

Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers

Maklerrecht für Praktiker

Bearbeitet von
Rolf Koch

2., überarbeitete Auflage 2014. Buch. 268 S. Gebunden
ISBN 978 3 415 05128 7

[Wirtschaft > Wirtschaftssektoren & Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**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.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	17
Teil 1 Einführung	
1. Begriff des Maklers	21
2. Handels- und Zivilmakler	21
3. Gegenstand dieses Buches	21
4. Kaufmannseigenschaft des Immobilienmaklers	22
5. Funktion des Immobilienmaklers	22
6. Problem der Mischkalkulation bei den Provisionen.	22
7. Grundbegriffe des Maklerrechts	23
8. Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Immobilienmaklers . .	24
8.1 Gewerbeordnung	25
8.1.1 Zulassungsvoraussetzungen	25
8.1.2 Anzeige der gewerblichen Tätigkeit beim Ordnungsamt	27
8.1.3 Auskunftspflicht.	27
8.1.4 Nachschaupflicht	28
8.2 Verordnung über die Pflichten der Makler, Dar- lehens- und Anlagevermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträger- verordnung – MaBV)	28
8.2.1 Pflicht zur Sicherung von Vermögenswerten.	28
8.2.2 Pflicht zur getrennten Vermögensverwaltung	29
8.2.3 Anzeigepflicht der leitenden Personen	29
8.2.4 Buchführungs- und Informationspflicht	29
8.2.5 Aufbewahrungspflicht	30
8.2.6 Außerordentliche Prüfung	30
8.3 Spezialvorschriften für den Wohnungsvermittler . .	30
8.4 Preisangabenverordnung (PAngV).	31
8.5 Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) . .	31
8.6 Telemediengesetz (TMG).	32
8.7 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	32
8.8 IVD-Standesregeln für Makler, Verwalter und Sachverständige	33

8.9	IVD-Wettbewerbsregeln für Makler, Verwalter und Sachverständige	34
8.10	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	34
8.11	Die Bedeutung des Richterrechts	35
Teil 2 Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers		
1.	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	39
1.1	Der Maklervertrag	39
1.1.1	Einfacher Maklervertrag	40
1.1.2	Alleinauftrag	41
1.1.2.1	Arten des Alleinauftrages.	42
1.1.2.2	Tätigkeitspflicht des Immobilienmaklers	42
1.1.2.3	Form des Alleinauftrages	43
1.1.2.4	Laufzeit des Alleinauftrages	43
1.1.2.5	Vereinbarung eines Alleinauftrages durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	44
1.1.2.6	Sanktionen	46
1.1.3	Abgrenzung des Maklervertrages zu anderen Vertragstypen	46
1.1.3.1	Auftrag	47
1.1.3.2	Dienstvertrag	47
1.1.3.3	Werkvertrag.	47
1.1.4	Zustandekommen des Maklervertrages	48
1.1.4.1	Regelungen des allgemeinen Teils des BGB	48
1.1.4.2	Ausdrückliches oder stillschweigendes Provisionsversprechen	48
1.1.4.3	Provisionsversprechen bei im Internet angebotenen Objekten	51
1.1.4.4	Formulierung des Provisionsverlangens gegenüber einem Interessenten	52
1.1.4.5	Form des Maklervertrages	54
1.1.4.5.1	Grundsatz der Formfreiheit.	54
1.1.4.5.2	Notarielle Beurkundung des Maklervertrages	55
1.1.4.5.3	Reformbedarf.	55
1.1.4.6	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	56
1.1.4.6.1	Übersendung eines Bestätigungsschreibens an einen Kaufmann	56
1.1.4.6.2	Übersendung eines Bestätigungsschreibens an eine Privatperson	57
1.1.4.7	Zugang der Willenserklärungen	58

