

Maklerrecht

Bearbeitet von
Prof. Dr. Peter Schwerdtner, Christoph Hamm

7., neubearbeitete Auflage 2016. Buch. XXII, 313 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 67268 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Gewicht: 536 g

[Recht > Zivilrecht > BGB Besonderes Schuldrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Sachverzeichnis

Die Zahlen bezeichnen die Randnummern

Abdingbarkeit

- Provisionszahlungspflicht 79, 219

Abreden über die Wirksamkeit des Hauptvertrages als Provisionsvoraussetzung 944 ff.

Abschlußklauseln 938 f.

Abschlußvollmacht 242 f.

Abwälzen der Provision 828 ff.

- Schuldanerkenntnis, deklaratorisches 829 ff.
- Schuldbeitritt 828 ff.
- Schuldübernahme 828 ff.
- Vertrag zugunsten Dritter 829 ff.

Adoptionsvermittlung 192

- Adoptionsvermittlungsgesetz 192
- Adoptionsvermittlungsverbot 192
- Auslandsadoptionen, Informationsstellen 192

Agenturvertrag 27 f.

- mehrwertsteuerpflichtiger Vorgang 27 f.

Alleinauftrag 29 ff., 979 ff.

- Ausschluss des Widerrufsrechts 996 ff.
- außerordentliche Kündigung 1000 f.
- befristete Alleinaufträge 995
- Beratungspflichten 1014
- Dauer 993 ff.
- Dienstleistungspflicht des Maklers 1005 ff.
- Direktgeschäft 1028 ff.
- Doppeltätigkeit 1012
- Eigengeschäft 1028 ff.
- einfacher 1021
- Einschaltung anderer Makler 1021 ff.
- endgültige Einstellung der Tätigkeit 1003
- Erkundigungspflichten 1014
- Funktion 979 ff.
- Hinzuziehungsobliegenheit 1024
- Individualabrede 1028
- Maklerdienstvertrag 29 ff., 983
- Nachprüfpflichten 1014
- Pflichten des Auftraggebers 1015 ff.
- Pflichtenstruktur 1005 ff.
- private Arbeitsvermittlung 980
- qualifizierter 869, 1021 ff.
- Reformbestrebungen 999
- Schriftform 72
- überlange Bindungsdauer 996 ff.
- Umdeutung 996 ff.
- vorzeitige Beendigung 1000 ff.
- Vertragsstrafeversprechen 1004
- Vertrauensmakler 1012
- Verweisungsklausel 1021 ff.
- Vorleistungspflicht 1010
- Wesen 979 ff.

- willkürliche Ablehnung des Geschäftsabschlusses 1016
- Zustandekommen 984 ff.

Allgemeine Geschäftsbedingungen 102

- Aufwendungsersatz 860
- Ehepartner 152
- Einbeziehung 922 ff.
- Haftungsausschluss 371
- Inhaltskontrolle 925 ff.
- pauschalierter Aufwendungsersatzanspruch 955
- Provisionserwartung 102
- Reservierungsvereinbarungen 872
- unbefugte Weitergabe der Information an einen Dritten 384
- unvollkommener Hauptvertrag 550
- Verweisungs- und Hinzuziehungsklausel 1030
- Vorkennntisklauseln 949 f.

Anbieterseite

- Maklerverträge mit der 135 ff.

Anfechtung des Hauptvertrags

- unvollkommener Hauptvertrag 486 ff.

Anlagevermittler 349

Anwaltsvertrag 180 f.

Anwartschaftsrecht 229, 410 f., 640

Anzeige 102

Arbeitsvermittlerverordnung (AVermV) vom 11.3.1994 186

Arbeitsvermittlung, private 5

- Alleinauftrag, Verbot 980
- Arbeitgeber, Vereinbarung mit 190
- Arbeitnehmerüberlassung 190
- Arbeitsvermittlerverordnung (AVermV) vom 11.3.1994 186
- Ausbildungsvermittlung 188
- bereicherungsrechtliche Vorschriften 191
- Grenzen 185 ff.
- Verbot der Auslands-Arbeitsvermittlung 54
- Vermittlungsvergütung 189

Arbeitsvermittlungsvertrag

- Schriftform 74

Architekt

- als Makler 184

Aufhebung des Hauptvertrags

- unvollkommener Hauptvertrag 497 ff.

Aufhebungsvertrag 221 ff.

Aufklärungspflichten des Maklers 340 ff.

- Anlagevermittler 349
- Auflagen des Denkmalschutzes 341
- Baugenehmigungsverfahren 346

