

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	19
1. Grundsätzliches zum Maklerrecht	25
2. Gesetzliche Grundlagen des Maklerrechts	32
3. Gegenstände des Maklervertrages	38
4. Pflichten aus dem Maklervertrag	39
5. Gestaltungsfreiheit der Parteien	39
6. Zustandekommen eines Maklervertrages	42
7. Besondere Vertragssituationen	60
8. Wirksamkeit des Maklervertrages	66
9. Beendigung des Maklervertrages	80
10. Maklervertrag und Fernabsatz	83
11. Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	87
12. Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung	88
13. Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	89
14. Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag	126
15. Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung	131
16. Provisionshöhe	133
17. Provision für Folgeverträge	137
18. Verjährung	138
19. Auskunftspflicht	141
20. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen	143
21. Verwirkung	153
22. Aufwendungsersatz	159
23. Alleinauftrag	160
24. Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBG, §§ 305–310 BGB)	164
25. Reservierungsvereinbarungen	170
26. Gemeinschaftsgeschäfte	172
27. Vermittlung von Konsumentenkrediten	176
28. Arbeitsvermittlung	185
29. Wohnungsvermittlung	190
30. Versicherungsmakler	197
31. Baubetreuung	202
32. Agenturvertrag	202

33. Reisevermittlung	203
34. Die Vermittlung von Kapitalanlagen	204
35. Anlageberatung und Anlagevermittlung nach Inkrafttreten des Finanzmarktrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (FRUG) und der Wertpapierdienstleistungs-Verhaltens- und Organisations- verordnung (WpDVerOV)	229
36. Zweistufenmodell bei Börsentermingeschäften	234
37. Maklergeschäfte beim Wertpapierhandel	236
38. Kreditfinanzierte Spekulationen	238
39. Partnervermittlung	240
40. Partnervereinsmitgliedschaften und Partnerclubs	260
41. Gewerblicher Partneradressen- und Partnerbildkataloghandel	260
42. Finanzierter Ehemäklerlohn	260
43. Auswirkungen des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucher- rechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20.09.2013 (BGBl. I, S. 3642) auf den Ehemäklerlohn	262
44. Maklervertrag und Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr .	263
45. Anwendung ausländischen Rechts	264
46. Prozessuales	266
47. Gewerbeerlaubnis	271
48. Wettbewerbsrechtliche Fragen	280
49. Preisangabenverordnung	284
50. Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Maklerkosten im Zusammenhang mit beruflich bedingtem Umzug	286
Anhänge	287

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Abkürzungsverzeichnis	19
1. Grundsätzliches zum Maklerrecht	25
1.1 Stellung des Maklers im Wirtschaftssystem der Bundesrepublik Deutschland	25
1.2 Gerichtlicher und gesetzlicher Verbraucherschutz im Maklerrecht	28
1.3 Maklerrecht und Schuldrechtsreform	30
1.4 Ausblick	31
2. Gesetzliche Grundlagen des Maklerrechts	32
2.1 Regelung des BGB	32
2.2 Maklerrecht als Richterrecht	32
2.3 Handelsmakler	34
2.4 Abgrenzung zum Handelsvertreter	36
2.5 Gewerblicher Makler und Gelegenheitsmakler, Tipp-provision	37
2.6 Maklerfeindlichkeit der Rechtsprechung	37
3. Gegenstände des Maklervertrages	38
4. Pflichten aus dem Maklervertrag	39
5. Gestaltungsfreiheit der Parteien	39
5.1 Maklerdienstvertrag	39
5.2 Maklerwerkvertrag	40
5.3 Provisionsübernahme in Kaufverträgen	41
6. Zustandekommen eines Maklervertrages	42
6.1 Formfreiheit	42
6.2 Abschlussmechanismus, Beweislast	43
6.2.1 Allgemeines	43
6.2.2 Parteivereinbarung im Einzelfall	44
6.2.3 Initiative geht vom Kunden aus	47
6.2.4 Initiative geht vom Makler aus	49
6.2.5 Konkludente Annahme	53

