

DAS RECHT DES IMMOBILIENMAKLER'S

begründet von

DR. ROBERT DYCKERHOFF
Rechtsanwalt und Notar a. D.

bearbeitet von

DR. JÜRGEN G. BRANDT
Rechtsanwalt und Notar in Hannover

10., neubearbeitete Auflage

VERLAG FRANZ VAHLEN MÜNCHEN

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
Kapitel I. Das Maklerrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch	
1. Das Bürgerliche Gesetzbuch	3
2. Der Gesetzeswortlaut	3
3. Inhalt des Maklervertrages	4
4. Vergleich mit anderen Verträgen	5
5. Handelsmakler	7
6. Voraussetzungen für die Entstehung des Provisionsanspruches	8
7. Zustandekommen eines Maklervertrages – auch stillschweigend	9
8. Form des Maklervertrages	11
9. Tätigkeit des Maklers: Nachweis oder Vermittlung – auch Doppeltätigkeit ..	13
10. Zustandekommen eines Hauptvertrages	16
11. Ursächlichkeit der Maklertätigkeit	18
12. Unterbrechung der Ursächlichkeit	19
13. Kenntnis von der Tätigkeit des Maklers	21
14. Bedingte Verträge	22
15. Fälligkeit und Höhe des Gebührenanspruchs	23
16. Nichtausführung des Hauptvertrages	24
17. Anfechtung des Hauptvertrages	26
18. Ausübung des Vorkaufsrechtes	27
19. Minderung des Kaufpreises	28
20. Ersatz der Aufwendungen	29
21. Verwirkung des Gebührenanspruchs	30
22. Beendigung des Maklerauftrages	32
Kapitel II. Vertraglich vereinbartes Maklerrecht	
1. Vertragsfreiheit	34
2. Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)	35
3. Vertragliche Vereinbarungen unter Berücksichtigung des AGB-Gesetzes ...	36
a) Individualvereinbarung	37
b) Alleinauftrag	37
c) Dauer des Alleinauftrages, Kündigung	39
d) Ausschluß des Erfordernisses der Ursächlichkeit	40
e) Verpflichtung des Maklers zur Tätigkeit	40
f) Verpflichtung des Auftraggebers zum Abschluß eines Hauptvertrages ...	41
g) Zahlungsverpflichtung falls ein Hauptvertrag nicht zustande kommt ...	41
h) Verpflichtung des Maklers zur Herbeiführung eines Hauptvertrages – Reservierungsvereinbarung	42
i) Vorkenntnisklausel	43
k) Rückfrage und Verweisklausel	43
l) Vertragsstrafe	44
m) Beteiligung am Verkaufserlös statt Provision	44
n) Kauf nach Miete	45
o) Nachweisweitergabe	45
p) Beweislastumkehr	46

Kapitel III. Nebenpflichten des Maklers und seines Auftraggebers	
1. Treupflicht des Maklers und Schadenersatzpflicht	47
2. Treupflicht des Auftraggebers und Schadenersatzpflicht	48
3. Anfechtung des Maklervertrages	51
4. Nichtigkeit des Maklervertrages	52
5. Herabsetzung des Maklerlohnes	53
6. Verjährung	53
7. Auskunftspflicht des Auftraggebers	54
8. Zurückhaltungsrecht	55
9. Haftung für Erfüllungsgehilfen	56
10. Hinterlegung	57
11. Ergänzende Anwendung der Bestimmungen über den Auftrag	57
Kapitel IV. Außervertragliche Ansprüche des Maklers	
1. Ungerechtfertigte Bereicherung	59
2. Unerlaubte Handlung	60
3. Ansprüche aus § 354 HGB	60
Kapitel V. Das Wohnungsvermittlungsgesetz	62
Kapitel VI. Sonstige Vorschriften zum Maklerrecht	
1. § 34 c der Gewerbeordnung	64
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung	64
3. Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb	65
Kapitel VII. Die Beweislast	68
Kapitel VIII. Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	70
Kapitel IX. Ortsübliche Maklergebühren	73
Kapitel X. Wettbewerbsregeln, Gemeinschaftsgeschäfte und Standesregeln	75
Entscheidungssammlung	
Entscheidungen	
Zu Kapitel I Nr. 4	77
Zu Kapitel I Nr. 7	83
Zu Kapitel I Nr. 8	88
Zu Kapitel I Nr. 9	90
Zu Kapitel I Nr. 10	102
Zu Kapitel I Nr. 11	112
Zu Kapitel I Nr. 12	115
Zu Kapitel I Nr. 13	118
Zu Kapitel I Nr. 14	120
Zu Kapitel I Nr. 15	125
Zu Kapitel I Nr. 16	130
Zu Kapitel I Nr. 17	137
Zu Kapitel I Nr. 18	139
Zu Kapitel I Nr. 19	142
Zu Kapitel I Nr. 20	143
Zu Kapitel I Nr. 21	145
Zu Kapitel I Nr. 22	151

Zu Kapitel II Nr. 1	152
Zu Kapitel II Nr. 3 a	155
Zu Kapitel II Nr. 3 b	158
Zu Kapitel II Nr. 3 c	161
Zu Kapitel II Nr. 3 d	162
Zu Kapitel II Nr. 3 e	165
Zu Kapitel II Nr. 3 f	165
Zu Kapitel II Nr. 3 g	166
Zu Kapitel II Nr. 3 h	168
Zu Kapitel II Nr. 3 i	169
Zu Kapitel II Nr. 3 k	171
Zu Kapitel II Nr. 3 l	171
Zu Kapitel II Nr. 3 m	174
Zu Kapitel II Nr. 3 n	175
Zu Kapitel II Nr. 3 o	177
Zu Kapitel II Nr. 3 p	178
Zu Kapitel III Nr. 1	179
Zu Kapitel III Nr. 2	186
Zu Kapitel III Nr. 3	190
Zu Kapitel III Nr. 4	193
Zu Kapitel III Nr. 7	196
Zu Kapitel III Nr. 9	197
Zu Kapitel III Nr. 11	198
Zu Kapitel IV Nr. 1	198
Zu Kapitel IV Nr. 2	199
Zu Kapitel IV Nr. 3	200
Zu Kapitel V	202
Zu Kapitel VI Nr. 1	208
Zu Kapitel VI Nr. 3	209
Zu Kapitel VII	212
Zu Kapitel VIII	216
Zu Kapitel IX	222

Anhang

I. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	227
II. Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)	229
III. Gewerbeordnung	234
IV. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung -MaBV)	236
V. RDM-Wettbewerbsregeln	241
VI. Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern	243
VII. RDM-Standesregeln für Makler und Hausverwalter	247
Stichwortverzeichnis	249