1.1.4.8	Besondere Provisionsvarianten	60
1.1.4.8.1	Maklerkunde verspricht nach Abschluss des Hauptvertrages eine Provision	60
1.1.4.8.2	Selbständiges Provisionsversprechen.	60
1.1.4.8.3	Abwälzen der Maklerprovision auf den Vertrags- partner des Hauptvertrages	62
1.1.4.8.4	Provisionsverpflichtung im Hauptvertrag (Maklerklausel)	63
1.1.4.9	Beweislast für Provisionsversprechen	65
1.1.5	Treuepflichten der Parteien des Maklervertrages . .	66
1.1.5.1	Treuepflichten des Immobilienmaklers.	66
1.1.5.1.1	Nachprüfungs- und Erkundungspflichten	67
1.1.5.1.2	Aufklärungspflichten	67
1.1.5.1.3	Beratungspflichten	68
1.1.5.1.4	Unterlassungspflichten	70
1.1.5.1.5	Rechtsfolgen bei der Verletzung von Treuepflichten durch den Immobilienmakler	71
1.1.5.2	Treuepflichten des Maklerkunden.	71
1.1.5.3	Rechtsfolgen bei der Verletzung von Treuepflichten durch den Maklerkunden	71
1.1.6	Übernahme weiterer Leistungen durch den Immobilienmakler	74
1.1.7	Nichtigkeit des Maklervertrages	74
1.1.7.1	Nichtigkeit wegen fehlender Form	75
1.1.7.2	Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB	76
1.1.7.3	Nichtigkeit wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB. .	77
1.1.7.4	Nichtigkeit wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz	79
1.1.7.5	Fehlende Gewerbelaubnis	79
1.1.7.6	Vereinbarkeit der Maklertätigkeit mit anderen Berufen	80
1.1.7.6.1	Rechtsanwalt.	80
1.1.7.6.2	Steuerberater.	81
1.1.7.6.3	Notar	82
1.1.7.6.4	Architekt	82
1.1.8	Beendigung des Maklervertrages	82
1.1.8.1	Abschluss des Hauptvertrages	82
1.1.8.2	Kündigung des Maklervertrages	83
1.1.8.3	Zeitablauf	83

1.1.8.4	Aufhebungsvertrag	83
1.1.8.5	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	84
1.1.8.6	Anfechtung des Maklervertrages.	85
1.1.8.6.1	Anfechtung wegen Irrtums nach § 119 BGB	85
1.1.8.6.2	Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB	86
1.1.8.6.3	Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung nach § 123 Abs. 1 BGB	87
1.1.8.6.4	Rechtsfolgen der Anfechtung.	88
1.1.8.7	Tod von einer der Vertragsparteien	88
1.1.8.7.1	Tod des Maklerkunden	88
1.1.8.7.2	Tod des Immobilienmaklers	89
1.1.8.8	Insolvenz	89
1.1.8.8.1	Insolvenz des Maklerkunden.	89
1.1.8.8.2	Insolvenz des Immobilienmaklers.	90
1.1.9	Haustürgeschäfte und Fernabsatzverträge	90
1.1.10	Geldwäschegesetz – GwG.	94
1.1.11	Gesetzliche Provisionsansprüche	95
1.1.11.1	Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB	95
1.1.11.2	Anspruch auf Provision ohne Verabredung nach § 354 Abs. 1 HGB	96
1.2	Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers	97
1.2.1	Nachweistätigkeit	98
1.2.2	Vermittlungstätigkeit	100
1.2.3	Unklarheiten in Bezug auf die von dem Immobilienmakler zu erbringende Tätigkeit	101
1.2.4	Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung	103
1.3	Hauptvertrag	103
1.3.1	Abweichungen zwischen dem beabsichtigten und dem abgeschlossenen Hauptvertrag	104
1.3.1.1	Inhaltliche Abweichungen	105
1.3.1.2	Personelle Abweichungen	107
1.3.1.2.1	Persönliche Verbindung.	108
1.3.1.2.2	Gesellschaftsrechtliche Verbindung.	109
1.3.2	Nichtigkeit des Hauptvertrages und Aufhebung der Leistungspflicht aus dem Hauptvertrag	110

1.3.2.1	Anfängliche Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des Hauptvertrages	110
1.3.2.2	Hauptvertrag mit aufschiebender und auflösender Bedingung	114
1.3.2.3	Wegfall der Leistungspflicht durch Rücktritt.	115
1.3.2.4	Verweigerung einer behördlichen oder vormund- schaftlichen Genehmigung	116
1.3.2.5	Einvernehmliche Aufhebung des Hauptvertrages	116
1.3.2.6	Beurkundung eines niedrigeren Kaufpreises.	116
1.3.2.7	Die Provision bei Ausübung des Vorkaufsrechts	118
1.4	Zustandekommen des Hauptvertrags „infolge“ des Nachweises oder der Vermittlung	121
1.4.1	Ursächlicher Zusammenhang zwischen der Maklertätigkeit und dem Abschluss des Haupt- vertrages	121
1.4.2	Kausalität.	121
1.4.3	Vorkenntnis	121
1.4.4	Beweislast bei Vorkenntnis.	122
1.4.5	Hinweispflicht des Maklerkunden auf die Vorkenntnis	123
1.4.6	Mitursächlichkeit	125
1.4.7	Einwand des hypothetischen Kausalzusammen- hanges	126
1.4.8	Unterbrechung des Kausalzusammenhanges.	126
1.5	Kenntnis von der Maklertätigkeit	127
2.	Zulässigkeit von Vereinbarungen, die von § 652 BGB abweichen	129
2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	130
2.2	Individualvereinbarungen	132
2.3	Wirksamkeit von Individualvereinbarungen.	133
2.4	Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedin- gungen	134
2.4.1	Alleinauftrag.	135
2.4.2	Abweichungsklausel	135
2.4.3	Aufwendungsersatz	135
2.4.4	Doppeltätigkeit	137
2.4.5	Entstehen der Provisionspflicht vor dem wirksamen Abschluss des Hauptvertrages	137
2.4.6	Erfolgsunabhängige Maklerprovision	137
2.4.7	Maklerprovision für Folgeverträge	138