- Bauverbote 341
- Bebauungsplan 341
- Behördenauskünfte 344
- Bonität des Vertragspartners 348
- Erkundungspflicht 342
- Fertigstellungstermine 351
- geschäftlich ungewandte und unerfahrene Person 350
- Informationen über die Zahlungs- und Leistungsfähigkeit eines Interessenten 347
- Nachprüfungspflicht 342
- Schwammfreiheit eines Hauses 341
- Schwammverdacht 341
- Sorgfaltspflichten 345
- Überflutung von Kellerräumen 341
- Umfang 346
- Verdacht der Trocken- und Nassfäule 341
- Vermutungen 347
- wirtschaftlich gefährliches Vorhaben 350
- Wohnungsgröße 341
- Zusicherung 342
- Auftraggeber**
 - Bestimmung 149 ff.
 - Ehegatten 149 ff.
 - Geschäftsunfähigkeit 230
 - Mehrheit 149 ff.
 - Tod 230
 - unternehmensbezogenes Geschäft 153 ff.
 - Vertreter ohne Vertretungsmacht 156 f.
- Auftreten als Mitkonkurrent**
 - Unterlassungspflichten des Maklers 353, 360
- Aufwendungsersatz** 855 ff.
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 860
 - Ausschluss des Anspruchs 866
 - Bearbeitungsgebühren 856
 - Beweislast 857
 - Darlegungslast 857
 - Einschreibgebühren 856
 - erfolgsunabhängige Aufwendungsersatzansprüche 864
 - gesetzgeberischer Ausgangspunkt 855 ff.
 - Pauschbetrag 858
 - Pflichten des Auftraggebers 319
 - Vereinbarung 319, 855
 - Wohnungsvermittlung, Besonderheiten 867
 - Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen 858 ff.
- Ausbildungsvermittlung** 188
- Auslandsberührung**
 - Anwendung deutschen Rechts 54
 - Auslandsadoptionen, Informationsstellen 192
 - Maklervertrag 54
 - Verbot der Auslands-Arbeitsvermittlung 54
- Außergeschäftsraumvertrag**
 - Widerrufsrecht 158 ff.
- Baugenehmigungsverfahren**
 - Aufklärungspflichten des Maklers 346
- Baunferrenmodell**
 - Fälligkeit des Provisionsanspruchs 646
- Bauverbote**
 - Aufklärungspflichten des Maklers 341
- Beamter**
 - Nebentätigkeitsgenehmigung 193
- Bearbeitungsgebühren**
 - Aufwendungsersatz 856
- Bebauungsplan**
 - Aufklärungspflichten des Maklers 341
- bedingte Hauptverträge** 519 ff.
 - auflösende Bedingung 522 ff.
 - aufschiebende Bedingung 519 ff.
 - unvollkommener Hauptvertrag 519 ff.
- Beendigung des Maklervertrags** 221 ff.
 - Anfechtung des Maklervertrags 226
 - Aufgabe der Geschäftsabsicht 225
 - Aufhebungsvertrag 221 ff.
 - Ausschluss des Kündigungsrechts 225
 - Eigengeschäft, Abschluss 225
 - Fristablauf 223, 231
 - Geschäftsunfähigkeit auf Seiten des Auftraggebers 230
 - Insolvenz des Auftraggebers 232
 - Insolvenz des Maklers 232
 - Kündigung 221 ff.
 - Tod auf Seiten des Auftraggebers 230
 - Tod des Maklers 227 ff.
 - Widerruf 221 ff.
- Behördenpublizität** 217
- Bereicherungsanspruch** 206 ff.
- Berufshaftpflichtversicherung** 2, 5
- berufsrechtliche Grenzen einer Maklertätigkeit** 175 ff.
 - Architekt 184
 - Notar 183
 - Rechtsanwalt 178 ff.
 - Steuerberater 175 ff.
- Berufsverbot** 2
- Berufszugangsregelungen** 2
- Bestätigungsschreiben** 104
 - kaufmännisches 144 ff.
- Bestellerprinzip** 289 ff.
 - Beweislast 298
 - Darlegungslast 298
 - Einholung des Vermieterauftrags ausschließlich für den Suchkunden 296
 - Folgen eines Verstoßes 300
 - gesetzgeberischer Ausgangspunkt 289 ff.
 - Ordnungswidrigkeit 300
 - Provisionsübernahme, Verbot der 299
 - teleologische Auslegung des Tatbestandsmerkmals „ausschließlich“ 297
 - Umgehungsvereinbarungen 299
- BGB s. Bürgerliches Gesetzbuch**
- Bonität des Vertragspartners**
 - Aufklärungspflichten des Maklers 348
- Garantie 363
- Börsenmakler** 21

Bürgerliches Gesetzbuch 4 ff.

- Entwicklung des Maklervertragsrechts seit Inkrafttreten 11 ff.

Courtage 128 ff.

Darlehensrealvertrag 23

Darlehensvermittlung 431

- Reisegewerbe, Verbot 194

Darlehensvermittlungsvertrag

- Schriftform 73

Denkmalschutz, Auflagen

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

Differenzprovision 962 ff.

Doppelmakler, Pflichten 896 ff.

- Einschaltung in Preisverhandlungen 906 ff.
- Grundstruktur der Pflichten des Doppelmaklers 896 f.
- Risikogeneignetheit der Doppeltätigkeit 911
- Typologie der Pflichten des Doppelmaklers 898 ff.
- umfassende Informationspflichten 903
- Unparteilichkeit 909 f.
- Unterrichtung über mit der Gegenseite vereinbarte Vergütung 900
- Vertragsgestaltung 909 f.
- Doppeltätigkeit 877 ff.**
 - Begriff 877 ff.
 - Einschaltung in Preisverhandlungen 906 ff.
 - Konkurrenzen 914
 - Lohnanspruch 912 f.
 - Nichterfüllung des Maklervertrages 880
 - Pflichten des Doppelmaklers 896 ff.
 - Risikogeneignetheit 911
 - Unparteilichkeit 877, 909 f.
 - Vertragsgestaltung 909
 - Zulässigkeit der Doppeltätigkeit 882 ff.
- Doppeltätigkeit, Zulässigkeit 882 ff.**
 - ausdrückliche Gestattung 893
 - Entwicklung der Rechtsprechung 885 ff.
 - gesetzgeberischer Ausgangspunkt 882 ff.
 - Vertrauensmakler 890

Eheanbahnungsvertrag 1065 ff.

- Anlaufarbeit 1077
- Dauer 1067 ff.
- Tätigkeitspflicht des Maklers 1079
- Vergütungspflicht des Auftraggebers 1072 ff.

Ehegatten 149

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 152

Ehemaklervertrag 1046, 1052 ff.

- Abschlussfreiheit des Auftraggebers 1058
- Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr 1055 ff.
- Ansprüche des Auftraggebers wegen Verletzung von Schutzpflichten 1054
- Ansprüche des Maklers 1059 ff.
- Aufwendungsersatz 1061
- Diskretionspflichten 1054, 1062

- Erfüllungsansprüche des Auftraggebers 1053

- Informationspflichten 1062

- Nebenpflichten 1062

- Schadensersatzpflicht 1064

- Vorauszahlungen 1063

Ehe- und Partnervermittlung 1039 ff.

