

## Titel 10

## Maklervertrag

## Untertitel 1

## Allgemeine Vorschriften

## Vorbemerkungen

## ÜBERSICHT

1. Inhalt des 10. Titels . . . . .	1	8. Berufsspezifische Tätigkeitsverbote . . . . .	12–16
2. Merkmale des Maklervertrages . . . . .	2	a) Notare, Rechtsanwälte, Steuer- berater . . . . .	12–14
3. Rechtsnatur . . . . .	3	b) Rechtsberatung . . . . .	15, 16
4. Abgrenzung zu anderen Vertrags- typen . . . . .	4, 5	9. Gewerberechtliche Regelungen . . . . .	17, 18
a) Auftrag, Dienst-, Werkvertrag . . . . .	4	10. Wettbewerbsrecht . . . . .	19–21
b) Mischformen . . . . .	5	11. Gesetzestexte, Verordnungen . . . . .	22–24
5. Berufliche Erscheinungsformen . . . . .	6	a) Gesetz zur Regelung der Woh- nungsvermittlung (WoVermG) . . . . .	22
6. Kaufmannseigenschaft . . . . .	7	b) Auszug aus der Gewerbeordnung (GewO) – § 34c . . . . .	23
7. Gesetzliche Sonderregelungen . . . . .	8–11	c) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) . . . . .	24
a) Ausbildungs- und Arbeitsvermitt- lung . . . . .	8		
b) Darlehensvermittlung . . . . .	9		
c) Wohnungsvermittlung . . . . .	10, 11		

**Schrifttum** (auch zu § 653 bis § 655): Knieper, Der Maklervertrag im System des BGB, NJW 1970, 1293; Werner, Der Immobilienmakler in der Rechtsprechung, JurA 1970, 353; Glaser, Tätigkeit des Maklers für beide Parteien (Doppeltätigkeit), MDR 1971, 271; Knütel, Zur Bedeutung der Kenntnis des Auftraggebers von der Maklertätigkeit für den Provisionsanspruch, ZHR 135 (1971), 528; Werner, Wirksamkeit und Bedeutung der Vorkenntnisklausel in Maklerverträgen, NJW 1971, 1924; Knütel, Die Provisionsteilung bei Mitwirkung mehrerer Makler oder Handelsvertreter, ZHR 144 (1980), 289; Lieb, Bauherrenmodell: Anspruch des Vertriebsunternehmens auf Maklerprovision bei gesellschaftsrechtlicher Verflechtung mit dem Treuhänder?, DB 1981, 2415; Lieb, Wende in der Verflechtungsrechtsprechung?, WM 1982, 782; Dürr, Immobilienvermittlung durch Kreditinstitute, WM 1984, 1497; Kempen, Der Provisionsanspruch des Zivilmaklers bei fehlerhaftem Hauptvertrag, 1984; Vollkommer, Zur Höhe der Maklerprovision, JZ 1985, 879; Breiholdt, Rechtsprobleme bei der Zusammenarbeit mehrerer Makler, MDR 1986, 549; Lauer, Die Unterbrechung des Kausalzusammenhanges im Maklerrecht, MDR 1986, 809; Schäfer, Die Gefahr mehrfacher Provisionszahlung beim Erwerb eines maklergebundenen Objekts, MDR 1988, 534; Breiholdt, Zur Wirksamkeit von Reservierungsvereinbarungen im Maklerrecht, MDR 1989, 31; Schäfer, Die Ehe des Maklers mit dem Vertragsgegner seines Kunden als Ausschlussstatbestand für seinen Provisionsanspruch, MDR 1989, 699; Breiholdt, Wirtschaftliche Identität bei Preisunterschied zwischen Maklervertrag und Kaufvertrag, MDR 1990, 973; Reuter, Das Maklerrecht als Sonderrecht der Maklertätigkeit, NJW 1990, 1321; Schäfer, Schadensersatzansprüche des Maklers – auch auf entgangene Provision – bei vertragswidrigem Verhalten des Auftraggebers, BB 1990, 2275; Schwerdtner, Aushandeln einer erfolgsunabhängigen Maklerprovision, NJW 1990, 369; Breiholdt, Rechtsprobleme bei Gemeinschaftsgeschäften unter Maklern, BB 1993, 600; Dehner, Das Verflechtungsproblem im Maklerrecht, NJW 1993, 2225; Wingbermhle, Der annoncierende Makler mit Doppelprovision, MDR 1993, 820; Martinek, Der Maklervertrag als wucherähnliches Geschäft, JZ 1994, 1048; Rieble, Maklerprovisionen für Personalvermittler, DB 1994, 1776; Bethge, Maklerklauseln in notariellen Verträgen, ZfIR 1997, 368; Wegener/Sailer/Raab, Der Makler und sein Auftraggeber, 1997<sup>5</sup>; Bethge, Provisions- und Beratungsprobleme bei der Immobilienvermittlung durch Banken, ZfIR 1998, 325; Michalski, Die erfolgsunabhängige Maklerprovision, NZM 1998, 209; Petri/Wieseler, Handbuch des Maklerrechts, 1998; Dehner, Zum Provisionsanspruch des Nachweismaklers, BB 1999, 1021; Langemaack, Änderung der Maklerprovisionsabrede durch schlüssiges Verhalten, NZM 1999, 1129; Scheibe, Maklerprovisionsanspruch bei wirtschaftlich identischen GmbHs, JuS 1999, 117; Zerres, Gemeinschaftsgeschäfte unter Immobilienmaklern, ZfIR 1999, 172; Härtig, Das kleine Makler-AGB – Was der Makler über Kleingedrucktes unbedingt wissen muss, NZM 2000, 113; Lehner, Maklerklausel und Provisionsversprechen im notariellen Kaufvertrag, NJW 2000, 2405; Löhlein, Maklerprovision für Verwalter von Wohnungseigentum, NZM 2000, 119; Lortz, Innenprovision bei Kapitalanlagen, insbesondere beim Immobilienvertrieb, WM 2000, 1831; Neises, Konsequenzen für Immobilienmakler aus dem Fernabsatzgesetz, NZM 2000, 889; Zopfs, Maklerrecht, 2000; Breiholdt, Wann haftet der Makler für fehlerhafte Angaben, IBR 2001, 93; Dehner, Das Maklerrecht – Leitfaden für die Praxis, 2001; Fische, Ausschluss der Maklerprovision nach § 654 im Spiegel der Rechtsprechung, NZM 2001, 873; Keim, Maklerprovision bei arglistbedingter Wandelung des Hauptvertrages, NJW 2001, 3168; Morah, Anwendbarkeit des Fernabsatzgesetzes auf Immobiliennachweis- und vermittlungsverträge?, NZM 2001, 883; Rozijn, Der Unternehmensmaklervertrag, 2001; Waas, Risikoverteilung zwischen Auftraggeber und Makler bei „fehlerhaftem“ Hauptvertrag, NZM 2001, 453; Assmann, Negativberichterstattung als Gegenstand der Nachforschungs- und Hinweispflichten von Anlageberatern und Anlagevermittlern, ZIP 2002, 637; Bethge, Maklerklauseln in notariellen Kaufverträgen, NZM 2002, 193; Fischer, Fehler- und lückenhafte Maklerprovisionsabreden in der Praxis, NZM 2002, 480; Gallandi, Verborgene Innenprovision bei Kapitalanlagen, insbesondere beim Immobilienvertrieb, VuR 2002, 198; Heße, Der handelsrechtliche Provisionsanspruch des Zivilmaklers, NJW 2002, 1835; Mäschle, Maklerrecht, 2002<sup>2</sup>; Brandt, Das Recht des Immobilienma-

