

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Teil 1 Maklergesetz	1
I. Einleitung	1
II. Begriff und Tätigkeit des Maklers	1
A. Begriff des Maklers	1
1. Wie wird der Begriff des Maklers definiert?	1
2. Auf wen ist das MaklerG anzuwenden?	1
3. Der Maklervertrag	1
4. Was genau ist die Tätigkeit des Maklers?	4
5. Was versteht man unter der Vermittlung von „Geschäften“?	5
6. Was versteht man unter „Geschäfte mit Dritten“?	6
7. Was bedeutet „ohne ständig damit betraut zu sein“?	6
8. Ist der Maklervertrag entgeltlich?	6
9. Wie wird der Begriff des Immobilienmaklers definiert?	6
10. Was versteht man unter Gewerbsmäßigkeit?	7
11. Welche Geschäfte vermittelt ein Immobilienmakler?	7
12. Auf wen sind die Regelungen für Immobilienmakler ebenfalls anzuwenden?	7
B. Befugnisse des Maklers	8
1. Ist der Makler zum Abschluss des vermittelten Geschäftes und zum Inkasso bevollmächtigt?	8
2. Welche gesetzliche Ermächtigung zur Entgegennahme von Erklärungen wird dem Makler erteilt?	9
3. Kann der Makler auch vertraglich ermächtigt werden, Erklärungen entgegenzunehmen?	10
III. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag	10
A. Interessenwahrung und Unterstützung	10
1. Nebenpflichten der Vertragspartner des Maklervertrages	10
2. Pflicht des Maklers zur Wahrung der Interessen des Auftraggebers	11
3. Pflicht des Auftraggebers zur Unterstützung des Maklers	12
4. Pflicht des Auftraggebers zur Verschwiegenheit	12
5. Wechselseitige Informationspflicht von Auftraggeber und Makler	13
6. Welche sonstigen Pflichtwidrigkeiten kann ein Makler noch begehen? ...	17
7. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung	18

B. Vermittlung, Abschluss	20
1. Grundsätzliches	20
2. Den Makler trifft keine Tätigkeitspflicht	20
3. Der Auftraggeber ist nicht zum Abschluss des Hauptgeschäftes verpflichtet	21
C. Doppeltätigkeit	21
1. Grundsätzliches Verbot der Doppeltätigkeit und der Annahme einer Belohnung von dritter Seite	21
2. Welche Ausnahmen von diesem Grundsatz bestehen?	22
3. Konsequenzen der erlaubten Doppeltätigkeit	22
4. Welche besondere Aufklärungspflicht trifft einen Immobilienmakler, der nicht als Doppelmakler tätig ist?	23
5. Konsequenzen einer verbotenen Doppeltätigkeit	24
6. Welche Folge hat die unerlaubte Doppeltätigkeit auf den zweiten Auftraggeber?	25
D. Provision	26
1. Welche Hauptpflicht hat der Auftraggeber aus dem Maklervertrag? ...	26
2. Was sind die Voraussetzungen des Provisionsanspruchs des Maklers?	26
3. Wie kommt es zum Abschluss des Maklervertrages?	26
4. Was versteht man unter vertragsgemäßer Tätigkeit des Maklers?	27
5. Was versteht man unter Verdienstlichkeit des Maklers?	29
6. Was versteht man unter Kausalität der Maklertätigkeit?	31
7. Was versteht man unter Adäquanz der Maklertätigkeit?	32
8. Was versteht man unter Abschluss des Hauptgeschäftes?	33
9. Was versteht man unter Ausführung des Hauptgeschäftes?	33
10. Was gilt, wenn ein anderes als das geplante Hauptgeschäft abgeschlossen wird?	34
11. Was gilt, wenn der Makler selbst Vertragspartner des Hauptgeschäftes wird?	36
12. Was gilt bei einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen Makler und vermitteltem Dritten?	37
13. Wie ist bei Vermittlungstätigkeit von zwei oder mehreren Maklern für denselben Auftraggeber vorzugehen?	40
14. Bestehen Grundlagen für Provisionszahlungen ohne Maklervertrag? ..	43
E. Entstehen des Provisionsanspruchs	43
1. Wann entsteht der Provisionsanspruch des Maklers?	43
2. Hat der Makler einen Anspruch auf einen Vorschuss der Provision? ...	46
3. Wann entfällt der Anspruch auf Provision wieder?	47
F. Höhe des Provisionsanspruchs	50
1. Steht dem Makler grundsätzlich eine Provision zu?	50
2. Woraus ergibt sich die Höhe der Provision?	50
3. Wie kann eine Provisionsvereinbarung getroffen werden?	50
4. Was ist die Berechnungsgrundlage für die Provision?	51