- Eheanbahnungsvertrag 1047 ff., 1065 ff.
- Ehemaklervertrag 1046, 1052 ff.
- finanziierter Ehemaklerlohn 1086 ff.
- gesetzgeberischer Ausgangspunkt 1039 ff.
- Partnerschaftsvermittlungsvertrag 1050 f., 1080 ff.
- verschiedene Vertragstypen 1045 ff.

Ehevermittlungsinstitut 21

Einschreibgebühren

- Aufwendungsersatz 856

Einstandspflicht des Auftraggebers für schuldhaftes Verhalten des Maklers 397 ff.

Erbengemeinschaft 257

erfolgsunabhängige Provision 974 ff.

- Beweislast 978

- Darlegungslast 978

Erkundigungspflicht

- Alleinauftrag 1014

- Aufklärungspflichten des Maklers 342

Ersatzgeschäfte

- Provision 962 ff.

Ersatzmuttervermittlung 192

erweitertes Provisionsversprechen 940 ff.

Erwerb durch Dritte 439 ff.

s. a. Kongruenz, persönliche

Exposé 103, 115 f.

- Vertragsschluss 88

Fachkundenachweis für Immobilienmakler und Verwalter 2, 5

Fälligkeit des Provisionsanspruchs 640 ff.

- abweichende Regelung der Entstehung des Provisionsanspruchs 643 f.
- aufschiebende Bedingung 654
- Ausführung des Hauptvertrages 651 ff.
- Auskunftsanspruch des Maklers 664 ff.
- Auslegung 644
- Bauherrenmodell 646
- Beweislast 662 f.
- Darlegungslast 662 f.
- Eigentumsumschreibung 650
- Finanzierungsmakler 645
- Genehmigungsbedürftigkeit des Hauptvertrages 651
- gesetzgeberischer Ausgangspunkt 641 ff.
- Gestaltungsfreiheit der Parteien 644 ff.
- Hinausschieben der Fälligkeit 643
- Individualabrede 644
- notarieller Kaufabschluss 647
- Recht auf Grundbucheinsicht 664 ff.
- Vorschußzahlung 647
- Fertigstellungstermine**
 - Aufklärungspflichten des Maklers 351

Finanzmakler 22 ff.

Folgeprovision 233, 791 ff., 962 ff.

Form 55 ff.

Formfehler

– Unterlassungspflichten des Maklers 353

Formfreiheit 55 ff.

Franchise-System

– Eigengeschäft des Franchisenehmers 53

– Mehrheit von Maklern 53

Freistellungsvereinbarung zugunsten des Käufers 137 f.

Garantien 363 f.

Gegenstand des Maklervertrags 233 ff.

– Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages 244 ff.

– Unklarheiten bei der Festlegung 301 ff.

– Vermittlung eines Vertrages 237 ff.

– Vertretungsmacht des Maklers 235

Gelegenheitsmakler 8, 26

– Leitbild für den BGB-Gesetzgeber 8

Gemeinschaftsgeschäfte 43 ff.

– Nachweis 271

Genehmigungsbedürftigkeit des Hauptvertrages 527 ff.

– Bebaubarkeit 532

– Durchführung des abgeschlossenen Geschäfts 528

– Ermessensentscheidung der Behörde 529

– nachträgliche Unmöglichkeit 529

– Negativattest 531

– unvollkommener Hauptvertrag 527 ff.

– vormundschaftsgerichtliche Genehmigung 527

gesamtschuldnerische Haftung

– Provisionszahlungspflicht 825

gesetzliche Provisionsansprüche s. Provisionsansprüche, gesetzliche

Gewerbeerlaubnis

– fehlende 174

– Nichtigkeit des Maklervertrags 174

Gewerbeordnung

– Darlehensvermittlung im Reisegewerbe, Verbot 194

– Erlaubnis nach § 34c GewO 5

gewerberechtliche Regelungen 5

gewerbliche Makler 26

GfG s. IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG)

Gleichwertigkeit, wirtschaftliche 412 ff.

– andere rechtliche Qualität 435

– anderer tatsächlicher Umfang 435

– Anforderungen 416 ff.

– Darlehensvermittlung 431

– Einzelfälle 419 ff.

– Kaufpreis 460 ff.

– Kreditmakler 430

GmbH-Anteile

– Formzwang 74

Grundstücksgeschäfte

– Formgebundenheit von Vergütungsabreden 59 ff.

Handelsgesetzbuch 9 f.

– Handelsmakler 15 f.

– Immobilienmakler 9

– Schlußnoten 10

– Tagebücher 10

Handelsmakler 4, 15 f., 21

– Güterbeförderungen 15

– Schiffsmiete 15

– sonstige Gegenstände des Handelsverkehrs 15

– unbewegliche Sachen 16

– Versicherungen 15

– Waren, Verträge über Anschaffung oder Veräußerung von 15

– Wertpapiere, Verträge über Anschaffung oder Veräußerung von 15

Handelsregister 10

Handelsvertreter 18 ff.

– Abgrenzung zur Maklertätigkeit 19 f.

– auf Dauer angelegte beiderseitige Bindung 17, 19

– Interessenkonflikt 682 f.

– Mitwirkung bei An- und Verkauf von Grundstücken 18

– Unternehmerbegriff i. S. d. § 84 Abs. 1 S. 1 HGB 18

Haustürgeschäfte 13

– Widerrufsrecht 158 ff.

Höhe der Provision 770 ff.

– Alleinauftrag 800

– Arbeitsvermittlung 784

– Beweislast 819 ff.

– Darlegungslast 819 ff.

– Doppelmakler 799

– Einzelfragen 772 ff.

– Erbbaurecht 775

– erfolgsunabhängige Provision 771

– Erschließungskosten 775

– Fälligkeitszinsen 787

– Folgeprovisionen 791 ff.

– Gelegenheitsmakler 814

– gesamtschuldnerische Haftung 825

– gesetzgeberischer Ausgangspunkt 770 f.