klers, 2003<sup>11</sup>; B ü c h n e r, Schadenersatzpflicht des Maklers und Verwirkung des Provisionsanspruchs, ZfIR 2003, 453; D ö d e r l e i n, Der Makler, ein ungleicher Berufsstand, ZMR 2003, 808; L a n g e m a a c k, Maklerprovision für WEG-Verwalter – Selbständiges Versprechen, NZM 2003, 466; W e i s h a u p t, Der Maklervertrag im Zivilrecht, JuS 2003, 1166; Z e r r e s, Verflechtungsprobleme im Maklerrecht, ZfIR 2003, 137; B e n e d i c t, Die rechtliche Einordnung des Anlagevermittlers, AcP 204 (2004), 697; G r z i w o t z, Grundstückskaufverträge – Aufnahme und Gestaltung von Maklerklauseln, MDR 2004, 61; K ü h l / B r e i t k r e u z, Rechtsbeziehungen bei privater Arbeitsvermittlung, NZS 2004, 568; Z e r r e s, Gemeinschaftsgeschäfte bei der Immobilienvermittlung, ZfIR 2004, 361; B ü c h n e r, Probleme der wirtschaftlichen Identität beim Maklervertrag, ZfIR 2005, 310; H ü l s m a n n, Verweisungs- und Hinzuziehungsklauseln – ein Maklerisiko, WuM 2005, 753; R o l f K o c h, Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers, 2005; L a m b e r t - L a n g / T r o p f / F r e n z, Handbuch der Grundstückspraxis, 2005<sup>2</sup>; S e y d e l / H e i n b u c h, Maklerrecht, 2005<sup>4</sup>; W ü r d i n g e r, Verdeckte wirtschaftliche Gleichwertigkeit im Maklerrecht, NZM 2005, 327; A l t h a m m e r, Die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten durch den drittbegünstigten Makler (§ 328 BGB), NZM 2006, 163; G r z i w o t z, Verbraucherverträge zugunsten Dritter, ZfIR 2006, 189; K a m p e, Auftrag und Leistungsprozesse des Immobilienmaklers, Diss Kassel, 2006; P a u l y, Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern, NZM 2006, 161; P a u l y, Konkluenter Vertragsabschluss im Maklerrecht, MDR 2006, 549; W ü r d i n g e r, Störung der Geschäftsgrundlage des Maklervertrags, NZM 2006, 167; W ü r d i n g e r, Zwischen Pragmatik und Dogmatik: Die ergänzende Vertragsauslegung im Maklerprovisionsrecht, ZfIR 2006, 6; D r a s d o, Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, NJW-Spezial 2007, 1; d e r s, Die „Verflechtung“ des Maklers und sein Provisionsanspruch, NJW-Spezial 2007, 497; F i s c h e r, Nachweis- und Vermittlungsleistung im Lichte der maklerrechtlichen Rechtsprechung, NJW 2007, 183; L o o s c h e l d e r s, Unerheblichkeit des Mangels und Arglist des Verkäufers, JR 2007, 309; S a i l e r / G r a b e n e r, Immobilien-Fachwissen von A-Z, 2007<sup>8</sup>; R e i f f, Das Gesetz zur Neuregelung des Versicherungsvermittlerrechts, VersR 2007, 717; A l t h a m m e r, Die vorkaufsrechtlichen „Fremdkörper“ – Salomonische Klarstellungen des BGH in Fragen der Maklerprovision, NZM 2008, 25; S c h w e r d t n e r / H a m m, Maklerrecht, 2008<sup>5</sup>; S t a r k, Wirtschaftliche Identität im Maklerrecht, NZM 2008, 832; B r e i h o l d t, Provisionsansprüche des makelnden Verwalters unter Berücksichtigung der Verflechtungsrechtsprechung, ZMR 2009, 85; D r a s d o, Die Makler- und Bauträgerverordnung: Das unbekannte (öffentlich rechtliche) Wesen, NZM 2009, 601; E n g e l, Die häufigsten Irrtümer und Missverständnisse im Maklerrecht, MDR 2009, 1090; F i s c h e r, Die wirtschaftliche Identität des Hauptvertrags im Maklerrecht, DB 2009, 887; G e s e r, RechtsABC für Immobilienmakler, 2009<sup>8</sup>; I b o l d, Maklerrecht, 2009<sup>2</sup>; K ö h l e r, Neue Regelungen zum Verbraucherschutz bei Telefonwerbung und Fernabsatzverträgen, NJW 2009, 2567; P a u l y, Maklerprovision bei preislicher Abweichung des Hauptvertrages vom Maklerangebot?, ZMR 2009, 662; W ü r d i n g e r, Vorvertragliche Pflichtverletzung im Maklerprovisionsrecht, NZM 2009, 535; R u d o l f K o c h, Immobilienwerbung – sicher vor Abmahnungen, 2010<sup>10</sup>; W ü r d i n g e r, Maklers Reservierungsvereinbarung – quo vadis?, NZM 2011, 539.

**Rechtsprechungsübersicht:** M o r m a n n, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Maklerrecht des BGB, WM 1968, 954; S c h w e r d t n e r, Neuere höchstrichterliche Rechtsprechung zum Maklerrecht, JZ 1983, 777; W o l f, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Maklerrecht des BGB, WM 1985, Sonderbeil Nr 3; T h o d e, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Maklerrecht des BGB, WM 1989, Sonderbeil Nr 6; D e h n e r, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1989, NJW 1991, 3254; d e r s, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1992, NJW 1993, 3236; d e r s, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1994, NJW 1997, 18; B ü c h n e r, Die obergerichtliche Rechtsprechung zum Maklerrecht seit 1994, ZfIR 1999, 418; D e h n e r, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1997, NJW 2000, 1986; d e r s, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2000, NJW 2002, 3747; S c h u l z, Die Rechtsprechung zum Maklerrecht im Jahr 2000 (Teil II), ZMR 2002, 102; M o r a h t, Die Entwicklung des Maklerrechts im Jahr 2005, DWW 2005, 400; F i s c h e r, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2003, NJW 2007, 3107; L a n g e m a a c k, Maklervertragsrecht im Spiegel aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung, NZM 2008, 18; W ü r d i n g e r, Die drei Säulen des Maklerprovisionsrechts, JZ 2009, 349; F i s c h e r, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2007, NJW 2009, 3210; M o r a h t, Die Entwicklung des Maklerrechts im Jahr 2008, DWW 2009, 162; F i s c h e r, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2009, NJW 2011, 3277.

- 1 1. **Inhalt des 10. Titels.** Im Rahmen der Schuldrechtsmodernisierung (SMG)<sup>1</sup> wurde das Maklerrecht in drei Untertitel aufgliedert. Untertitel 1, der allgemeine Vorschriften beinhaltet, regelt in § 652 die Voraussetzungen des Lohnanspruchs des Maklers und seines Anspruchs auf Aufwendungsersatz. Haben die Parteien zum Lohn bzw zur Lohnhöhe nichts vereinbart, trifft § 653 eine ergänzende Regelung, nach welcher der übliche Lohn als vereinbart gilt. § 654 behandelt die Verwirkung des Maklerlohns bei schwerwiegenden Treupflichtverletzungen, § 655 enthält eine Sonderregelung für die Herabsetzung unverhältnismäßig hoher Vergütungen. Im 2. Untertitel ist mit den §§ 655a–e die Darlehensvermittlung neu eingefügt worden, Untertitel 3 regelt in § 656 die Ehevermittlung.
- 2 2. **Merkmale des Maklervertrages.** Die gesetzliche Regelung des Maklerrechts ist äußerst knapp<sup>2</sup>. Der historische Gesetzgeber hat seinerzeit nur eine Rahmenordnung zur Verfügung gestellt, die im Wege der Rechtsfortbildung von der Rechtsprechung zum heutigen Maklerrecht ausgeformt wurde. Maklerrecht ist daher in seinen wesentlichen Zügen **Richterrecht**<sup>3</sup>. Hauptanwendungsbereich in der Praxis ist die Vermarktung von **Immobilien**<sup>4</sup>. Nach dem gesetzlichen Leitbild des

1 Art 1 I Nr 48–50 SMG; Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts v 26. November 2001 (BGBl I, S 3138).

2 Bamberger/Roth<sup>2</sup>/Kotzian-Marggraf Rz 1; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 4.

3 Würdinger JZ 2009, 349 spricht zutr von „Fallrecht reinsten Wassers“; Würdinger NZM 2006, 167; Dehner NJW 1997, 18; MünchKomm<sup>7</sup>/Roth Rz 2; ausf Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 8.