5.	Wie ergibt sich dann die Höhe der Provision?	51
6.	Welche Begrenzungen einer freien Vereinbarung über die Provision sind gegeben?	51
7.	Was gilt, wenn keine Provisionsvereinbarung geschlossen wurde?	51
8.	Wie ist die Provisionshöhe bei außervertraglichen Ansprüchen des Maklers zu ermitteln?	52
9.	Wie wirken sich Nachlässe des Auftraggebers gegenüber dem Dritten auf die Provision aus?	52
10.	Wie wirken sich unzulässige Entgelte auf die Provision aus?	53
G.	Ersatz von Aufwendungen	53
1.	Kann der Makler neben der Provision weitere Kosten in Rechnung stellen?	53
2.	Was sind allgemeine Kosten und Auslagen des Maklers?	54
3.	Kann der Makler sonstige Aufwendungen in Rechnung stellen?	54
H.	Fälligkeit	56
1.	Wann werden die Ansprüche des Maklers fällig?	56
2.	Wann wird die Provision des Maklers fällig?	56
3.	Wann wird der Aufwandsatz des Maklers fällig?	57
4.	Wann sind Zahlungen des Auftraggebers rechtzeitig?	57
5.	Was sind die Verzugsfolgen?	57
I.	Verjährung	58
1.	Wann verjähren Ansprüche aus dem Maklervertrag?	58
2.	Wann verjähren sonstige Ansprüche des Maklers?	58
3.	Wann ist die Verjährung gehemmt?	59
IV.	Beendigung des Vertragsverhältnisses	59
A.	Fristablauf; vorzeitige Auflösung	59
1.	Wann enden befristete Maklerverträge?	59
2.	Kann ein befristeter Maklervertrag vorzeitig aufgelöst werden?	60
B.	Kündigung unbefristeter Maklerverträge	61
C.	Sonstige Gründe für die Beendigung des Maklervertrages	61
1.	Der Vertragszweck wird erreicht	61
2.	Der Zweck des Maklervertrages kann nicht erreicht werden	61
3.	Auflösungsvereinbarung	61
4.	Tod des Maklers oder des Auftraggebers	61
5.	Insolvenz	61
D.	Anfechtung oder Nichtigkeit des Maklervertrages	62
1.	Allgemeines	62
2.	Wann kann ein Maklervertrag angefochten werden?	62
3.	Wann kann ein Maklervertrag nichtig sein?	62
E.	Beendigung des Maklervertrages durch Rücktritt gem § 30a Abs 2 KSchG ..	62
V.	Besondere Vereinbarungen	63
A.	Alleinvermittlungsauftrag	63
1.	Was versteht man unter einem Alleinvermittlungsauftrag?	63

2. Welche Verpflichtung trifft den Auftraggeber?	63
3. Welche Verpflichtung trifft den Makler?	64
4. Auf welche Dauer kann ein Alleinvermittlungsauftrag abgeschlossen werden?	64
5. Kann ein Alleinvermittlungsauftrag verlängert werden?	65
6. Kann ein Alleinvermittlungsauftrag widerrufen werden?	65
7. Welche Zusatzvereinbarungen zum Alleinvermittlungsauftrag sind möglich?	66
8. In welcher Form ist ein Alleinvermittlungsauftrag abzuschließen?	66
9. Welche sonstigen Bestimmungen beziehen sich auf Alleinvermittlungsaufträge?	66
B. Provisionsvereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs	66
1. Wann steht dem Makler grundsätzlich eine Provision zu?	66
2. Kann eine Provision auch für den Fall vereinbart werden, dass kein Vermittlungserfolg eintritt?	67
3. Welche Voraussetzung muss gegeben sein, damit § 15 MaklerG zur Anwendung kommen kann?	67
4. Bis zu welcher Höhe kann eine Vergütung gem § 15 MaklerG vereinbart werden?	67
5. Wie muss die Anwendbarkeit des § 15 MaklerG vereinbart werden?	68
6. Kann auch für andere Fälle, als in § 15 MaklerG geregelt, eine Vergütung vereinbart werden?	68
7. Welche Fälle des § 15 MaklerG kommen bei allen Maklerverträgen zur Anwendung?	68
8. Welche Fälle des § 15 MaklerG kommen bei Alleinvermittlungsaufträgen zur Anwendung?	72
9. Vertragsstrafe – Mäßigung (§ 15 Abs 3 MaklerG)	73
VI. Zwingende Bestimmungen	74
A. Welche Bestimmungen des MaklerG sind zwingend?	74
B. Welche zwingenden Bestimmungen sind dies im Detail?	74
1. Abschlussfreiheit des Auftraggebers (§ 4 Abs 2 MaklerG)	74
2. Bestimmungen über die Provisionspflicht des Auftraggebers (§§ 6 und 7 MaklerG)	74
3. Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Maklerverträgen durch den Auftraggeber (§ 13 MaklerG)	74
C. Welche sonstigen zwingenden Bestimmungen gibt es im MaklerG?	75
D. Welche sonstigen zwingenden Bestimmungen und Formvorschriften gibt es?	75
VII. Besondere Bestimmungen in KSchG und FAGG	75
A. Rücktrittsrechte, die durch Makler zu beachten sind	76
1. Welche Regelungen enthält das KSchG im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften?	76
2. Rücktritt von „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG	77