– Grundstücke 772, 775

– Handelsbrauch 818

– Herabsetzungsbefugnis bei überhöhten Provisionen 788 ff.

– Immobilienmakler 816

– Inventar 776

– Kaufpreis 772

– Mehrwertsteuer 785 f., 815

– Miete 783

– Miteigentumserwerb 778

– öffentliche Abgaben 775

– Opfergrenze 798

– Provisionsteilung 818

- selbständiges Provisionsversprechen 771
- Spanne 816
- Steuern 775
- taxmäßiger Lohn 770, 812
- Übererlösklauseln 794 ff.
- übliche Provision 804 ff., 812
- üblicher Lohn 770, 812
- Verjährung des Provisionsanspruchs 826 f.
- Verkauf eines Industrieobjekts 777
- Wohnraum 779
- Wohnungsvermittlungsgesetz 779 ff.

Immobilienmakler 4, 21

indirekter Nachweis 267

Individualvereinbarung 915 ff.

inhaltliche Kongruenz s. Kongruenz, inhaltliche

Inserat 85

Insolvenz

- des Auftraggebers 232
- des Maklers 232

Interessentenliste 272

Internet 3 f., 85, 102

Inzahlungnahme von Gebrauchtwagen 24 f.

IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG) 46 ff.

- Handelsbrauch 46
- Kundenschutz 47 f.
- Provisionsteilung 49
- Schadensersatz 49
- Verflechtung 50

Käuferprovision 126 ff.

kaufmännisches Bestätigungsschreiben 144 ff.

Kaufpreis

- wirtschaftliche Gleichwertigkeit 460 ff.

Kausalität 552 ff.

- Abdingbarkeit des Kausalitätserfordernisses 628 f.
- anderes freies, dem Makler unbekanntes Objekt 617
- angemessene Zeit 562
- Anscheinsbeweis 619
- Beendigung des Maklervertrages 554
- Besichtigungstermin 570
- Beweislast 618 ff.
- Beweislastumkehr 619
- Chiffre-Anzeige 567
- condicio-sine-qua-non-Lehre 555
- Darlegungslast 614, 618 ff.
- Einschaltung mehrerer Makler 573 ff.
- Einzelfälle 567 ff.
- Erwerb zunächst durch Dritten 596
- gescheiterte Verhandlungen 595, 609
- gesetzgeberischer Ausgangspunkt 552 ff.
- günstigstes Angebot 593
- Häufung von Provisionsansprüchen 578
- Hinweispflicht des zweitbeauftragten Maklers 580

hypothetische Kausalität 605

- Kausalitätsvermutung 564, 572
- konkreter Vertragsabschluß 569
- Mitursächlichkeit 563, 573 ff.
- Priorität des Angebots 593
- Provisionsteilung 579
- Unterbrechung der Kausalität 577, 606 ff.
- Vermutung 564, 572
- vertragsadäquate 555
- völlig neue Verhandlungen 588, 606
- Vorarbeit des ersten Maklers 577
- Vorkenntnis 561 ff., 621 f.
- wesentliche Maklerleistung 556
- zeitlicher Zusammenhang 607

Kenntnis von der Maklertätigkeit 630 ff.

- Kundenschutzliste 636
- Rückfrageobliegenheit 637
- Schadensersatzanspruch des Maklerkunden 639
- „ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal“ 630 ff.
- Verletzung der Informationspflicht durch den Makler 633

Kölner Modell

- Erwerb von Eigentumswohnungen 713 f.

Kongruenz, inhaltliche 412 ff.

Kongruenz, persönliche 412 ff., 439 ff.

- Aktiengesellschaft 457
- Alleinerbin 452
- Aufsichtsratsvorsitzender 457
- Bekannte 453
- Bestehen der engen persönlichen und wirtschaftlichen Bindung im Zeitpunkt der Maklerleistung 445
- Bruder 452
- Ehepartner 450, 452
- feste, auf Dauer angelegte in der Regel familien- oder gesellschaftsrechtliche Beziehung 440
- Genossenschaft 457
- Geschäftsführer 456
- Gesellschafter 455
- Identität von juristischen Personen angehörenden natürlichen Personen 447
- Kreis der Angehörigen und Verwandten 452
- minderjähriges Kind 452
- Mutter 452
- Personengesellschaft 456
- Schwiegertochter 452
- Schwiegervater 452
- Sohn 450
- Vater 452
- Witwe 452

Konkurrenzsituation, Aufmerksammachen

- Unterlassungspflichten des Maklers 354

Konsensualvertrag 23

Koppelungsgeschäfte 734 ff.

- Architektenvertrag 734
- Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur

Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen v. 4.11.1971 (MRVG) 734 ff.

Kreditmakler 430

Kreditvermittler 21

Kreditvermittlung 22 f.

– Darlehensrealvertrag 23

– Konsensualvertrag 23

Kündigung 221 ff.

– Ausschluss des Kündigungsrechts 225

– außerordentliche 223

– Beendigung der Maklertätigkeit 221

– Einschreiben 222

Kundenschutz 47 f.

Kundenschutzliste 636

Kursmakler 21

Makler

– als Dritter 397 ff.

– Arbeitsvermittlung, private 21

– Berufshaftpflichtversicherung 2

– Berufsverbot 2

– Berufszugangsregelungen 2

– Börsenmakler 21

– Ehevermittlungsinstitute 21

– Fachkundenachweis für Immobilienmakler und Verwalter 2

– Finanzmakler 22 f.

– Funktionen 1 ff.

– Immobilienmakler 21

– Kaufleute 10

– Kreditvermittler 21 ff.

– Kursmakler 21

– Tod 227 ff.

– Versicherungsmakler 21

Maklerdienstvertrag 29 ff.

Maklerlohn 27

Maklerrahmenvertrag 92

Maklerrecht 4 ff.