6.2.6	Nachträgliches Provisionsversprechen	56
6.2.7	Selbständiges Provisionsversprechen	57
6.2.8	Schweigen auf ein kaufmännisches Bestätigungs- schreiben	59
6.2.9	Zugang des Angebots und der Annahme	60
7.	Besondere Vertragssituationen	60
7.1	Aufnahme einer Provisionsklausel in den notariellen Vertrag	60
7.2	Abwälzen der Provisionszahlungspflicht auf den Vertragspartner	63
7.3	Bedeutung der Maklerklausel für das Vorkaufsrecht	64
7.4	Stillschweigende Vereinbarung eines Maklerlohnes	65
8.	Wirksamkeit des Maklervertrages	66
8.1	Nichtigkeit nach § 125 BGB wegen Formmangels	66
8.2	Nichtigkeit nach § 134 BGB (verbotene Rechtsgeschäfte)	69
8.3	Unwirksamkeit von Maklerverträgen, bei denen ein Vertragsteil an eine Standesordnung gebunden ist	70
8.3.1	Rechtsanwalt als Makler	70
8.3.2	Architekt als Makler	71
8.3.3	Steuerberater als Makler	71
8.3.4	Notar und Anwaltsnotar als Makler	72
8.4	Sonstige Vermittlungsverbote	72
8.4.1	Gesetz über die Vermittlung der Annahme als Kind und über das Verbot der Vermittlung von Ersatz- müttern	72
8.4.2	Beamter als Gelegenheitsmakler	73
8.4.3	Wohnraumvermittler	73
8.4.4	Koppelungsgeschäfte	73
8.5	Unwirksamkeit nach § 138 BGB (Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit)	74
8.5.1	Schmiergelder	74
8.5.2	Nichtigkeit von Übererlösprovisionsvereinbarungen ...	75
8.5.3	Sonstige Nichtigkeitsgründe nach § 138 BGB	77
8.5.4	Rechtsberatung durch Makler	78
9.	Beendigung des Maklervertrages	80
9.1	Verträge auf unbestimmte Zeit	80
9.2	Verträge auf bestimmte Zeit	80
9.3	Anfechtung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung oder Drohung	81
9.4	Tod des Maklers oder des Kunden	81
9.5	Insolvenz des Maklers oder des Auftraggebers	82

10. Maklervertrag und Fernabsatz	83
10.1 Maklervertrag und „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ und Fernabsatzverträge	83
10.2 Anwendung auf Makler, Ausübung des Widerrufs	84
10.3 Verlust des Widerrufsrechts	84
10.4 Rechtsfolgen des Widerrufs	85
10.5 Praktische Hinweise für den Makler, insbesondere für den Umgang mit dem Internet	86
11. Provisionsanspruch ohne Vertrag (§ 354 HGB)	87
12. Maklerprovision aus ungerechtfertigter Bereicherung	88
13. Weitere Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	89
13.1 Allgemeines	89
13.2 Nachweis	90
13.2.1 Definition	90
13.2.2 Zwischengeschäfte	91
13.2.3 Benannter Vertragspartner braucht nicht Eigen- tümer zu sein	92
13.2.4 Identität zwischen nachgewiesener und ausgenutzter Tätigkeit	92
13.2.5 Namhaftmachung des Vertragspartners grundsätzlich erforderlich	93
13.2.6 Nachweis muss dem Abschluss des Hauptvertrages vorangehen	94
13.2.7 Einzelfälle	94
13.2.8 Einverständnis des Rechtsinhabers nicht erforderlich ..	96
13.3 Vermitteln	96
13.4 Hauptvertrag	98
13.4.1 Abschluss des Hauptvertrages löst Provisions- anspruch aus	98
13.4.2 Unterscheidung zwischen Entstehen und Fälligkeit des Anspruchs	100
13.4.3 § 162 I BGB ersetzt nicht die Durchführung des Vertrages	100
13.4.4 Kunde muss Kenntnis von Maklertätigkeit haben	101
13.4.5 Identität zwischen zu vermakelndem und abgeschlossenem Hauptvertrag	102
13.4.6 Nachträgliche Abänderung des Maklervertrages	102
13.4.7 Wirtschaftliche Identität, Kongruenz	103
13.4.7.1 In sachlicher und inhaltlicher Hinsicht	103
13.4.7.2 In personeller Hinsicht	106
13.4.8 Erwerb in der Zwangsversteigerung	108

