selbstständiges Schuldversprechen, selbstständiges Provisionsversprechen, Schuldübernahme . . . . .	65
10.5	Aufwendungsersatz . . . . .	65
<b>11.</b>	<b>Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) . . . . .</b>	<b>66</b>
11.1	Grundlagen des AGB-Rechts . . . . .	67
11.1.1	Entwicklung des AGB-Rechts . . . . .	67
11.1.2	Vorformulierung . . . . .	67
11.1.3	Individualvereinbarungen . . . . .	67
11.1.4	Einbeziehung in den Vertrag . . . . .	68
11.1.5	Überraschende, ungewöhnliche und unklare Klauseln . . . . .	68
11.1.6	Keine geltungserhaltende Reduktion einer unwirksamen Klausel auf den gerade noch zulässigen Inhalt . . . . .	68
11.1.7	Generalklausel und Transparenzgebot . . . . .	69
11.1.8	Einzelne Klauselverbote . . . . .	69
11.1.9	Anwendungsbereich . . . . .	69
11.1.10	Rechtsschutz durch Verbandsklage . . . . .	69
11.2	Typische Geschäftsbedingungen des Immobilienmaklers . . . . .	70
11.2.1	Vertragsschluss . . . . .	70
11.2.1.1	Überraschende Klausel . . . . .	70
11.2.1.2	Maklerklausel im notariellen Vertrag . . . . .	70
11.2.1.3	Maklervertrag nach Hauptvertrag . . . . .	71
11.2.1.4	Aushandelsbestätigung . . . . .	72
11.2.2	Einfacher und qualifizierter Alleinauftrag . . . . .	72

11.2.3	Inhaltskontrolle einzelner Klauseln . . . . .	73
11.2.3.1	Provisionspflicht bei Vorverträgen, Vorkaufsrechten oder Anzahlungen . . . . .	73
11.2.3.2	Abdingung der wirtschaftlichen Identität (Kongruenz) . . . . .	73
11.2.3.3	Provision für Folgevertrag . . . . .	73
11.2.3.4	Einschränkung des Erfordernisses der Wirksamkeit des Hauptvertrages . . . . .	74
11.2.3.5	Fälligkeitstellung der Provision . . . . .	74
11.2.3.6	Provisionspflicht bei Verflechtungstatbeständen . . . . .	74
11.2.3.7	Provisionspflicht bei Umgehung der Kausalität . . . . .	74
11.2.3.8	Anzeige der Vorkennntnis . . . . .	74
11.2.3.9	Verstoß gegen die Abschlussfreiheit des Kunden . . . . .	75
11.2.3.10	Ausschluss des Rechts auf Rückforderung der Provision . . . . .	75
11.2.3.11	Unbegrenzte Laufzeit von Alleinaufträgen . . . . .	75
11.2.3.12	Zeitlich unbegrenzte Reservierungsvereinbarungen . . . . .	75
11.2.3.13	Erwerb in der Zwangsversteigerung . . . . .	75
11.2.4	Schadensnachweis . . . . .	76
11.2.4.1	Pauschalierter Schadensersatz (§ 309 Nr. 5 BGB) . . . . .	76
11.2.4.2	Vertragsstrafe (§ 309 Nr. 6 BGB) . . . . .	76
<b>12.</b>	<b>Haustürgeschäfte, Fernabsatzverträge und Internet . . . . .</b>	<b>76</b>
12.1	Haustürgeschäfte (§ 312 BGB) . . . . .	77
12.2	Fernabsatzverträge (§ 312 b bis § 312 d BGB) . . . . .	78
12.3	Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr (§ 312 e BGB) . . . . .	79
12.4	Telemediengesetz (TMG) und Internetportale . . . . .	79
12.5	Ausblick . . . . .	80
<b>13.</b>	<b>Lauterkeitsrechtliche Fragen . . . . .</b>	<b>80</b>
13.1	UWG (Rechtsgrundlagen) . . . . .	80
13.2	Beispiele unlauterer geschäftlicher Handlungen bei der Vermarktung von Immobilien . . . . .	82
13.2.1	Objektangaben . . . . .	82
13.2.2	Angaben zur Finanzierung . . . . .	84
13.2.3	Maklerangebot ohne Zustimmung des Eigentümers . . . . .	84
13.2.4	Hinweis auf Maklerangebot . . . . .	85
13.2.5	Sonstige Maklerangaben . . . . .	85
13.3	PAnGV (Rechtsgrundlagen) . . . . .	87
13.3.1	Endpreise . . . . .	87
13.3.2	Ordnungswidrigkeiten . . . . .	88

<b>14.</b>	<b>Prozessuales</b> . . . . .	<b>88</b>
14.1	UWG und UKlaG . . . . .	88
14.2	Anspruchsberechtigte . . . . .	89
14.3	Verfahrensrechtliche Besonderheiten . . . . .	89
14.3.1	Abmahnung . . . . .	89
14.3.2	Schutzschrift . . . . .	89
14.3.3	Einstweilige Verfügung . . . . .	90
14.3.4	Abschlusschreiben oder Hauptsacheklage . . . . .	90
<b>15.</b>	<b>Anhang</b> . . . . .	<b>91</b>
15.1	Standesregeln und Wettbewerbsregeln des IVD . . . . .	91
15.2	Vertragsmuster: Makler-Allein-Auftrag . . . . .	97
15.3	„Schwarze Liste“ (Anhang zu § 3 Abs. 3 UWG) . . . . .	103
15.4	Geschichte der Makler . . . . .	107
<b>16.</b>	<b>Gesetzestexte</b> . . . . .	<b>109</b>
16.1	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) . . . . .	109
16.2	Gewerbeordnung – Auszüge – . . . . .	113
16.3	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- vermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) . . . . .	117
16.4	Formular: Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gem. § 34c oder § 34f GewO . . . . .	129
16.5	Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) . . . . .	133
16.6	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) . . . . .	155
16.7	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) . . . . .	163
16.8	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohn- flächenverordnung – WoFlV) . . . . .	167
	<i>Stichwortverzeichnis</i> . . . . .	171