– Berufshaftpflichtversicherung 5

– Bürgerliches Gesetzbuch 4 ff.

– Entwicklung seit Inkrafttreten des BGB 11 ff.

– Fachkundenachweis 5

– Gelegenheitsmakler 8

– Gesamtreform 14

– Gesetz zur Neuregelung des Versicherungsvermittlerrechts vom 19.12.2006 5

– Gesetzentwurf vom 16.2.1984 14

– Gewerbeordnung 5

– gewerberechtliche Regelungen 5

– Handelsgesetzbuch 4 ff.

– Handelsmakler 5

– Häusermakler 8

– Immobilienmakler 9

– Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 5

– öffentliches 5

– privates 5 ff.

– Zivilmakler 4

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 5

Maklervvertrag

– Alleinauftrag 29 ff.

– Auslandsberührung 54

– Beendigung 221 ff.

– Begründung 55 ff.

– besondere Vertragsgestaltungen 29 ff.

– Erscheinungsformen 21 ff.

– Form 55 ff.

– Gegenstand 233 ff.

– Maklerdienstvertrag 29 ff.

– maklervetragsähnliches Rechtsverhältnis 35

– Maklerwerkvertrag 32 f.

– Nichtigkeit 174 ff.

– Rechtsnatur 27 ff.

– Verlängerungsklausel 231

Maklervvertrag, Erscheinungsformen

– Agenturvertrag 27 f.

– Abgrenzung nach dem Geschäftsgegenstand 22 ff.

Maklervvertrag, Form 55 ff.

– Arbeitsvermittlungsvertrag 74

– Darlehensvermittlungsvertrag 73

– Entgeltvereinbarung von 10–15 % der Provision 62

– Formgebundenheit von Vergütungsabreden bei Grundstücksgeschäften 59 ff.

– Formmangel 63

– GmbH-Anteile 75

– Grundsatz der Formfreiheit 55 ff.

– Heilung eines Formmangels 63

– Individualabrede 64, 67

– notarielle Beurkundung 65

– Obergrenze 62

– Schadensersatzanspruch, pauschaler 60

– Schriftform des Alleinauftrags 72

– Schriftformklausel 56 f.

– selbständiges Vertragsstrafeversprechen 61

– Wohnungsvermittlung, Formgebundenheit von Maklerveträgen 58

Maklervvertrag, Rechtsnatur 27 ff.

– Alleinauftrag 29

– besondere Vertragsgestaltungen 29 ff.

– gesetzgeberischer Ausgangspunkt 27 f.

– Maklerdienstvertrag 29 ff.

– Maklerwerkvertrag 32 ff.

– maklervetragsähnliches Rechtsverhältnis 35

– Verpflichtung des Maklers zum Tätigwerden 27, 30

– Vertrag eigener Art 27

Maklervetragsrecht

– Entwicklung 1 ff.

Maklerwerkvertrag 32 f.

Mehrheit von Auftraggebern 149 ff.

– Dritte 149

– Eheleute 149

– „Fremdwirkung“ des § 1357 BGB 150

- unternehmensbezogenes Geschäft 153
- Vertretung 151
- Mehrheit von Maklern** 36 ff.
- Franchise-System 53
- Gefahrneigung von Gemeinschaftsgeschäften 52
- Gemeinschaftsgeschäfte 43 5 ff.
- Gesellschaftsverhältnis 45
- GfG 46 ff.
- IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG) 46
- Mitmakler 41
- Provisionsteilungsabsprache 43
- Untermakler 37 ff.
- Zubringer 42

Mehrwertsteuer 785 f., 815

Minderjährigenschutz 218

Minderung

- unvollkommener Hauptvertrag 518

Miterbe

- vollmachter 157

Mitmakler 41

Nachprüfungspflicht

- Alleinauftrag 1014
- Aufklärungspflichten des Maklers 342

nachträgliches Provisionsversprechen 140 ff.

Nachweis 244 ff.

- Benennung eines Interessenten 251
- Besichtigungstermin 258
- bloße Ermittlungsmöglichkeit 272
- deklaratorisches Schuldanerkenntnis 285
- Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages 244 ff.
- Gemeinschaftsgeschäft 271
- Hinweis auf mögliches Vertragsobjekt 253
- indirekter 267
- Interessentenliste 272
- Kaufpreis, Änderung 263
- konkrete und substantiierte Vertragsmöglichkeit 265
- Mitteilung des Maklers 252
- Verkaufsbereitschaft 247
- Vorkennntnis 276, 278 ff.
- Zugang des Objektnachweises 287

Nichtigkeit des Maklervertrags 174 ff.

- berufsrechtliche Grenzen einer Maklertätigkeit 175 ff.
- fehlende Gewerbeerlaubnis 174
- Grenzen der privaten Arbeitsvermittlung 185 ff.
- Vermittlungsverbote, sonstige 192 ff.
- widerliche, sittenwidrige Maklerverträge 196 ff.

Notar

- als Makler 183

Objektnachweis 114

Online-Makler 3

Partnerschaftsvermittlungsvertrag 1080 ff.

- erfolgsunabhängige Vergütung 1080

pauschalierter Schadensersatz bei Vertrags-

verletzung durch den Auftraggeber 940 ff.

persönliche Kongruenz s. Kongruenz, persön-

che

Pflichten des Auftraggebers 319 ff.

- Abschlussfreiheit des Auftraggebers 320 ff.
- Aufgabe der Geschäftsabsicht, Mitteilung 391 ff.
- Aufwendungsersatz 319
- Eigengeschäft, Mitteilung 391 ff.
- Garantievertrag 326 f.
- Hauptleistungspflicht 319 ff.
- Nebenpflichten des Auftraggebers 375 ff.
- Provisionszahlungspflicht 319
- Rechtsfolgen der Verletzung von Nebenpflichten durch den Auftraggeber 385 ff.
- sittenwidrige Schädigungsabsicht 322
- Struktur der Nebenpflichten 375 ff.
- Vereiteln des Zustandekommens oder der Durchführung des Hauptvertrages 322
- Vermeidung von Mängeln beim Abschluss des Hauptvertrages 382
- vertrauliche Behandlung der Mitteilungen des Maklers 378, 383

Pflichten des Maklers 316 ff.