4 MünchKomm<sup>7</sup>/Roth Rz 2, 10; Zopfs, Maklerrecht Rz 1.

Maklervertrages verspricht der Auftraggeber<sup>5</sup> dem Makler für den **Nachweis** der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die **Vermittlung** eines Vertrages Maklerlohn (§ 652). Dieser durch Angebot und Annahme (§ 145 ff) zustande gekommene Maklervertrag begründet dann einen Provisionsanspruch zugunsten des Maklers, wenn eine Maklertätigkeit (Nachweis und/oder Vermittlung) entfaltet wurde, der erstrebte **Hauptvertrag wirksam** zustande gekommen ist und zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Hauptvertrag ein **ursächlicher Zusammenhang** besteht. Der geschuldete Maklerlohn stellt eine Erfolgsprovision dar, weil er vom Zustandekommen des Hauptvertrages abhängig ist. Eine Verpflichtung des Auftraggebers zum Abschluss des Hauptvertrages besteht nicht; er bleibt in seiner Abschlussfreiheit unbeschränkt<sup>6</sup>. Ob und inwieweit sich das **Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz** (AGG)<sup>7</sup> auf das Maklerrecht auswirken wird, bleibt abzuwarten<sup>8</sup>. Ebenso bleibt offen, wann der Gesetzgeber eine Reform des Maklerrechts angehen wird; ein Gesetzesentwurf aus dem Jahr 1984 wurde seither nicht weiter verfolgt<sup>9</sup>. Diverse Änderungen haben allerdings in der jüngeren Vergangenheit zu einer Verschlinkung der gewerberechtlichen Überwachung von Maklerbetrieben geführt<sup>10</sup>.

**3. Rechtsnatur.** Nach der gesetzlichen Regelung des § 652 obliegen dem Makler **keine Hauptpflichten**. Wie es seinem Auftraggeber freisteht, ob und wann er sich die Bemühungen des Maklers zunutze macht, steht es dem Makler frei, ob und wann er nachweisend oder vermittelnd für seinen Auftraggeber tätig wird. Mangels besonderer Abrede ist der Makler zwar berechtigt, nicht aber verpflichtet, für den Auftraggeber tätig zu werden<sup>11</sup>. Der Maklervertrag ist daher ein **einseitig** den Auftraggeber verpflichtender Vertrag; die §§ 320 ff sind nicht anwendbar<sup>12</sup>. Das schließt jedoch nicht aus, dass den Makler **Nebenpflichten** treffen, im Rahmen des ihm Zumutbaren die Interessen seines Auftraggebers zu wahren. Ihn trifft zwar keine vertragliche Leistungs-, wohl aber eine allgemeine vertragliche Treue- und Schutzpflicht. Aus dieser Treuepflicht können sich wiederum verschiedene Einzelpflichten ergeben. Neben einer gewissenhaften Ausführung der Maklertätigkeit – zB der Pflicht zur zutreffenden Unterrichtung seines Auftraggebers über alle vertragswesentlichen Umstände oder der gewissenhaften Wahrung der Belange seines Auftraggebers bei den Vertragsverhandlungen – sind vom Makler insbesondere Aufklärungs-, Beratungs- und Unterlassungspflichten zu beachten.

**4. Abgrenzung zu anderen Vertragstypen.** – a) **Auftrag, Dienst-, Werkvertrag.** Vom **Auftrag** (§§ 662 ff) unterscheidet sich der Maklervertrag dadurch, dass der Beauftragte zum Tätigwerden verpflichtet wird und das ihm übertragene Geschäft unentgeltlich zu besorgen ist<sup>13</sup>. Der Beauftragte hat lediglich einen Aufwendungsersatzanspruch (§ 670), den der Maklervertrag nur kennt, wenn hierüber gemäß § 652 Abs 2 eine Vereinbarung getroffen wurde. Der Beauftragte besorgt ein fremdes Geschäft, während der Makler für sich selbst tätig ist<sup>14</sup>. Im Gegensatz zum **Dienstvertrag** (§§ 611 ff) fehlt die Pflicht zum Tätigwerden<sup>15</sup> oder, falls eine solche vereinbart wurde, die erfolgsunabhängige Tätigkeitsvergütung. Im Rahmen eines **Werkvertrages** (§§ 631 ff) ist der Vertragspartner zur Herbeiführung eines bestimmten Erfolges verpflichtet, der beim Maklervertrag nicht gegeben ist, weil ein Nachweis- bzw Vermittlungserfolg nicht gewährleistet wird.

b) **Mischformen**<sup>16</sup>. Wie bei allen schuldrechtlichen Verträgen gilt auch im Maklerrecht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Im Rahmen der allgemeinen Schranken ist es den Beteiligten möglich, die maklervertraglichen Regelungen ihren jeweiligen Bedürfnissen anzupassen. Maklerverträge können daher dienst- und werkvertragliche Elemente oder auch Merkmale eines Geschäftsbesorgungsvertrages<sup>17</sup> zum Inhalt haben. Verpflichtet sich der Makler gegenüber dem Auf-

5 Seit jeher wird für den Kunden des Maklers die Bezeichnung „Auftraggeber“ verwandt. Die Terminologie wird beibehalten.

6 S hierzu § 652 Rz 130.

7 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) v 14. August 2006 (BGBl I, S 1897).

8 Drasdo NJW Spezial 2007, Heft 1, 1: nur geringe Auswirkungen auf Makler, Hausverwalter und Zwangsverwalter.

9 Hierzu Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 14; zu Aktivitäten der Gesetzgebung aus neuerer Zeit: Fischer NJW 2011, 3277.

10 Näher Fischer NJW 2009, 3210; Moraht DW 2009, 162; s unten Rz 17, 18.

11 Karlsruhe NJW-RR 2003, 1426 = AIM 2004, 119; Weishaupt JuS 2003, 1166 f; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 27, 289; anders beim Alleinauftrag: s § 652 Rz 167.

12 Weishaupt JuS 2003, 1166 f; Bamberger/Roth<sup>2</sup>/Kotzian-Marggraf Rz 2; MünchKomm<sup>3</sup>/Roth Rz 3; Pal<sup>70</sup>/

Sprau Rz 1 vor § 652; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 27.

13 Karlsruhe NJW-RR 2003, 1426 = AIM 2004, 119; Zopfs, Maklerrecht Rz 9 f: auch zur missverständlichen Verwendung der Terminologie in der Praxis als „Maklerauftrag“; ebenso in Lambert-Lang/Tropf/Frenz<sup>2</sup>/Zopfs, Handbuch der Grundstückspraxis S 1214.

14 BGH NJW 2000, 72; Karlsruhe NJW-RR 2003, 1426 = AIM 2004, 119; Bamberger/Roth<sup>2</sup>/Kotzian-Marggraf Rz 3; MünchKomm<sup>3</sup>/Roth Rz 24; Pal<sup>70</sup>/Sprau Rz 5 vor § 652.

15 BGH NJW 1985, 2477, 2478 = WM 1985, 751; BGH NJW 1981, 277; Karlsruhe NJW-RR 2003, 1426 = AIM 2004, 119; MünchKomm<sup>3</sup>/Roth Rz 25.

16 Hierzu auch § 652 Rz 152.

17 BGH NJW-RR 1991, 914 = BB 1991, 2331: Geschäftsbesorgungsvertrag mit werkvertraglichen Elementen; Karlsruhe NJW-RR 2003, 1426 = AIM 2004, 119; entspr Anwendung beim Aufwendungsersatz.

traggeber tätig zu werden, so enthält der Maklervertrag Elemente des Dienstvertrages. Hauptanwendungsfall in der Praxis, bei dem sich der Makler zum Tätigwerden verpflichtet, ist der sogenannte **Alleinauftrag**, der nach weit überwiegender Meinung **Maklerdienstvertrag** ist<sup>18</sup>. Als Maklerdienstvertrag wird auch der **Unternehmensmaklervertrag** eingeordnet<sup>19</sup>. Verpflichtet sich der Makler hingegen, einen bestimmten Erfolg – etwa eine Finanzierung – herbeizuführen, dann wird von der Rechtsprechung ein **Maklerwerkvertrag**<sup>20</sup> angenommen. Welchem Vertragstyp im Einzelfall der zu beurteilende Vertrag zuzuordnen ist, hängt von der Parteiabrede ab. Durch Auslegung ist zu ermitteln, wie die Vertragsbeteiligten die dienst-, makler- oder werkvertraglichen Elemente gewichtet haben. Der übereinstimmende Parteiwille, dem der Richter zur Wirksamkeit zu verhelfen hat, ist maßgeblich, nicht das Leitbild des § 652<sup>21</sup>. Ebenso kommt es darauf an, ob die wesentlichen Elemente eines Maklervertrages wie Erfolgsabhängigkeit der Vergütung, Nachweis- und Vermittlungstätigkeit sowie Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers enthalten sind<sup>22</sup>. Steht die Erfolgsabhängigkeit der Vergütung im Vordergrund, ist ein Maklervertrag anzunehmen; soll hingegen nur die Tätigkeit als solche vergütet werden, ist Dienstvertragsrecht anzunehmen<sup>23</sup>.