2.4.8	Fristloses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund	138
2.4.9	Genehmigungsbedürftiger Hauptvertrag	138
2.4.10	Haftungsausschluss	139
2.4.11	Kausalität	139
2.4.12	Reservierungsvereinbarung	139
2.4.13	Selbständiges Provisionsversprechen	139
2.4.14	Selbsteintritt des Immobilienmaklers	140
2.4.15	Verpflichtung des Maklerkunden zum Abschluss des Hauptvertrages	140
2.4.16	Verpflichtung des Maklerkunden zur Rückfrage vor dem Abschluss des Hauptvertrages	140
2.4.17	Vertragsstrafe	141
2.4.18	Verweisungs- und Hinzuziehungsklauseln	141
2.4.19	Vorkennntnisklausel	141
2.4.20	Vorschusszahlung auf die Maklerprovision	142
2.4.21	Vorvertrag	143
2.4.22	Weitergabe von Informationen des Immobilien- maklers an einen Dritten	143
2.4.23	Wirksamkeit des Hauptvertrages	144
2.4.24	Zwangsversteigerung	144
3.	Selbsteintritt des Immobilienmaklers	145
4.	Verflechtung des Immobilienmaklers	145
4.1	Verflechtungsbeispiele	146
4.2	Handelsvertreter	146
4.3	Grundstücksverwalter	147
4.4	Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage	147
4.5	Persönliche Beziehungen	148
4.6	Selbständiges Provisionsversprechen	150
4.7	Gesetzliche Regelung der Verflechtung bei der Wohnungsvermittlung	151
4.7.1	Der Hausverwalter als Wohnungsvermittler	152
4.7.2	Der Wohnpartner des Vermieters als Wohnungs- vermittler	153
5.	Koppelungsgeschäfte bei der Vermittlung von Wohnräumen.	153
6.	Verwirkung des Provisionsanspruches	154
6.1	Doppeltätigkeit	154
6.2	Weitere Verwirkungsfälle	156
6.3	Beweislast	158
7.	Entstehen und Fälligkeit des Provisionsanspruches	158
7.1	Gesetzliche Regelung	158

7.2	Vereinbarungen der Parteien	159
7.3	Durchführung des Hauptvertrages.	160
7.4	Beweislast	160
8.	Höhe der Maklerprovision	161
8.1	Ausdrückliche Vereinbarung der Provisionshöhe. . .	161
8.2	Bestimmung durch den Immobilienmakler	161
8.3	Ortsübliche Provision.	162
8.4	Beweislast	164
8.5	Gelegenheitsmakler	165
8.6	Mehrwertsteuer	166
8.7	Herabsetzungsbefugnis bei überhöhten Provi- sionen	166
8.8	Übererlösklauseln	167
8.9	Obergrenzen nach dem Wohnungsvermittlungs- gesetz	169
8.9.1	Wohnungsvermittlungsgesetz	169
8.9.2	Bestellerprinzip	170
8.10	Provision für Folgegeschäfte	171
8.11	Vereinbarung von Vorschusszahlungen.	172
9.	Gesamtschuldnerische Haftung	173
10.	Verjährung im Maklerrecht.	175
10.1	Verjährung des Provisionsanspruchs	175
10.2	Verjährung von Schadensersatzansprüchen	176
10.3	Verjährungshindernisse.	177
10.3.1	Neubeginn der Verjährung	177
10.3.2	Hemmung der Verjährung	178
11.	Auskunftsanspruch des Immobilienmaklers	179
12.	Recht des Immobilienmaklers auf Grundbucheinsicht	180
13.	Aufwendungsersatz	181
14.	Reservierungsvereinbarungen	183
15.	Vertragsstrafe.	185
16.	Reuegeld	186
17.	Mehrere Immobilienmakler	187
17.1	Untermakler	187
17.2	Mitmakler	188
17.3	Zubringer.	188
17.4	Gemeinschaftsgeschäfte	189

Anhänge

Anhang 1	Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	193
Anhang 2	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	196
Anhang 3	Auszug aus dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG)	200
Anhang 4	Auszug aus der Gewerbeordnung (GewO)	201
Anhang 5	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	205
Anhang 6	Auszug aus der Preisangabenverordnung (PangV)	218
Anhang 7	IVD-Standesregeln	220
Anhang 8	IVD-Wettbewerbsregeln	223
Anhang 9	IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	226
	Verzeichnis der verwendeten und weiterführenden Literatur	233
	Fortbildungsseminare	235
	Quellennachweise zu Literatur und Rechtsprechung	237
	Stichwortverzeichnis	261