- Alleinauftrag 316
- Aufklärungspflichten 340 ff.
- Ausfall einer Hauptleistungspflicht 316 ff.
- Beratungspflichten 330 ff.
- Beweislast 339
- Erkundigungspflicht 342
- falsche Angaben ins Blaue hinein 368
- Freistellung von der Provisionszahlungspflicht 370
- Garantien 363 f.
- Garantieverprechen 317
- Information bei Geschäftsaufgabe 318
- Mitteilung aller dem Makler bekannten Umstände 336
- Nachprüfungspflicht 342
- nachwirkende Treuepflichten 358 ff.
- Nebenpflichten 328 ff.
- Rechtsfolgen der Verletzungen von Nebenpflichten durch den Makler 365 ff.
- Schaden des Auftraggebers 366
- sonstige Nebenpflichten 357
- steuerliche Auskünfte 338
- Treueverhältnis 328
- Unterlassungspflichten 353 ff.
- Zusicherung 342

Prostitution

- sittenwidrige Maklerverträge 201

Provision 27

- Abdingbarkeit 79
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 102
- Anzeige in einer Zeitung oder im Internet 102
- Courtage 128 ff.

- Exposé 103, 115 f.
- Fälligkeit 640 ff.
- gesamtschuldnerische Haftung 825
- Höhe 770 ff.
- Höhe, Vereinbarung über die 110
- nachträgliches Provisionsversprechen 140 ff.
- Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung 95 ff.
- Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung bei Maklerverträgen mit der Anbieterseite 135 ff.
- Notwendigkeit eines Hinweises auf eine Käufer-/Verkäuferprovision 126 ff.
- Provisionsverlangen, eindeutiges 99
- Rechtscharakter der Zahlung 126
- Suchauftrag 132 ff.
- Verjährung des Provisionsanspruchs 826 f.
- Verwirkung des Provisionsanspruchs 738 ff.
- Voraussetzungen des Provisionsanspruchs 400 ff.
- Zahlungsempfänger 126
- Zahlungspflichtiger 126
- Provision, Höhe s. Höhe der Provision**
- Provisionsanspruch, Fälligkeit s. Fälligkeit des Provisionsanspruchs**
- Provisionsanspruch, Voraussetzungen s. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs**
- Provisionsanspruch gem. § 354 BGB** 213 ff.
- Provisionsansprüche, gesetzliche** 206 ff.
- Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB) 206 ff.
- Provisionsanspruch gem. § 354 BGB 213 ff.
- Provisionsversprechen, selbständiges s. selbständiges Provisionsversprechen**
- Provisionsteilungsabsprache**
- Gemeinschaftsgeschäfte 43 ff.

RDG s. Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)

Rechtsanwalt

- als Makler 178 ff.

Rechtsberatung 331 f.

- anwaltliche Haftungsgrundsätze 332

Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)

- Verstoß gegen 194, 331

Reservierungsklauseln 958 f.

Reservierungsvereinbarungen 868 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 872
- befristete 875
- Dienstleistungsvertrag 870
- Individualvereinbarungen 873
- pflichtwidriges Handeln gegenüber der Anbieterseite 871
- qualifizierter Alleinauftrag 869

Rückfrageklauseln 956 f.

Rücktrittsrecht, gesetzliches

- unvollkommener Hauptvertrag 505 f.

Rücktrittsrecht, vertragliches

- unvollkommener Hauptvertrag 507 ff.

Schadenersatz wegen Nichterfüllung

- unvollkommener Hauptvertrag 517 ff.

Schmiergelder 202 ff.

Schriftformklausel 56 f.

Schuldanerkenntnis, deklaratorisches

- Abwälzen der Provision 829 ff.

Schuldbeitritt

- Abwälzen der Provision 828 ff.

Schuldrechtsreform 13

Schuldübernahme

- Abwälzen der Provision 828 ff.

Schwammfreiheit eines Hauses

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

Schwammverdacht

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

selbständiges Provisionsversprechen 220

- Schenkungsversprechen im Sinne von § 518 Abs. 1 BGB 220
- Verflechtung 220

sittenwidrige Maklerverträge 196 ff.

- Prostitution 201
- Schmiergelder 202 ff.
- Wucherverbot 196 ff.

Sperrfrist des § 564 Abs. 2 Nr. 2 a. F. BGB (= § 577a BGB)

- Hinweispflicht 337

Steuerberater

- als Makler 175 ff.

Suchauftrag 132 ff.

- echter 134
- Gewerbeimmobilien 133 f.

Trocken- und Nassfäule, Verdacht

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

Übererlösklauseln 794 ff., 962 ff.

- gesteigerte Sorgfaltspflichten 802

Überflutung von Kellerräumen

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

Unterlassungspflichten 353 ff.

- Aufmerksammachen auf Konkurrenzsituation 354

- Auftreten als Mitkonkurrent 353, 360

- Formfehler 353

- unauflösbarer Interessenkonflikt 361

- unwahre Behauptungen 354

- Verschwiegenheitsverpflichtung 354

Untermakler 37 ff.

unternehmensbezogenes Geschäft 153 ff.

unvollkommener Hauptvertrag 468 ff.

- abweichende Vereinbarungen 550 f.
- Änderung des Hauptvertrages 497 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 550
- Anfechtbarkeit 493
- Anfechtung des Hauptvertrages 486 ff.
- Aufhebung des Hauptvertrages 497 ff.
- auflösende Bedingung 522 ff.
- aufschiebende Bedingung 519 ff.

- Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechtes 505 f.
- Ausübung des vertraglichen Rücktrittsrechtes 474, 507 ff.
- bedingte Hauptverträge 519 ff.
- Darlehensvermittler 476
- Durchführung des Hauptvertrages 468
- Eigentumserwerb 469
- Einzelfälle 477 ff.
- Fehlerhaftigkeit des Hauptvertrages 474
- Formnichtigkeit 478
- Genehmigungsbedürftigkeit des Hauptvertrages 527 ff.
- gesetzgeberischer Ausgangspunkt 468 ff.
- Individualvereinbarungen 551
- „Mangel“ des Vertrages 471
- Minderung 517 f.
- Nichtigkeit des Hauptvertrages 477 ff.
- Schadenersatz wegen Nichterfüllung 517 f.
- Vergleich 504
- Vorkaufsrecht, Ausübung 533 ff.
- Vorvertrag 484 f.
- Wegfall der Geschäftsgrundlage 517 f.
- unwahre Behauptungen**
- Unterlassungspflichten des Maklers 354
- Veräußerungsverbot (§§ 23, 146 ZVG, § 135 BGB)**
- Zwangsversteigerung 313
- Zwangsverwaltung 313
- Verflechtung, Ausschluss des Provisionsanspruchs 668 ff.**
- abweichende Vereinbarungen 718
- Baubetreuer 673, 684
- beherrschender Einfluss 670
- Beherrschungsverhältnis 679
- Bestehen eines Arbeitsverhältnisses 684
- Beteiligung an juristischer Person oder Personenvereinigung 669
- Beteiligung des Maklers an dem Unternehmen des Vertragsgegners 708
- Bevollmächtigung 680
- Beweislast 721 ff.
- Darlegungslast 721 ff.
- „echte“ Verflechtung 668 ff.
- Ehegatte des Maklers 697 ff.
- Eigengeschäfte des Maklers 670
- Erwerb von Eigentumswohnungen nach dem Kölner Modell 713 f.
- Folgeverträge 715
- Freundschaft 715
- Gefährdung der Unparteilichkeit 677
- Geschäftsbesorgungsvertrag 720
- Geschäftsbeziehung 715
- Geschäftsführer einer GmbH 709
- Geschäftsführung 673
- Handelsvertreter 682 f.
- institutionalisierter Interessenkonflikt 679 ff.
- Kapitalbeteiligung 673
- Kenntnis von fehlender Zahlungsverpflichtung 731
- Kreditinstitut 702
- Lebenspartnerschaften 700
- nicht institutionalisierte Verflechtung 715
- Nutzung des zu vermittelnden Gegenstandes 688
- Rückforderungsanspruch 721 ff.
- selbständiges Provisionsversprechen 728 ff.
- Selbsteintritt des Maklers 668 ff., 717
- Sparkasse, öffentlicher Auftrag 703
- Stehen des Maklers auf Seiten des Vertragsgegners 669
- Strohmänn 669
- tatsächliche gesellschaftsrechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse 678
- Testamentsvollstrecker 701
- unbedeutende Beteiligung 676
- „unechte“ Verflechtung 679 ff.
- Unterrichtung über die die Verflechtung begründenden Tatsachen 724
- Verwalter 674, 685 f., 689 ff.
- Verwandtschaftsverhältnis 700
- wirtschaftliche Beteiligung des Maklers 668 ff.
- wirtschaftliche Verflechtung 673
- Wohnungsvermittlungsgesetz 673 f., 690 ff.
- Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen 724 ff.
- Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG 685 f.
- Zwangsversteigerung betreibende Bank 705 ff.
- Zwangsverwalter 687
- Vergleich 504**
- Verjährung des Provisionsanspruchs 826 f.**
- Verkäuferprovision 126 ff.**
- Verlängerungsklausel 231**
- Vermittlung 237 ff.**
- Abschlußvollmacht 242 f.
- Herbeiführen der Abschlußbereitschaft 238
- Kenntnis des Geschäftspartners 237
- Vermittlungsgebühr 304**
- Vermittlungsverbote 192 ff.**
- Adoptionsvermittlung 192
- Darlehensvermittlung im Reisegewerbe 194
- Ersatzmuttervermittlung 192
- Nebentätigkeitsgenehmigung bei Beamten 193
- Verstoß gegen § 6 Abs. 1 WoVermittG 82, 195, 269 f.
- Vermutungen**
- Aufklärungspflichten des Maklers 347
- Verschwiegenheitsverpflichtung**
- Unterlassungspflichten des Maklers 354
- Versicherungsmakler 21**
- Beratungspflichten 330
- Vertrag zugunsten Dritter**
- Abwälzen der Provision 829 ff.
- Rücktritt vom Hauptvertrag 851 ff.
- Vertragsinhalt 93**

Vertragsklauseln, typische 938 ff.

- Abreden über die Wirksamkeit des Hauptvertrages als Provisionsvoraussetzung 944 ff.
- Abschlußklauseln 938 f.
- Differenzprovisionen 962 ff.
- erweitertes Provisionsversprechen 940 ff.
- Folgeprovisionen 962 ff.
- pauschalierter Schadensersatz bei Vertragsverletzung durch den Auftraggeber 940 ff.
- Provision für Ersatzgeschäfte 962 ff.
- Reservierungsklauseln 958 f.
- Rückfrageklauseln 956 f.
- Übererlösklauseln 962 ff.
- Vereinbarung erfolgsunabhängiger Provisionen 974 ff.
- Vertragsstrafeversprechen 940 ff.
- Vorkenntnisklauseln 947 ff.
- Widerrufs klauseln 960 f.