- 6 5. Berufliche Erscheinungsformen.** Die §§ 652 ff betreffen den **Zivilmakler**. Dieser vermittelt bürgerlich-rechtliche Geschäfte, die sich auf unterschiedliche Tätigkeitsfelder erstrecken. Hierzu gehört der in der Praxis relevanteste Bereich der Vermittlung von Grundstücksan- und verkäufen sowie Miet-, Pacht- oder Darlehensverträgen, aber auch die Vermittlung von Kapitalanlagen (Anlagevermittler)<sup>24</sup>, Unternehmensverkäufen<sup>25</sup> und die Abfallvermittlung<sup>26</sup>. Hiervon zu unterscheiden ist der **Handelsmakler** (HGB §§ 93 ff). Er vermittelt Verträge über Gegenstände des Handelsverkehrs, zB Anschaffung oder Veräußerung von Waren oder Wertpapieren, Versicherungen, Güterbeförderungen oder Schiffsmiete. Für ihn gelten in erster Linie die Sonderregelungen in HGB §§ 93 ff und nur ergänzend das Maklerrecht des BGB<sup>27</sup>. Zu den Handelsmaklern zählt bei gewerbsmäßigem Handeln auch der **Versicherungsmakler**<sup>28</sup>. Im Gegensatz zum Versicherungsagenten oder Versicherungsvertreter, der für eine Versicherungsgesellschaft arbeitet, ist er selbständiger Sachwalter<sup>29</sup> und wird in der Regel vom Versicherungsnehmer selbst beauftragt. Vom **Handelsvertreter** (HGB §§ 84 ff) unterscheidet sich der Makler dadurch, dass er nicht ständig damit betraut ist, für den Auftraggeber Geschäfte zu vermitteln; er ist nicht in die Absatzorganisation seines Auftraggebers eingebunden und von daher weitgehend weisungsunabhängig<sup>30</sup>. Der **Kommissionär** (HGB §§ 383 ff) wiederum kauft oder verkauft Waren oder Wertpapiere in eigenem Namen für fremde Rechnung. Das Maklerrecht ist auf ihn nicht anwendbar<sup>31</sup>.
- 7 6. Kaufmannseigenschaft.** Nach der im Jahr 1998 erfolgten Handelsrechtsreform können nunmehr auch Zivilmakler als Kaufmann im Sinne von HGB § 1 anzusehen sein, selbst wenn sie im Handelsregister nicht eingetragen sind. Eine Ausnahme gilt nur, wenn das Unternehmen nach Art und Umfang einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb nicht erfordert (HGB § 1 Abs 2). Zumindest bei gewerbsmäßigen Maklern kann damit ungeachtet einer Eintragung von der Kaufmannseigenschaft ausgegangen werden<sup>32</sup>.
- 8 7. Gesetzliche Sonderregelungen. – a) Ausbildungs- und Arbeitsvermittlung**<sup>33</sup>. Hierunter versteht man jede Tätigkeit, die darauf gerichtet ist, Ausbildung- und Arbeitsuchende mit Arbeitgebern zur Begründung von Beschäftigungsverhältnissen zusammenzuführen<sup>34</sup>. Die private Arbeits-

18 S hierzu § 652 Rz 167.

19 Karlsruhe NJOZ 2006, 1164 = BeckRS 2006, 00503.

20 BGH NJW-RR 1991, 627; BGH NJW 1988, 967, 968 = ZIP 1988, 158; Oldenburg NJW-RR 2005, 1287; MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 29; Pal<sup>70</sup>/Sprau Rz 7 vor § 652.

21 BGH NJW-RR 1988, 1196; Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 18.

22 BGH NJW-RR 1999, 1499 = JurBüro 2000, 50; BGH NJW-RR 1991, 915; Brandenburg BeckRS 2008, 21109; Beratungsvertrag.

23 BGHZ 99, 374, 382; BGH NJW 1983, 2817; Oldenburg NJW-RR 2005, 1287.

24 Zur Abgrenzung Anlagevermittlung und -beratung BGH DB 2007, 1304; BGH NJW-RR 2000, 998; BGH MDR 1993, 956; Saarbrücken ZBB 2006, 391; Benedict AcP 2004, 697.

25 Karlsruhe NJOZ 2006, 1164 = BeckRS 2006, 00503; MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 10.

26 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) v 27. September 1994 (BGBl I, S 2705): § 50 zur gewerbsmäßigen Vermittlung von Sonderabfällen.

27 Baumbach/Hopt HGB<sup>34</sup> § 93 Rz 2; Bamberger/Roth<sup>2</sup>/Kotzian-Marggraf Rz 9; Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 9; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 15; zur

Tätigkeit eines Handelsmaklers als Dienstleistung: Saarbrücken NJOZ 2007, 709 = BeckRS 2006, 14953.

28 BGH NJW-RR 2005, 568 = WM 2005, 1477 = MDR 2005, 698; Baumbach/Hopt HGB<sup>34</sup> § 93 Rz 12; MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 16; zu Neuerungen bzgl Erlaubnispflicht s Rz 18; zu Änderungen hinsichtlich neuer Informations- und Beratungspflichten s unten § 652 Rz 146.

29 Näher zur Abgrenzung BGH NJW-RR 2000, 316; Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 182; s auch § 652 Rz 146.

30 Baumbach/Hopt HGB<sup>34</sup> § 84 Rz 20; eingehend zur Abgrenzung Handelsvertreter – alleinbeauftragter Makler: BGH NJW 1992, 2818 = BB 1992, 2178.

31 Erman<sup>12</sup>/Werner Rz 11 vor § 652; Pal<sup>70</sup>/Sprau Rz 18 vor § 652; Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 11.

32 Heße NJW 2002, 1835; Dehner NJW 2000, 1986; MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 11; Staud<sup>2010</sup>/Reuter Rz 62; Koch, Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers S 22, 84; Lambert-Lang/Tropf/Frenz<sup>2</sup>/Zopfs, Handbuch der Grundstückspraxis S 1213.

33 Hierzu ausf Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 373 ff; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 171 ff.

34 SGB III § 35 Abs 1.

vermittlung innerhalb der Europäischen Gemeinschaft ist nicht mehr erlaubnispflichtig<sup>35</sup>. Wenn gleich der Arbeitsvermittler als Zivilmakler anzusehen ist, gelten vorrangig die in **SGB III**<sup>36</sup> normierten Sonderregelungen<sup>37</sup>. Nach SGB III § 296 ist für Vermittlungsverträge zwischen einem Vermittler und einem Arbeitssuchenden Schriftform vorgeschrieben; die Höhe der Vergütung ist anzugeben<sup>38</sup>. Der Vermittler darf zudem keine Vorschüsse auf die Vergütung verlangen oder entgegennehmen<sup>39</sup>. In SGB III § 297 aufgeführte Verstöße führen zur Unwirksamkeit der Vereinbarung. Die Arbeitsvermittlung ist von der gewerbsmäßigen **Überlassung von Arbeitnehmern** nach dem AÜG<sup>40</sup> abzugrenzen. Werden Arbeitnehmer Dritten zur Arbeitsleistung überlassen und übernimmt der Überlassende nicht die üblichen Arbeitgeberpflichten oder das Arbeitgeberisiko, wird vermutet, dass der Überlassende Arbeitsvermittlung betreibt<sup>41</sup>.

b) **Darlehensvermittlung**. Durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz (SMG) wurde die Darlehensvermittlung mit den §§ 655a-e in das BGB überführt. Die Vorschriften ersetzen das frühere Verbraucher kreditgesetz (VerbrKrG), orientieren sich aber an den bisherigen Regelungen. So ist für den Darlehensvermittlungsvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher bzw. Existenzgründer<sup>42</sup> auch weiterhin abweichend vom allgemeinen Maklerrecht die **Schriftform** erforderlich (§ 655 b)<sup>43</sup>. Innerhalb des Vertrages ist die **Vergütung** des Vermittlers in einem Prozentsatz des Darlehens anzugeben. Sofern auch mit dem Unternehmer eine Vergütung vereinbart ist, muss diese angegeben werden (§ 655 b). Genügt der Darlehensvermittlungsvertrag den obigen Anforderungen nicht, wird dieser kraft Gesetzes als **nichtig** angesehen (§ 655 b Abs 2). Dabei ist nach einhelliger Meinung mit Rücksicht auf den Schutzzweck der Vorschrift jedweder Vergütungsanspruch des Kreditvermittlers ausgeschlossen. Er kann in diesem Fall weder auf Bereicherungsansprüche noch solche aus HGB § 354 ausweichen, um seine Provisionsforderung im Ergebnis doch noch durchzusetzen<sup>44</sup>. Der Vergütungsanspruch wird grundsätzlich erst **nach Auszahlung** des Darlehens und **Ablauf der Widerrufsfrist** fällig (§ 655 c). Zu Nebenentgelten bzw. Auslagererstattung siehe § 655 d. Ebenso wie der Grundstücksmakler bedarf auch der gewerbsmäßige Darlehensvermittler einer Erlaubnis der zuständigen Behörde (GewO § 34 c Abs 1 Nummer 1 a)<sup>45</sup>.