3. Rücktritt wegen Nichteintritt „maßgeblicher Umstände“ nach § 3a KSchG	80
4. Rechtsfolgen des Rücktritts nach §§ 3 oder 3a KSchG	81
5. Rücktritt von Immobiliengeschäften gem § 30a KSchG	81
6. Rücktrittsrecht von Bauträgerverträgen gem § 5 BTVG	87
B. Informations- und Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers	89
1. Welche Informations- und Aufklärungspflichten treffen einen Immobilienmakler?	89
2. Informationspflicht nach § 5a KSchG	90
3. Besondere Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers nach § 30b KSchG	91
4. Informationspflichten und Rücktrittsrechte bei Fern- und Auswärtsgeschäften nach dem FAGG	95
C. Höchstdauer von Alleinvermittlungsaufträgen	108
1. Allgemeines	108
2. Auf welche Höchstdauer können Alleinvermittlungsaufträge abgeschlossen werden?	108
3. Kann die Höchstdauer im ersten Alleinvermittlungsauftrag verlängert werden?	109
4. Kann eine Verlängerung des Alleinvermittlungsauftrages erfolgen?	109
D. Schriftlichkeit und zwingende Bestimmungen beim Maklervertrag	109
1. Welche Formvorschriften bestehen gem § 31 Abs 1 KSchG?	109
2. Welche Vereinbarungen sind davon umfasst?	110
3. Welche Normen sind zugunsten des Verbrauchers zwingend gem § 31 Abs 2 KSchG?	110
Teil 2 Immobilienmaklerverordnung (IMV)	111
I. Anwendungsbereich (§ 1 IMV)	111
A. Auf welche Tätigkeiten ist die IMV anzuwenden?	111
B. Auf welche Makler ist die IMV anwendbar?	111
II. Standes- und Ausübungsregeln	111
A. Was versteht man unter „standesgemäßem Verhalten“ eines Immobilienmaklers (2 IMV)?	111
B. Was versteht man unter „standeswidrigem Verhalten“ eines Immobilienmaklers (§ 3 IMV)?	112
C. Wann verhält sich ein Immobilienmakler seinem Auftraggeber gegenüber standeswidrig (§ 4 IMV)?	112
D. Wann verhält sich ein Immobilienmakler anderen Berufsangehörigen gegenüber standeswidrig (§ 5 IMV)?	113
E. Worauf ist bei der Gestaltung von Inseraten zu achten (§ 6 IMV)?	114
F. Ist der Makler zur Verschwiegenheit verpflichtet (§ 7 IMV)?	115
G. Welche Anzeigepflicht trifft den Makler bei Einstellung und Ruhen der Gewerbeausübung (§ 8 IMV)?	115
H. Welche Mitteilungspflicht trifft den Makler hinsichtlich der Arbeitnehmer (§ 9 IMV)?	116

III. Geschäftsbedingungen – Mitteilungspflicht des Maklers (§ 10 IMV)	116
IV. Höchstbeträge	116
A. Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen	116
1. Für welche Vermittlungen gelten die Höchstbeträge nicht (§ 11 IMV)?	116
2. Grundsatz: kein Überschreiten der Höchstbeträge (§ 12 Abs 1 IMV)?	116
3. Ausnahme: Wann dürfen die Höchstbeträge bis zum Doppelten überschritten werden (§ 12 Abs 2 IMV)?	116
4. Wie hat der Makler die Höchstbeträge ersichtlich zu machen (§ 13 IMV)?	117
5. Wie ist bei der Vermittlung eines Optionsvertrages vorzugehen (§ 14 IMV)?	117
B. Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen (§§ 15 und 16 IMV)	118
1. Wie hoch darf die Provision bei der Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen sein?	118
2. Welcher Prozentsatz des Wertes wird gem § 15 Abs 2 IMV als Höchstbetrag festgelegt?	118
3. Wie wird der Wert berechnet?	118
C. Vermittlung von Hypothekendarlehen (§ 17 IMV)	119
D. Vermittlung von Baurechten (§ 18 IMV)	120
E. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume (§ 19 IMV)	120
1. Wie hoch darf die Provision oder sonstige Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume gem § 19 IMV sein?	120
2. Übersicht	121
F. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (§ 20 IMV)	121
1. Wie hoch darf die Provision oder sonstige Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gem § 20 IMV sein?	121
2. Übersicht	123
G. Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter	123
1. Wie hoch darf die Provision oder sonstige Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter gem § 21 IMV sein?	123
2. Übersicht	124
H. Vermittlung besonderer Abgeltungen (§ 22 IMV)	124
I. Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen (§ 23 IMV)	124
J. Bruttomietzins (§ 24 IMV)	125
1. Aus welchen Bestandteilen besteht der Bruttomietzins gem § 24 IMV?	125
2. Sind die Heizkosten in den Bruttomietzins gem § 24 IMV einzuberechnen?	125

K.	Vermittlung von Pachtverhältnissen, insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft	125
1.	Bei Vermittlung einer auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht	125
2.	Bei Vermittlung einer auf nicht bestimmte Dauer vereinbarten Pacht ..	126
3.	Bei Vermittlung einer Ablöse für Vieh-, Feld- und Gutsinventar, Erntevorrat odgl	126
L.	Vermittlung von Pachtverhältnissen an Unternehmen (§ 26 IMV)	126
1.	Bei Vermittlung einer auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht	127
2.	Bei Vermittlung einer auf nicht bestimmte Dauer vereinbarten Pacht ..	127
3.	Bei Vermittlung einer Abgeltung für Investitionen oder Einrichtungsgegenstände	127
M.	Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte (§ 27 IMV)	127
1.	Wie hoch darf die mit dem Überlasser vereinbarte Provision sein?	128
2.	Wie hoch darf die mit dem Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten vereinbarte Provision sein?	128
3.	Übersicht	128
Teil 3	Standesregeln für Immobilientreuhänder, insbesondere für Immobilienmakler	129
I.	Allgemeines	129
II.	Allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes der Immobilientreuhänder	129
III.	Besondere Standesregeln für Immobilienmakler	132
Teil 4	Immobilienmakler und Gewerbeordnung	141
I.	Reglementiertes Gewerbe	141
II.	Zugangsvoraussetzungen zum Beruf des Immobilienmaklers	141
A.	Allgemeines	141
B.	Wie wird die fachliche Qualifikation erfüllt?	141
C.	Was ist eine einschlägige fachliche Tätigkeit?	142
D.	Wo sind die Details der Befähigungsprüfung geregelt?	142
III.	Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers nach der GewO	142
IV.	Versicherungspflicht des Immobilienmaklers nach der GewO	143
V.	Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	144
A.	Allgemeines	144
B.	In welchen Fällen bestehen diese Verpflichtungen?	144
C.	Was umfassen die Pflichten gegenüber Kunden (§ 365p GewO)?	144
D.	Wie ist vorzugehen, wenn diese Pflichten nicht erfüllt werden können? ..	145
E.	Wann hat die Identitätsfeststellung zu erfolgen (§ 365q GewO)?	145

F. Wann ergeben sich vereinfachte oder erhöhte Pflichten (§§ 365r und 365s GewO)?	145
G. Wann bestehen Meldepflichten (§ 365t GewO)?	146
H. Wann und von wem ist eine Meldung zu erstatten (§ 365u Abs 1 GewO)?	146
I. Zieht diese Meldung eine mögliche Haftung nach sich (§ 365u Abs 2 GewO)?	147
J. Dürfen Transaktionen bei Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung durchgeführt werden (§ 365v GewO)?	147
K. Dürfen Informationen weitergegeben werden (§ 365x GewO)?	148
L. Welche Aufzeichnungen und statistischen Daten sind aufzubewahren (§ 365y GewO)?	148
M. Welche internen Verfahren und Schulungen sind vorzusehen (§ 365z GewO)?	148
Stichwortverzeichnis	149