13.4.9	Auswirkungen von Mängeln des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch	109
13.4.9.1	Anfängliche oder rückwirkende Nichtigkeit .	109
13.4.9.2	Berufen auf Nichtigkeit	111
13.4.9.3	Aufschiebende und auflösende Bedingung ...	111
13.4.9.4	Nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt, Wegfall der Geschäftsgrundlage ..	112
13.4.9.5	Vertragliches Rücktrittsrecht wegen anfänglicher Unvollkommenheit des Vertrages	115
13.4.9.6	Ausübung des Vorkaufsrechts	117
13.4.9.7	Schicksal des im Wege des Vertrags zugunsten Dritter zugedachten Provisionsanspruchs im Falle des Aufhebens des Hauptvertrages	119
13.5	Kausalität	119
13.5.1	Bloße Ursächlichkeit genügt nicht	119
13.5.2	Vorkenntnis, Beweislast und vermutete Kausalität	120
13.5.3	Folgen des fehlenden Hinweises auf Vorkenntnis	122
13.5.4	Wesentliche Maklerleistung	123
13.5.5	Maklerleistung muss nicht die alleinige oder hauptsächliche Ursache gewesen sein	124
13.5.6	Grundsätze über den hypothetischen Kausalzusammenhang finden keine Anwendung	125
13.5.7	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	125
14.	Eigengeschäfte, wirtschaftliche Beteiligung des Maklers am Hauptvertrag	126
14.1	Allgemeines	126
14.2	Echte Verflechtung	127
14.3	„Unechte Verflechtung“	127
14.4	Einzelfälle	128
15.	Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung	131
16.	Provisionshöhe	133
16.1	Allgemeine Grundsätze	133
16.2	Mehrwertsteuer	134
16.3	Berechnungsgrundlage	134
16.4	Gelegenheitsmakler	136
16.5	Beweislast	136
17.	Provision für Folgeverträge	137

18. Verjährung	138
18.1 Verjährung des Provisionsanspruchs	138
18.2 Verjährung von Schadensersatzansprüchen	138
18.3 Neubeginn der Verjährung	139
18.4 Hemmung der Verjährung	139
19. Auskunftspflicht	141
19.1 Anspruchsgrundlage und Inhalt	141
19.2 Stufenklage und Rechnungslegung beim Alleinauftrag	142
20. Schadensersatz bei Pflichtverletzungen	143
20.1 Anspruchsgrundlagen	143
20.2 Schadensersatzverpflichtung des Kunden	144
20.3 Schadensersatzverpflichtung des Maklers	146
20.3.1 Pflichten des Maklers	146
20.3.2 Umfang des zu ersetzenden Schadens	152
21. Verwirkung	153
21.1 Doppeltätigkeit	153
21.2 Ausweitung des Verwirkungstatbestandes	155
21.3 Einzelfälle	155
21.4 Keine Verwirkung nach Provisionszahlung	158
22. Aufwendungsersatz	159
23. Alleinauftrag	160
23.1 Einfacher Alleinauftrag	160
23.2 Erweiterter oder qualifizierter Alleinauftrag	162
24. Maklerrecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBG, §§ 305–310 BGB)	164
24.1 Allgemeines	164
24.2 Individualvereinbarungen	165
24.3 Verstoß gegen das Leitbild des Maklervertrages	166
24.4 Leitbild des § 652 BGB und Alleinauftrag, Reform- bestrebungen	169
25. Reservierungsvereinbarungen	170
26. Gemeinschaftsgeschäfte	172
26.1 Gemeinschaftsgeschäft im engeren Sinne	172
26.2 Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	173
26.3 Zubringergeschäft	174

26.4 Untermaklervertrag	174
26.5 Franchise-System	175
27. Vermittlung von Konsumentenkrediten	176
27.1 Gesetzesentwicklung, Gesetzeszweck, Begriffsbestimmungen ..	176
27.2 Inhaltlich qualifizierte Schriftform	179
27.3 Kreditvermittler als Handelsmakler	180
27.4 Abgrenzung zum Handelsvertreter	180
27.5 Strenge Erfolgsabhängigkeit	181
27.6 Nebenentgelte, Umgehungsverbot	182
27.7 Keine Vergütung bei nichtwirtschaftlicher Umschuldung	183
27.8 Verbot der entgeltlichen Darlehensvermittlung im Reise- gewerbe	185
28. Arbeitsvermittlung	185
28.1 Gesetzesentwicklung	185
28.2 Freigabe der privaten Arbeitsvermittlung	186
28.3 Nichtigkeitsgründe für Vereinbarungen	187
28.4 Privates Maklerrecht	188
28.5 Aktivierungs- und Vermittlungsgutschein	189
29. Wohnungsvermittlung	190
29.1 Allgemeines	190
29.2 Bestellerprinzip	194
29.2.1 Textform	195
29.2.2 Spezielle Beauftragung des Maklers durch den Mietinteressenten	195
29.2.3 Verbot von Provisionsübernahmeabreden zu Lasten des Mieters und sonstiger Umgehungsgeschäfte	196
29.2.4 Rückforderung zu Unrecht gezahlter Provision	196
29.2.5 Geltungsbereich des Gesetzes	197
30. Versicherungsmakler	197
30.1 Allgemeines	197
30.2 Versicherungsvermittler, Versicherungsvertreter, Versiche- rungsmakler, Versicherungsberater	199
30.3 Beratungsgrundlagen	200
30.4 Schadensersatzverpflichtung	201
30.5 Vollmacht zur Annahme von Leistungen, Ausnahme- tatbestände	202
31. Baubetreuung	202
32. Agenturvertrag	202

33. Reisevermittlung	203
34. Die Vermittlung von Kapitalanlagen	204
34.1 Allgemeines	204
34.1.1 Selbständiger Berater und Mitarbeiter einer Bank	206
34.1.2 Innenprovisionen und sonstige Rückvergütungen	207
34.1.3 Aufklärungspflicht bei Rückvergütungen	207
34.1.4 Keine Aufklärungspflicht bei Eigengeschäften der Bank	208
34.1.5 Seit dem 1.August 2014 Aufklärungspflicht jeder beratenden Bank über den Empfang versteckter Vertriebsprovisionen von Seiten Dritter	208
34.2 Anlageberatung und Anlagevermittlung	210
34.2.1 Anlageberatung	210
34.2.1.1 Umfang und Inhalt der Beratung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	210
34.2.1.1.1 Anlegergerechte Beratung	210
34.2.1.1.2 Produktbezogene oder objektgerechte Beratung	211
34.2.1.1.3 Zeitnahe Beratung	212
34.2.2 Anlagevermittlung	213
34.2.3 Nachforschungspflichten	214
34.2.4 Einzelfälle	215
34.2.4.1 Beteiligungen an Abschreibungsgesell- schaften	216
34.2.4.2 Beteiligung an Immobilien	216
34.2.4.3 Warentermingeschäfte	218
34.2.5 Art und Umfang der erforderlichen Aufklärung	219
34.3 Anspruchsgrundlagen für Schadensersatz bei Pflicht- verletzungen	221
34.3.1 Beratungs- und Auskunftsvertrag	221
34.3.2 Verletzung von Nebenpflichten und c.i.c.	222
34.3.3 Haftung aus bürgerlichrechtlicher Prospekthaftung	222
34.3.4 Deliktische Schadensersatzansprüche	223
34.4 Umfang des zu ersetzenden Schadens	224
34.5 Kausalität	225
34.6 Verschulden	226
34.7 Mitverschulden	227
34.8 Haftung für Erfüllungsgehilfen	228
34.9 Vertreterhaftung	228

35. Anlageberatung und Anlagevermittlung nach Inkrafttreten des Finanzmarktrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (FRUG) und der Wertpapierdienstleistungs-Verhaltens- und Organisationsverordnung (WpDVerOV)	229
35.1 Allgemeines	229
35.2 Kundenkategorien	230
35.3 Beratungsbedürftige und beratungslose Wertpapierdienstleistungen	230
35.4 Explorationspflicht (§ 31 IV S. 1 WpHG)	230
35.5 Geeignetheitstest (§ 31 IV S. 2 WpHG)	231
35.6 Informationspflicht (§ 31 III WpHG)	231
35.7 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	233
35.8 Haftung	233
36. Zweistufenmodell bei Börsentermingeschäften	234
37. Maklergeschäfte beim Wertpapierhandel	236
38. Kreditfinanzierte Spekulationen	238
39. Partnervermittlung	240
39.1 Heiratsvermittlung	240
39.1.1 Regelungsinhalt und Wirkungen des § 656 BGB	240
39.1.2 Rechtspolitische Einordnung des § 656 BGB	243
39.1.3 Verfassungsgemäßheit des § 656 BGB	243
39.1.4 Gesetzesänderung?	244
39.2 Eheanbahnungsdienstvertrag	245
39.3 Partnervermittlungsdienstvertrag	245
39.3.1 Partnervermittlung als bedeutender neuer Gewerbe- zweig	245
39.3.2 Anwendung des § 656 BGB auf Partnervermittlungs- verträge	247
39.3.3 Rechtliche Einordnung von Partnerschaftsservice- verträgen	250
39.3.4 Folgen der Fehlerhaftigkeit von Partnerschaftsvermittlungsverträgen	253
39.3.5 Kündigungsmöglichkeiten	255
39.3.6 Folgen der Kündigung, insbesondere Rückforderung von Vorschüssen und Vorauszahlungen	257
39.3.7 Partnervorschläge als Werkverträge?	259
40. Partnervereinsmitgliedschaften und Partnerclubs	260
41. Gewerblicher Partneradressen- und Partnerbildkataloghandel ..	260

42. Finanzierter Ehemäklerlohn	260
43. Auswirkungen des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucher- rechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20.09.2013 (BGBl. I, S. 3642) auf den Ehemäklerlohn	262
44. Maklervertrag und Verträge im elektronischen Geschäfts- verkehr	263
45. Anwendung ausländischen Rechts	264
45.1 Rechtszustand bis zum 17.12.2009	264
45.2 Anzuwendendes Recht nach dem 17.12.2009	265
46. Prozessuales	266
46.1 Allgemeines	266
46.2 Gerichtszuständigkeit und Besetzung der Gerichte	267
46.3 Berufung	268
46.4 Revisionsverfahren	269
47. Gewerbeerlaubnis	271
47.1 Genehmigungspflichtige Tätigkeiten und Versagungsgründe ..	271
47.1.1 Der Entwurf des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilien- makler und Verwalter von Wohnungseigentum	272
47.1.2 Beschäftigung von Mitarbeitern	272
47.1.3 Anwendung auf Immobilienabteilungen von Kredit- instituten	273
47.1.4 Übergangsregelung für bereits tätige Immobilien- makler und Wohnungseigentumsverwalter	274
47.2 Antragsverfahren	275
47.3 Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- vermittler, Bauträger und Baubetreuer (MaBV)	275
47.3.1 Anzeige- und Aufzeichnungspflichten	275
47.3.2 Folgen des Verstoßes gegen Pflichten	277
47.3.3 Erlaubnispflicht der gewerbsmäßigen Vermittlung von Versicherungen	278
47.3.4 Versicherungsvermittlungsverordnung	279
47.3.5 Erlaubnispflicht des Finanzanlagenvermittlers	279
47.3.6 Erlaubnispflicht für Honorarfinanzanlagenberater	279
48. Wettbewerbsrechtliche Fragen	280
48.1 Allgemeines	280

48.2 Fälle, in denen die Werbung des Maklers unerlaubt sein kann	281
48.3 Rechtliche Folgen eines Wettbewerbsverstößes	282
48.4 Verhalten bei Abmahnung	284
49. Preisangabenverordnung	284
49.1 Angebot und Werbung allgemein	284
49.2 Werbung im Internet	285
50. Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Maklerkosten im Zusammenhang mit beruflich bedingtem Umzug	286
Anhänge	287
Anhang 1 IVD-Standesregeln	289
Anhang 2 IVD-Wettbewerbsregeln	291
Anhang 3 IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	294
Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur	301
Stichwortverzeichnis	309