c) **Wohnungsvermittlung**. Sonderbestimmungen über Maklerverträge enthält auch das **WoVermG**<sup>46</sup>. Sinn und Zweck dieses Gesetzes ist der Schutz von Wohnungssuchenden vor missbräuchlicher Vertragsgestaltung und unredlichen Geschäftsmethoden<sup>47</sup>. Es regelt ausschließlich den Nachweis bzw. die Vermittlung<sup>48</sup> von **Mietverträgen über Wohnraum**, unter Umständen auch über Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zusammen vermietet werden (WoVermG § 1). Auf **Kaufverträge** findet das Gesetz keine Anwendung, auch nicht analog<sup>49</sup>. Eine Besonderheit besteht dahingehend, dass der gewerbsmäßige Makler Wohnräume nur anbieten darf, wenn er dazu einen **Auftrag** vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat (WoVermG § 6 Abs 1). Wer Wohnraum ohne Auftrag anbietet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Trotz Verstoßes gegen WoVermG § 6 Abs 1 bleibt der Maklervertrag jedoch wirksam. Entgegen einer Entscheidung des LG Hannover<sup>50</sup> hat ein Verstoß **keine Nichtigkeit** nach § 134 zur Folge und führt somit nicht zum Provisionsverlust des Vermittlers<sup>51</sup>. Ein Vergütungsanspruch entsteht nur für den erstmaligen Abschluss eines Mietvertrages, nicht für Fortsetzungs-, Verlängerungs- oder Erneuerungsverträge über dieselben Wohnräume (WoVermG § 2 Abs 2 Nummer 1). Provision wird ferner nicht verdient bei Identität des Wohnungsvermittlers mit dem Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter von Wohnraum bzw. bei Verflechtung des Wohnungsvermittlers mit dem Eigentümer, Verwalter oder Vermieter (WoVermG § 2 Abs Nummer 2, 3). Unzulässig ist wegen des Umgehungscharakters auch

35 SGB III § 292.

36 Drittes Buch Sozialgesetzbuch – Arbeitsförderung – Art 1 d Ges v 24. März 1997 (BGBl I, S 594).

37 BSG NJW 2007, 1902 mweitzNachw; Fischer NJW 2007, 3107; ausf zur Entwicklung der privaten Arbeitsvermittlung und Rechtsbeziehungen: Kühl/Breitkreuz NZS 2004, 568 ff.

38 SGB III § 296; bei Ausbildungsvermittlung: SGB III § 296 a; zur Begrenzung auf 2.000 bzw. 2.500 Euro (bei Langzeitarbeitslosen und behinderten Menschen): SGB III § 421 g Abs 2.

39 SGB III § 296 Abs 2.

40 Gesetz zur Regelung der gewerbsmäßigen Arbeitnehmerüberlassung (AÜG) v 03. Februar 1995 (BGBl I, S 158).

41 AÜG § 1 Abs 2.

42 Vgl § 655 e Abs 2.

43 BGHZ 163, 332 = NJW-RR 2005, 1572.

44 BGHZ 163, 332 = NJW-RR 2005, 1572 mweitzNachw; Fischer NJW 2007, 3107, 3108.

45 Gewerbeordnung (GewO) v 22. Februar 1999 (BGBl I, S 202), § 34 c abgedruckt unter Rz 23.

46 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG), abgedruckt unter Rz 22; s auch § 652 Rz 75 ff.

47 BGH NJW-RR 2006, 729 = MDR 2006, 860; BGH NJW 2004, 286 = WM 2004, 1096; KG NJW-RR 2004, 1239; LG Marburg BeckRS 2008, 11392; Fischer NJW 2007, 3107, 3111.

48 Keine Wohnungsvermittlung betreibt ein Unternehmen, das Mietwohnungssuchwünsche per Telefax an Makler und Hausverwalter übermittelt: BGH NJW-RR 1995, 880.

49 BGH NJW-RR 2005, 1033 = MDR 2005, 1099 = WM 2005, 1479; MünchKomm<sup>2</sup>/Roth Rz 71.

50 LG Hannover NJW-RR 1991, 1295; dem folgend Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 181.

51 BGHZ 152, 10 = NJW 2002, 3015 = NZM 2002, 827; s auch LG Frankfurt/Main WuM 2001, 561; Engel MDR 2009, 1090, 1091; Fischer NJW 2007, 3107, 3111; Weishaupt JuS 2003, 1166, 1168.

eine zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und einem Makler getroffene Rückvergütungsvereinbarung<sup>52</sup>. Ob der **WEG-Verwalter** als Verwalter im Sinne dieser Vorschrift anzusehen ist, war in der Rechtsprechung der Instanzgerichte lange Zeit sehr umstritten, ist aber mittlerweile höchstrichterlich geklärt<sup>53</sup>.

- 11** Jegliche Art der Forderung oder Vereinbarung von **Vorschüssen** ist unzulässig (WoVermG § 2 Abs 4). Dies gilt auch dann, wenn es sich um ein Abonnement zum Bezug spezifischer Mietangebote von inserierenden Wohnungseigentümern handelt<sup>54</sup>. Das **Entgelt** für Nachweis oder Vermittlung von Wohnraum ist in einem Bruchteil oder einem Vielfachen der Monatsmiete anzugeben und der Höhe nach auf zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer begrenzt<sup>55</sup> (WoVermG § 3 Abs 1, 2). Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt. Schließlich darf mit der Wohnungsvermietung kein **Koppelungsgeschäft** verbunden sein. Koppelungsvereinbarungen sind wegen Gesetzesverstößes unwirksam; den Vermittlungsvertrag betrifft dies allerdings nicht (WoVermG § 3 Abs 4). Ausgenommen von dieser Regelung sind Verträge zwischen dem Auftraggeber (Wohnungssuchenden) und dem bisherigen Mieter, wenn sie die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen betreffen.
- 12** 8. **Berufsspezifische Tätigkeitsverbote**<sup>56</sup>. – a) **Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater**. Nach BNotO § 14 Abs 4 ist es dem **Notar** verboten, Darlehen sowie Grundstücksgeschäfte zu vermitteln; Satz 2 der Vorschrift gebietet ihm, ebenfalls dafür zu sorgen, dass sich die bei ihm beschäftigten Personen nicht mit derartigen Geschäften befassen. Hierzu zählen auch **Sozius-Anwälte**, die sich mit einem Anwaltsnotar zu gemeinsamer Berufsausübung verbunden haben<sup>57</sup>, da ansonsten das Tätigkeitsverbot leicht umgangen werden könnte. Zweck dieser Regelung ist es, die unabhängige und unparteiische Amtsführung des Notars zu sichern und das Ansehen des Notars als solches zu schützen<sup>58</sup>. Dabei wird nach dem Gesetzeswortlaut schon die Tätigkeit und nicht erst deren Erfolg missbilligt. Ein Verstoß führt zur Nichtigkeit des geschlossenen Maklervertrages<sup>59</sup>.
- 13** Ein **Rechtsanwalt** darf gelegentlich als Makler tätig werden, wengleich die Ausübung des Berufes als Grundstücksmakler, Vermittler von Finanzdienstleistungen oder Versicherungsmakler<sup>60</sup> mit dem Berufsbild des Rechtsanwalts grundsätzlich unvereinbar ist<sup>61</sup>. Ein Verstoß gegen anwaltliches Standesrecht durch ständige Ausübung des Maklerberufes bewirkt aber nicht automatisch die Sittenwidrigkeit der abgeschlossenen Maklerverträge<sup>62</sup>. Eine Maklertätigkeit kann Gegenstand eines Anwaltsmandats sein, sofern die Pflicht, rechtlichen Beistand zu gewähren, nicht völlig in den Hintergrund tritt<sup>63</sup>. Ist der Vertrag als Anwaltsvertrag auszulegen, unterliegt die Honorarforderung den standesrechtlichen Vorschriften.
- 14** Dem **Steuerberater** sind gemäß StBerG § 57 Abs 4 Tätigkeiten untersagt, die mit seinem Berufsbild nicht vereinbar sind. Hierzu zählt insbesondere eine gewerbliche Tätigkeit. Dieses Verbot ist die Folge der Regelung in StBerG § 32 Abs 2, wonach Steuerberater und Steuerbevollmächtigte einen freien Beruf und kein Gewerbe ausüben. Sie sind – den Rechtsanwälten vergleichbar – ein unabhängiges Organ der Steuerrechtspflege. Wie bei Rechtsanwälten führt auch bei Steuerberatern ein Verstoß in der Regel nicht zur Unwirksamkeit des abgeschlossenen Maklervertrages<sup>64</sup>. Eine Provisionsvereinbarung kann jedoch nach § 138 sittenwidrig und damit nichtig sein, wenn ein Unternehmen, welches steuerbegünstigte Vermögensanlagen anbietet, einem Steuerberater eine Provision für den Fall verspricht, dass dieser seine Mandanten zu einem Vertragsabschluss mit dem Unternehmen veranlasst. Dies gilt zumindest für den Fall, wenn das Unternehmen weiß oder billigend in Kauf nimmt, dass der Steuerberater die Vereinbarung seinem Mandanten verschweigen will<sup>65</sup>.
- 15** b) **Rechtsberatung**. Grundsätzlich ist Rechtsberatung ohne Erlaubnis verboten. Das durch das RDG<sup>66</sup> nunmehr überholte **Rechtsberatungsgesetz** (RBerG) gestattete aber bereits damals kauf-

52 BeckRS 2008, 11392 = NJOZ 2008, 2656 (mkritAnm Drasdo NJW-Spezial 2008, 450 f).

53 Hierzu § 652 Rz 76.

54 KG NJW-RR 2004, 1239.

55 Wegener/Sailer/Raab, Der Makler und sein Auftraggeber<sup>5</sup> Rz 373: gilt nur gegenüber dem Wohnungssuchenden, nicht aber gegenüber dem Vermieterauftraggeber.

56 Zur Genehmigungsfähigkeit der Nebentätigkeit eines Gerichtsvollziehers als Immobilienmakler und Hausverwalter: Moraht DWW 2009, 162, 166 f.

57 BGHZ 147, 39 = NJW 2001, 1569 = NZM 2001, 472; diff Dehner NJW 2002, 3747, 3750.

58 BVerfG NJW 2003, 419; BVerfG ZIP 2002, 2085; BGHZ 147, 39 = NJW 2001, 1569 = NZM 2001, 472.

59 BGHZ 147, 39 = NJW 2001, 1569 = NZM 2001, 472; BGH NJW-RR 1990, 948 = DNotZ 1991, 318: jedenfalls bei Beurkundung des Notars.

60 BGH NJW-RR 2000, 437 = VersR 2000, 658.

61 BGH NJW 2004, 212 = MDR 2004, 299; BGH NJW 2000, 3067; vgl BRAO § 7 Nr 8.

62 BGH NJW 2000, 3067 = VersR 2000, 1105; BGH NJW-RR 2000, 1502; BGH NJW 1999, 2360.

63 BGH NJW 2004, 212; BGHZ 133, 90, 95 = NJW 1996, 2499; BGHZ 57, 53, 55; BGHZ 18, 340, 346.

64 BGHZ 95, 81 = NJW 1985, 2523; BGHZ 78, 263; Soergel<sup>13</sup>/Hefermehl § 134 Rz 74; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 161.

65 BGHZ 95, 81 = NJW 1985, 2523; BGHZ 78, 263; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> Rz 163.

66 Hierzu nachfolgend Rz 16 vor § 652.

männischen oder sonstigen gewerblichen Unternehmern, für ihre Kunden rechtliche Angelegenheiten zu erledigen, die mit einem Geschäft ihres Gewerbebetriebes in **unmittelbarem Zusammenhang** stehen<sup>67</sup>. Deshalb war es dem Makler erlaubt, seinen Kunden von ihm selbst ausgearbeitete Vertragsentwürfe<sup>68</sup> zur Verfügung zu stellen und sonstige Auskünfte zu erteilen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Maklergeschäft stehen<sup>69</sup>. In Grundbuchangelegenheiten durfte der Immobilienmakler seine Kunden beraten<sup>70</sup>, der Gaststättenmakler Anträge auf Schankerlaubnis stellen<sup>71</sup>. Auch die vom Versicherungsmakler geschuldete Versicherungsberatung stellte weder einen Verstoß gegen die Vorschriften des UWG noch gegen das RBerG dar<sup>72</sup>. Der Begriff des unmittelbaren Zusammenhangs mit einem Geschäft des Gewerbebetriebes wurde von der Rechtsprechung eher restriktiv ausgelegt, so dass neben der Haftung des Maklers für unrichtige Rechtsauskünfte auch ein Verstoß gegen das RBerG in Betracht kam. Der Provisionsanspruch des Maklers blieb hiervon aber unberührt<sup>73</sup>.

Zum 01.07.2008 hat das **Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)**<sup>74</sup> das bisherige Rechtsberatungsgesetz abgelöst. Definiert wird der Begriff der Rechtsdienstleistung in RDG § 2 Abs 1: Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalles erfordert. RDG § 5 Abs 1 erweitert die Möglichkeit, im Zusammenhang mit einer anderen beruflichen Tätigkeit Rechtsdienstleistungen zu erbringen. Sie sind immer dann zulässig, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild oder zur vollständigen Erfüllung der mit der Haupttätigkeit verbundenen Pflichten gehören. Die Rechtsdienstleistung darf jedoch nach ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung nicht im Mittelpunkt des Leistungsangebots stehen und muss zum jeweiligen Berufsbild passen. Für den Makler sind durch das neue RDG keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zum bisherigen Rechtsberatungsgesetz zu erwarten. Er darf auch weiterhin Auskünfte, die in direktem Zusammenhang zu seiner Tätigkeit stehen, erteilen sowie Vertragsentwürfe – zB für Mietverträge – anfertigen<sup>75</sup>. Ebenso stellt es keinen Verstoß gegen das RDG dar, wenn ein Immobilienmakler, der für seine Kundschaft eine Wohnung sucht, in einer Anzeige mit der Formulierung „Mietvertrag kostenfrei“ wirbt<sup>76</sup>. Die angesprochenen Verkehrskreise entnehmen dieser Werbung lediglich, dass der Makler potentiellen Vermietern anbietet, ihnen ein Mietvertragsformular kostenlos zu überlassen und gegebenenfalls beim Ausfüllen des Formulars behilflich zu sein.

**9. Gewerberechtliche Regelungen.** Nach GewO<sup>77</sup> § 34c Abs 1 Nummer 1 bedürfen Anlagevermittler, Grundstücksmakler und Wohnungsvermittler vor Aufnahme ihrer gewerblichen Tätigkeit der behördlichen Erlaubnis und unterliegen der Anzeigepflicht nach GewO § 14. Ab Beginn ihrer Berufsausübung sind insbesondere die **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**<sup>78</sup> und das WoVermG zu beachten. Die MaBV verpflichtet den Makler unter anderem zu umfassenden Buchführungs- und Informationspflichten. Seit 2005 sind Immobilienmakler und Darlehensvermittler aufgrund von **Deregulierungen** der MaBV unter anderem von der Verpflichtung, der Erlaubnisbehörde jährlich einen **Prüfungsbericht** (MaBV § 16) einzureichen, befreit<sup>79</sup>. Für Kapitalanlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer gilt die Befreiung allerdings nicht. Sie müssen weiterhin jährlich einen Prüfungsbericht vorlegen. Mit Wirkung zum 25.03.2009 wurde darüber hinaus die Pflicht zur **Inseratensammlung** durch den Gesetzgeber vollständig aufgehoben<sup>80</sup>. Ziel der gesetzgeberischen Berufszulassungsregelung nach der GewO ist es, unzuverlässige und in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebende Gewerbetreibende vom Markt fernzuhalten, um unseriöse Geschäftspraktiken zu verhindern<sup>81</sup>. Die gewerberechtliche Erlaubnis kann daher bei Fehlen der erforderlichen Zuverlässigkeit<sup>82</sup> und im Falle der Vermögenszerrüttung<sup>83</sup> widerrufen oder gemäß GewO § 35 bei nachgewiesener Unzuverlässigkeit untersagt werden. Da Freiberufler kein Gewerbe ausüben (GewO § 6), bedürfen sie in der Regel keiner Erlaubnis nach GewO § 34c<sup>84</sup>. Ein Verstoß,

67 Kleine/Cosack RDG<sup>2</sup> S 425; Chemnitz/Johnigk RBerG<sup>11</sup> S 188f; Rennen/Caliebe RBerG<sup>3</sup> S 152 ff.

68 BGH NJW 1974, 1328; Koblenz ZMR 2002, 678 = NZM 2002, 829 unter Hinweis auf § 139; MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 77; anders bei Nachweismakler: LG Hanau NZM 2001, 716; Rennen/Caliebe RBerG<sup>3</sup> S 152.

69 BGH NJW 1981, 2685; zu Auskünften Dritter: BGH NJW-RR 2000, 1502.

70 So auch MünchKomm<sup>5</sup>/Roth Rz 77.

71 BGH NJW 1967, 1562, 1563.

72 Stuttgart VersR 1991, 883.

73 Koblenz ZMR 2002, 678 = NZM 2002, 829.

74 Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen (Rechtsdienstleistungsgesetz – RDG) v 12. Dezember 2007 (BGBl I, S 2840).

75 Kleine/Cosack RDG<sup>2</sup> S 425; diff Unselnd/Degen RDG S 57.

76 Karlsruhe NJW-RR 2011, 119 = BeckRS 2010, 25377.

77 Gewerbeordnung (GewO) v 22. Februar 1999 (BGBl I, S 202), § 34c abgedruckt unter Rz 23.

78 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), abgedruckt unter Rz 24; hierzu allg Drasdo NZM 2009, 601 ff.

79 Ausf Moraht DWW 2009, 162; Fischer NJW 2009, 3210; Fischer NJW 2007, 3107; Moraht DWW 2005, 400; Sailer/Grabener, Immobilien-Fachwissen von A-Z<sup>8</sup> S 395.

80 Inseratensammlung in MaBV § 13, aufgehoben durch das Dritte Mittelstandsentslastungsgesetz v 17. März 2009; zur aktuellen Fassung der MaBV s unten Rz 24.

81 Marcks MaBV<sup>8</sup> GewO § 34c Rz 2.

82 Vgl GewO § 34c Abs 2 Nr 1.

83 Vgl GewO § 34c Abs 2 Nr 2.

84 Marcks MaBV<sup>8</sup> GewO § 34c Rz 75.

das heißt die Ausübung von Maklergeschäften ohne die erforderliche gewerberechtliche Erlaubnis, hat in der Regel keine zivilrechtlichen Folgen, da auch ohne Erlaubnis geschlossene Verträge wirksam sind<sup>85</sup>. Eine Umgehung der Erlaubnispflicht führt jedoch zur Wettbewerbswidrigkeit der Tätigkeit nach dem UWG<sup>86</sup>. Für die **Vermittlung von Sonderabfällen** ist eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erforderlich (KrW-/AbfG § 50), bei deren Nichtvorliegen wegen des hohen Gefährdungspotentials Nichtigkeit anzunehmen ist.

**18** Seit 22.05.2007 ist auch die gewerbsmäßige **Vermittlung von Versicherungen** ein erlaubnis- und registrierungspflichtiges Gewerbe (GewO §§ 34d/34e)<sup>87</sup>. Als Versicherungsvermittler gelten Versicherungsmakler, Versicherungsvertreter und Versicherungsberater. Die Erlaubnis wird – im Gegensatz zu GewO § 34c – durch die Industrie- und Handelskammern erteilt; die Versicherungsvermittler werden in ein zentrales, bundesweites Register eingetragen. Gesetzlich eingeführt worden ist des Weiteren die Erbringung eines **Sachkundenachweises** sowie der Nachweis einer **Berufshaftpflichtversicherung**, GewO § 34d Abs 2. Näher ausgeführt wird dies in der ebenfalls im Mai 2007 in Kraft getretenen Verordnung über die Versicherungsvermittlung und -beratung (VersVermV<sup>88</sup>), welche die Sachkunde in ihren Grundsätzen regelt und Ausführungen zum Vermittlerregister sowie zu Informationspflichten<sup>89</sup> enthält. **Ausnahmen** von der Erlaubnis- und Registrierungsspflicht betreffen sogenannte Annexvermittler, die nicht hauptberuflich Versicherungen vermitteln und noch unterhalb derjenigen Gewerbetreibenden einzuordnen sind, die die Versicherung als Ergänzung der im Rahmen ihrer Haupttätigkeit gelieferten Waren oder Dienstleistungen vermitteln und deren Jahresprämie einen Betrag von 500 Euro nicht übersteigt. Weitere Ausnahmen ergeben sich für Bausparkassen und Vermittler von Restschuldversicherungen.

**19** **10. Wettbewerbsrecht**<sup>90</sup>. Die Vorschriften des **UWG** sind bei jeder Werbung des gewerblichen Maklers zu beachten. Die Anforderungen an den Maklerbetrieb sind vielfältig und haben im Laufe der Jahre zu einer umfangreichen und teils sehr unterschiedlichen Kasuistik geführt. Dies haben sich sogenannte **Serienabmahner** zunutze gemacht, um selbst bei geringsten Verstößen kostenpflichtige Abmahnungen auszusprechen, was teilweise zu einem **Missbrauch** geführt hat, der durch die Erstattungsmöglichkeit von Abmahnkosten<sup>91</sup> noch gefördert wurde. Mittlerweile hat der BGH den Vielfachabmahnern aufgrund rechtsmissbräuchlichen Verhaltens allerdings eine Absage erteilt<sup>92</sup>. Zu einer weiteren Beruhigung, jedenfalls im gerichtlichen Bereich<sup>93</sup>, hatte die Novelle des UWG im Jahr 2004 geführt. Nur wenige Jahre später ist Ende 2008 – wegen Umsetzung der EU-Richtlinien – ein in vielerlei Hinsicht aktualisiertes **UWG**<sup>94</sup> in Kraft getreten. Das geänderte Gesetz soll insbesondere Verbrauchern durch Einführung einer sogenannten „schwarzen Liste“ mit 30 exemplarisch aufgeführten unzulässigen geschäftlichen Handlungen mehr Rechtssicherheit bieten. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die oben angesprochenen Abmahnpraktiken bleiben abzuwarten. Experten befürchten, dass Sachverhalte, die nach der Reform im Jahre 2004 als Bagatelle angesehen wurden, nach den neuen, verschärften Regelungen zukünftig wieder als Wettbewerbsverstoß gelten und dies zumindest für die Immobilienberufe eine noch höhere Abmahnwelle mit sich bringen könnte. Unverändert gilt auch nach dem neuen Wettbewerbsrecht, dass der Makler, der durch Suchanzeigen, Angebote, Inserate, Aushänge oder Rundschreiben an die Öffentlichkeit tritt, über den gewerblichen Charakter seiner Maklertätigkeit **nicht täuschen** darf. Unverständliche Abkürzungen oder Chiffre-Anzeigen<sup>95</sup> sind ebenso unzulässig wie die Täuschung über persönliche Verhältnisse<sup>96</sup> (etwa akademische Grade<sup>97</sup>), die Überbetonung der eigenen Leistungsfähigkeit<sup>98</sup>, wahrheitswidrige Objektangaben in Anzeigen, Exposés oder sonstigen Werbeunterlagen<sup>99</sup>, unrichtige Angaben über Kaufpreise, Miet- oder Pachtzinszahlungen<sup>100</sup> sowie Wer-

85 BGH WM 1997, 2253, 2255; BGHZ 78, 263 = NJW 1981, 399; BGH NJW 1981, 387; Brandenburg OLG-NL 2002, 75; Soergel<sup>13</sup>/Hefermehl § 134 Rz 74; Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 190.