Vertragsschluss 76 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 77, 93
- Annahme 76
- Antrag 76, 85 ff.
- aufgedrängte Maklerleistung 121
- Auftrag des Eigentümers 82
- Auftraggeber, Bestimmung 149 ff.
- Bekanntgabe des Objekts zugleich mit dem Provisionsverlangen 118
- Bestätigungsschreiben, kaufmännisches 144 ff.
- Erweiterung 139
- Exposé 88, 115 f.
- Hinweis auf Provisionspflicht 85 ff., 99 f.
- Informationszwecken dienende Anfrage 90
- Initiative 98
- Inserat 85
- Internet 85
- Maklerrahmenvertrag 92
- Maklerverträge mit der Anbieterseite 135 ff.
- mehrfacher Kontakt 124
- Mehrheit von Auftraggebern 149 ff.
- nachträgliches Provisionsversprechen 140 ff.
- Nichterfüllung der Informationspflicht gem. § 11 MaBV 123
- Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung 95 ff.
- Protestation 109
- Provisionsverlangen, eindeutiges 99, 108
- Provisionszahlungspflicht 80
- Sichgefallenlassen einer Maklerleistung 96
- Suchauftrag 100, 132 ff.
- Theorie des ersten Anstoßes 99
- Übertragung der Leistung i. S. v. § 653 Abs. 1 BGB 108
- unternehmensbezogenes Geschäft 153 ff.
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 156 f.
- vorformulierte Klauseln 93
- werbende Tätigkeit des Maklers 85 ff.
- Zeitung 85
- Zeitpunkt des Provisionsverlangens 111

Vertragsstrafeversprechen 940 ff.

- Herabsetzung 71

Vertreter ohne Vertretungsmacht 156 f.

Verwirkung des Provisionsanspruchs 738 ff.

- Beweislast 768 f.
- Darlegungslast 768 f.
- Einzelfälle 750 ff.
- nachvertragliches Stadium 744
- Parteiverrat im engeren Sinne 738
- Strafcharakter des § 654 BGB 741
- unerlaubte Doppeltätigkeit 738
- Verletzung wesentlicher Vertragspflichten 739
- Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen 758
- Voraussetzungen 738 ff.
- vorvertragliches Stadium 744

Voraussetzungen des Provisionsanspruchs 400 ff.

- Bestehen eines Maklervertrags 403 ff.
- unvollkommener Hauptvertrag 468 ff.
- Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages 410 ff.

vorformulierte Klauseln 93

Vorkaufsrecht, Ausübung

- Bedeutung der Aufnahme des Provisionsversprechens in die Kaufvertragsurkunde 539
- Finanzierungsvermittlung 549
- Gemeinde, Ausübung zum Verkehrswert 548
- unvollkommener Hauptvertrag 533 ff.
- Vertrag zugunsten Dritter 539

Vorkenntnis 235, 276 ff.

- Kausalität 561 ff.
- Obliegenheit zur Offenbarung 286
- Schadensersatzanspruch 282
- Werkvertrag 284

Vorkenntnisklauseln 947 ff.

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 947, 950 f., 955
- Beweislast 947
- Darlegungslast 947
- Individualvereinbarung 949, 954
- Inhalt 947
- pauschalierter Aufwendungsersatzanspruch 955
- rechtliche Qualifikation 948 ff.
- Rückfrageklauseln 956 f.
- unwiderlegbare Beweisvermutung 952
- wirtschaftlich verwandte Klauseln 956 f.

Vorvertrag 484 f.

Wegfall der Geschäftsgrundlage

- unvollkommener Hauptvertrag 517 ff.

Widerruf 221 ff.

Widerrufsklauseln 960 f.

Widerrufsrecht

- Außergeschäftsraumvertrag 158 ff.
- Haustürgeschäft 158

- Rechtslage ab dem 13.6.2014 165 ff.
- Rechtslage bis zum 12.6.2014 159 ff.
- Verbraucherverträge 158 ff.

wirtschaftliche Gleichwertigkeit s. Gleichwertigkeit, wirtschaftliche

Wohnraumvermittlung

- Auftrag des Eigentümers 82

Wohnungsgröße

- Aufklärungspflichten des Maklers 341

Wohnungsvermittlung 289 ff.

- Bestellerprinzip 289 ff.
- Formgebundenheit von Maklerverträgen 58

Wohnungsvermittlungsgesetz 26

- Auftrag des Eigentümers 82, 195, 269 f.

Wucherverbot 196 ff.

- Totalnichtigkeit des Maklervertrages 200

Zahlungs- und Leistungsfähigkeit eines Interessenten, Informationen über die

- Aufklärungspflichten des Maklers 347

Zeitung 102

Zivilmakler 4, 15 f.

- Doppelauftrag 16
- einseitiger Interessenvertreter 16

Zubringer 42

Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen 915 ff.

- Abschlußklauseln 938 f.
- Alleinauftrag 927
- Ausfüllung der Generalklausel 930
- Aushandelsbestätigungen 917
- Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen 922 ff.

- Individualvereinbarung i. S. v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB 915 ff.

- Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen 925 ff.

- Leitbildfunktion des gesetzlichen Vertragstypus 926

- typische Vertragsklauseln in Maklerverträgen 938 ff.

Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages 410 ff.

- abweichende Vereinbarungen 550 f.
- Abweichungen in zeitlicher Hinsicht 459
- Anforderungen an die Gleichwertigkeit 416 ff.
- Durchführung des Hauptvertrages 412
- Erwerb durch Dritte 439 ff.
- gesetzgeberischer Ausgangspunkt 410 f.
- inhaltliche Kongruenz 412 ff.
- Kaufpreis 460 ff.
- persönliche Kongruenz 412 ff., 439 ff.
- wirtschaftliche Gleichwertigkeit 412 ff.

Zwangsversteigerung

- Besonderheiten 308 ff.
- freihändiger Verkauf 311, 315
- Gleichstellung von Kauf und Erwerb in der Zwangsversteigerung 310
- Individualvereinbarung 310
- maklerähnliche Dienste 314
- Rücktrittsvorbehalt 313
- staatlicher Hoheitsakt 308
- Veräußerungsverbot (§§ 23, 146 ZVG, § 135 BGB) 313

Zwangsverwaltung 313

- Veräußerungsverbot (§§ 23, 146 ZVG, § 135 BGB) 313



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG