

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Persönliche und fachliche Voraussetzungen</b> .....	13
1.1	Persönliche Voraussetzungen .....	13
1.2	Fachliche Voraussetzungen .....	13
1.3	Fortbildungs- und Informationspflichten .....	14
1.3.1	Fortbildungspflicht .....	15
1.3.2	Informationspflicht über Qualifikation und Weiterbildung .....	19
1.4	»Verwaltender« Makler .....	22
1.4.1	Zusätzliche Gewerbeerlaubnis erforderlich .....	22
1.4.2	Versicherungspflicht .....	22
1.5	Versicherungsschutz .....	23
1.6	Maklerverbände .....	24
1.6.1	IVD .....	25
1.6.2	RDM-Landes- und -Bezirksverbände .....	27
1.6.3	BVFI .....	28
1.6.4	CEPI-CEI .....	29
1.6.5	FIABCI .....	29
<b>2</b>	<b>Öffentlich-rechtliche Pflichten</b> .....	31
2.1	Gewerbeerlaubnis .....	31
2.1.1	Gewerbliche Tätigkeit .....	31
2.1.2	Erteilung der Erlaubnis .....	38
2.2	Anzeigepflicht .....	43
2.3	Auskunftspflicht/Nachschau .....	44
2.4	Exkurs: »Sonntagsarbeit« .....	45
2.5	Maklerpflichten nach der MaBV .....	46
2.5.1	Anzeigepflicht .....	46
2.5.2	Buchführungs- und Informationspflicht .....	47
2.5.3	Muster zur Auftragsannahme .....	48
2.5.4	Außerordentliche Prüfung .....	62
2.5.5	Exkurs: Sicherung von Vermögenswerten .....	63
2.5.6	Exkurs: Getrennte Vermögensverwaltung .....	63
2.6	Maklerpflichten nach dem Geldwäschegesetz .....	64
2.6.1	Welche Daten sind zu erheben? .....	65
2.6.2	Pflichten des Auftraggebers .....	66
2.6.3	Problem: konkludenter Maklervertrag .....	66
2.6.4	Betriebsinterne Maßnahmen .....	67
2.6.5	Verdachtsmeldung .....	68
2.6.6	Pflichtverletzung als Ordnungswidrigkeit .....	69

<b>3</b>	<b>Der Makler im Wettbewerb</b>	71
3.1	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	71
3.1.1	»Wesentlichkeit« bzw. »Spürbarkeit« des Wettbewerbs- verstoßes	72
3.1.2	Belästigungen	73
3.1.3	Fehlender Vermittlungsauftrag	76
3.1.4	Objektangaben	77
3.1.5	Konsequenzen	78
3.2	Impressum im Internet	84
3.2.1	Erforderliche Angaben	84
3.2.2	Standort der Pflichtangaben	88
3.2.3	Missachtung der Informationspflichten	88
3.2.4	Exkurs: Xing, LinkedIn, Facebook und Co.	91
3.2.5	Exkurs: Datenschutzerklärung	94
3.2.6	Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung	96
3.3	Preisangaben	97
3.4	Energieausweis	100
3.4.1	Vorlagepflicht	100
3.4.2	Inhalt von Werbemaßnahmen	101
3.4.3	Verpflichtete	101
3.5	Rechtsdienstleistungsgesetz	103
<b>4</b>	<b>Das »Bestellerprinzip«</b>	109
4.1	Hintergrund	109
4.2	Was heißt »Bestellerprinzip«?	110
4.3	Geltungsbereich des »Bestellerprinzips«	112
4.4	Provisionspflicht des Mieters	112
4.4.1	Suchauftrag in Textform	113
4.4.2	Suchauftrag gerichtet auf ein neues Objekt	114
4.5	Provisionspflicht des Vermieters	128
4.5.1	Keine »automatische« Provisionspflicht des Vermieters	128
4.5.2	Provisionshöhe	129
4.5.3	Keine Abwälzungsmöglichkeit auf den Mieter	131
4.6	Umgehungsstrategien	132
4.6.1	Neuer Bußgeldtatbestand	132
4.6.2	Weitere Konsequenzen	133
4.7	Die Vermittlungscourtage vor Gericht	134
4.7.1	Makler klagt auf Zahlung	135
4.7.2	Mieter klagt auf Rückzahlung	135
4.8	»Bestellerprinzip« als Chance?	136
4.8.1	Bestandswohnungen	137
4.8.2	Gemeinschaftsgeschäfte	137

4.8.3	Vermieter-Annoncen .....	138
4.8.4	Kostenlose Mieterakquise gegen Verkaufsaufträge .....	139
4.8.5	»Vermietungsservice« gegen Entgelt .....	139
4.9	Exkurs: Trickserien der Vermieter .....	157
4.9.1	Provisionsumlage auf Miete .....	157
4.9.2	Abstandszahlungen .....	158
4.9.3	Kungelei mit Makler .....	158
<b>5</b>	<b>Der Maklervertrag .....</b>	<b>161</b>
5.1	Zustandekommen eines Maklervertrags .....	163
5.1.1	Kundeninitiative .....	164
5.1.2	Maklerinitiative .....	164
5.1.3	Das »Gefallenlassen« von Maklerleistungen .....	165
5.1.4	Invitatio ad offerendum .....	166
5.1.5	Mündlicher Vertragsabschluss .....	168
5.1.6	Schriftlicher Vertragsabschluss .....	169
5.1.7	Vertragsabschluss in Textform .....	169
5.1.8	Konkludenter Vertragsabschluss .....	170
5.1.9	Zusammenfassung .....	173
5.1.10	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....	174
5.2	Beendigung des Maklervertrags .....	175
5.2.1	Kündigung .....	175
5.2.2	Fristablauf .....	175
5.2.3	Aufhebungsvertrag .....	176
5.2.4	Tod .....	176
5.3	AGB-Klauseln .....	176
5.3.1	Formularvertrag .....	177
5.3.2	Klauselkontrolle .....	178
5.3.3	Vorrang der Individualvereinbarung .....	179
5.3.4	ABC kritischer Klauseln .....	180
5.4	Alleinauftrag .....	191
5.4.1	Laufzeit/Befristung .....	193
5.4.2	Pflichten der Vertragsparteien .....	195
5.5	Das Widerrufsrecht des Maklerkunden .....	197
5.5.1	Verbraucher .....	197
5.5.2	Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume des Maklers ...	199
5.5.3	Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes .....	200
5.5.4	Form und Inhalt .....	200
5.5.5	Dauer der Widerrufsfrist .....	201
5.5.6	Tätigkeit während der Widerrufsfrist .....	202
5.5.7	Praktische Konsequenzen .....	206
5.5.8	Folgen des Widerrufs ohne gesonderte Abrede .....	207

5.6	Reservierungsvereinbarung	208
5.6.1	Probleme mit dem Verkäufer	208
5.6.2	Probleme mit dem Kaufinteressenten	210
5.7	Übererlösklauseln	213
5.7.1	Sittenwidrigkeit/Provisionsverwirkung	214
5.7.2	Doppeltätigkeit	217
5.8	Provisionsicherung für Folgegeschäfte	217
5.9	Nebenpflichten	219
5.9.1	Nebenpflichten des Maklers	220
5.9.2	Nebenpflichten des Maklerkunden	226
5.10	Vertragsstrafen	230
5.10.1	Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	230
5.10.2	Vertragsstrafe zugunsten des Maklerkunden	231
5.11	Musterverträge	231
<b>6</b>	<b>Maklertätigkeit</b>	<b>249</b>
6.1	Nachweis	250
6.1.1	Erforderliche Angaben	250
6.1.2	Abschlussbereitschaft des künftigen Vertragspartners	253
6.1.3	Das Risiko »aufgedrängter« Maklerleistung	255
6.2	Vermittlung	256
6.3	Exkurs: Zwangsversteigerung	258
<b>7</b>	<b>Der Hauptvertrag</b>	<b>261</b>
7.1	Keine Provision bei Nichtigkeit	262
7.1.1	Formmangel	263
7.1.2	Gesetzes- oder Sittenverstoß	264
7.2	Persönliche und wirtschaftliche Identität	265
7.2.1	Enge persönliche Beziehung	265
7.2.2	Enge wirtschaftliche Beziehung	268
7.3	Gleichwertigkeit des Objekts	269
7.3.1	Objektidentität	270
7.3.2	Preisdifferenzen	272
7.3.3	Preisabweichung »nach unten«	272
7.3.4	Preisabweichung »nach oben«	275
7.4	»Untergehen« des Provisionsanspruchs	275
7.4.1	Unmöglichkeit	276
7.4.2	Einvernehmliche Vertragsauflösung	277
7.4.3	Vertragsschluss unter aufschiebender Bedingung	279
7.4.4	Fehlende Genehmigungen	280

7.4.5	Kündigung	281
7.4.6	Nichtigkeit des Hauptvertrags	281
7.4.7	Anfechtung	282
7.4.8	Rücktritt	283
<b>8</b>	<b>Ursächlichkeit der Maklerleistung</b>	<b>289</b>
8.1	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	289
8.2	Vorkenntnis	293
8.3	Mehrere Makler	296
<b>9</b>	<b>Provision und Aufwendungsersatz</b>	<b>299</b>
9.1	Provision	299
9.1.1	Kauf/Verkauf	299
9.1.2	Wohnraumvermittlung	301
9.1.3	Gewerbe-/Geschäftsraummiete	302
9.1.4	Provisionsberechnung und Umsatzsteuer	303
9.2	Aufwendungsersatz	305
9.2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	307
9.2.2	Individualvereinbarung	309
9.2.3	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	309
<b>10</b>	<b>Die Verflechtungsproblematik</b>	<b>311</b>
10.1	Echte Verflechtung	311
10.2	Unechte Verflechtung	313
10.3	Makelnder Verwalter	316
10.3.1	Makler als Verwalter	316
10.3.2	Verwalter als Makler	317
10.4	Selbstständiges Provisionsversprechen	326
<b>11</b>	<b>Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag</b>	<b>329</b>
11.1	Rechtswirkungen	331
11.2	Schuldübernahme	333
11.3	Erfüllungsübernahme	334
11.4	Schuldbeitritt	334
11.5	Vertrag zugunsten Dritter	335
11.6	Pflichtverletzungen des Maklers	337
11.7	Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	338
11.8	Kopplung von Kaufpreiszahlung mit Provisionszahlung	338
11.9	Vorkaufsrecht	339
11.10	Haftungsausschlüsse in Maklerklauseln	340
11.11	Gebührenerhöhung aufgrund Maklerklausel	340

<b>12</b>	<b>Gemeinschaftsgeschäfte</b> .....	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
<b>13</b>	<b>Doppeltätigkeit und Verwirkung</b> .....	351
13.1	Pflichtwidrige Doppeltätigkeit .....	352
	13.1.1 Nachweismakler .....	353
	13.1.2 Vermittlungsmakler .....	354
	13.1.3 Alleinauftrag .....	355
	13.1.4 Doppeltätigkeit und Bestellerprinzip .....	356
13.2	Schwerwiegende Pflichtverletzung .....	356
	13.2.1 Aufklärungspflichtverletzung .....	357
	13.2.2 Eigennutz .....	358
	13.2.3 Sonstige schwerwiegende Gründe .....	360
<b>14</b>	<b>Wohnungsvermittlung</b> .....	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
	Arbeitshilfenverzeichnis .....	381
	Stichwortverzeichnis .....	383