86 KG DB 1991, 1510; Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 190.

87 Ausf Morahat DWW 2009, 162; Fischer NJW 2007, 3107; Reiff VersR 2007, 717, 718.

88 Verordnung über die Versicherungsvermittlung und -beratung (VersVermV) v 15. Mai 2007 (BGBl I, S 733).

89 S hierzu auch § 652 Rz 146.

90 Rspr-Übersichten bei: Geser, RechtsABC für Immobilienmakler<sup>8</sup> S 87 ff; Koch, Immobilienwerbung – sicher vor Abmahnungen<sup>10</sup> S 99 ff; Petri/Wieseler, Handbuch des Maklerrechts Rz 54 ff; Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 327 ff; Wegener/Sailer/Raab, Der Makler und sein Auftraggeber<sup>5</sup> Rz 449 ff.

91 Übersicht über die Rspr zum Kostenersatz im Abmahnverfahren bei: Koch, Immobilienwerbung – sicher vor Abmahnungen<sup>10</sup> S 102 f.

92 BGH NJW 2001, 371 = MDR 2001, 523 = ZfR 2001, 555.

93 Positive Auswirkungen auf den außergerichtlichen Bereich ließen sich bislang nur eingeschränkt feststellen. Da sich ein rechtsmissbräuchliches Verhalten in der Praxis oft nur schwer nachweisen lässt, tummeln sich viele Abmahner im Immobilienbereich: hierzu eingehend Koch, Immobilienwerbung – sicher vor Abmahnungen<sup>10</sup> S 13 ff mit ausf Statistiken.

94 Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) v 03. März 2010 (BGBl I, S 254).

95 BGH NJW 1987, 3196, 3197.

96 KG NJW 1992, 2901; Karlsruhe WRP 1984, 425.

97 BGH NJW-RR 1992, 368; BGH NJW 1970, 704.

98 BGH GRUR 1960, 563; betr Unternehmensalter.

99 BGH NJW 1993, 1069; bei Altbauverkauf ist Hinweis auf sofortige Beziehbarkeit nicht notwendig; KG WRP 1987, 172; Hinweis auf noch nicht fertiggestellte Objekte.

100 BGH NJW-RR 1990, 1186; notarieller Festpreis.



bung mit Selbstverständlichkeiten. Auch die **Preisangabenverordnung (PAngV<sup>101</sup>)** ist durch den Makler zu beachten. So verstößt die Werbung für eine Immobilie, in der nur der m<sup>2</sup>-Preis (nicht aber der Endpreis) angegeben ist oder die zwar die Endpreisangabe enthält, jedoch den m<sup>2</sup>-Preis blickfangmäßig hervorhebt, gegen die Preisangabenverordnung<sup>102</sup>.

Die oben dargestellten Grundsätze gelten gleichermaßen für die Werbung des Maklers im **Internet<sup>103</sup>**, das heißt auf seiner Homepage oder aber in Internet-Datenbanken. Unzulässig ist eine Werbung mit sogenannten **Pop-Up-Fenstern**, das heißt Fenstern, die sich beim Aufrufen von Internetseiten automatisch öffnen und derart gestaltet sind, dass sich beim Versuch des Schließens in endloser Kette weitere solcher Fenster öffnen<sup>104</sup>. Wie andere Gewerbetreibende müssen auch Makler, die im Internet eine **Homepage** betreiben, bestimmte Pflichtangaben nach dem Telemediengesetz<sup>105</sup> (TMG § 5) beachten<sup>106</sup>. Die **Telefonwerbung** gegenüber Verbrauchern ist aufgrund des im August 2009 in Kraft getretenen Gesetzes zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung<sup>107</sup> wettbewerbswidrig, weil hiervon für den Angerufenen eine unzumutbare Belästigung ausgeht, es sei denn, der Angerufene hat zuvor ausdrücklich seine Einwilligung zu einem solchen Anruf erklärt<sup>108</sup>. Auch die Werbung über andere, moderne Kommunikationsmittel (**Telefax, E-Mail**) wird als unzulässig angesehen<sup>109</sup>. Beim **Einsatz von Laien** zur Werbung von Kunden kann nach Aufhebung des Rabattgesetzes und der Zugabeverordnung allein aus der Gewährung von nicht unerheblichen Prämien die Wettbewerbswidrigkeit nicht mehr hergeleitet werden<sup>110</sup>. Werbung durch Einsatz von Laien ist nur noch dann unzulässig, wenn andere Umstände als die versprochene Prämie die Unlauterkeit begründen. Dies kann der Fall sein, wenn die Gefahr einer Irreführung oder einer unzumutbaren Belästigung des umworbenen Kunden durch den Laienwerber besteht, die Werbung auf eine Verdeckung des Prämieninteresses und damit auf eine Täuschung über die Motive des Werbenden angelegt ist (sogenannte verdeckte Laienwerbung) oder sie sich auf Waren oder Dienstleistungen bezieht, für die besondere Maßstäbe gelten<sup>111</sup>.

Schon vor langer Zeit hatten die ehemaligen Berufsverbände Ring Deutscher Makler-RDM und 21  
Verband Deutscher Makler-VDM **Wettbewerbs- und Standesregeln** erarbeitet. Im Rahmen des Zusammenschlusses dieser beiden Traditionsverbände zum **Immobilienverband Deutschland – IVD<sup>112</sup>** im Jahr 2004 wurden die Regelungen an die heutigen Verhältnisse angepasst<sup>113</sup>. Zwar sind die Wettbewerbs- und Standesregeln nur für die angeschlossenen Mitglieder bindend, sie können jedoch für die gerichtliche Praxis ein gewichtiges Indiz für die Beurteilung von sittenwidrigen Verhaltensweisen im Wettbewerbsprozess auch für Nichtmitglieder darstellen.

11. **Gesetzestexte, Verordnungen.** – a) **Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung** 22  
(**WoVermG**) vom 04. November 1971 (BGBl I, Seite 1745, 1747), zuletzt geändert durch Artikel 8 d Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl I, Seite 3214)

## WoVermG § 1 Begriff des Wohnvermittlers

(1) Wohnungsvermittler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

(2) Zu den Wohnräumen im Sinne dieses Gesetzes gehören auch solche Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.

101 Preisangabenverordnung (PAngV) v 18. Oktober 2002 (BGBl I, S 4197).

102 BGH NJW 2001, 522 = MDR 2001, 528; mangels einer wesentl Beeinträchtigung allerdings als Bagatelle eingestuft.

103 Hierzu Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 353 ff.

104 LG Düsseldorf MMR 2003, 486 = K&R 2003, 525 = CR 2003, 525; Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 353.

105 Telemediengesetz (TMG) v 26. Februar 2007 (BGBl I, S 179).

106 Hierzu ausf Geser, RechtsABC für Immobilienmakler<sup>8</sup> S 27; Seydel/Heinbuch, Maklerrecht<sup>4</sup> Rz 355; Rsp-Übersicht zum TMG: Koch, Immobilienwerbung – sicher vor Abmahnungen<sup>10</sup> S 118.

107 Vgl UWG § 7 Abs 2 Nr 2; Gesetz zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung v 29. Juli 2009 (BGBl I, 2413).

108 Ausf Köhler NJW 2009, 2567; zu der bisherigen Rspr: BGH NJW 2000, 2677 = BB 2000, 1540; Hamm MMR 2007, 54; Frankfurt NJW-RR 2005, 1400; betr Versicherungsunternehmen; Köln NJW 2005, 2786; für den gewerblichen Bereich: BGH WM 2008, 44 = DB 2008, 57; BGH NJW-RR 2004, 978.

109 BGH BB 2006, 2604; Telefax; BGH NJW 2004, 1655; E-Mail; s auch UWG § 7.

110 BGH NJW 2006, 3203 = MDR 2007, 163; anders noch BGH MDR 1981, 990 bei Inaussichtstellen unverhältnismäßig hoher Belohnungen.

111 BGH NJW 2006, 3203 = MDR 2007, 163.

112 Immobilienverband Deutschland – IVD – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen.

113 Wettbewerbs- und Standesregeln des IVD, abgedruckt bei Ibold, Maklerrecht<sup>2</sup> Rz 288f; Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht<sup>5</sup> S 271 ff.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume im Fremdenverkehr.

### WoVermG § 2 Anspruch auf Entgelt

(1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.

(2) Ein Anspruch nach Abs 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

(3) Ein Anspruch nach Abs 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Satz 1 gilt auch für die nach den §§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen, solange das Belegungsrecht besteht. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in den Sätzen 1 und 2 genannten Wohnungen.

(4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### WoVermG § 3 Entgelt; Auslagen

(1) Das Entgelt nach § 2 Abs 1 ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

(2) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.

(3) Außer dem Entgelt nach § 2 Abs 1 dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden. Dies gilt nicht, soweit die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

(4) Eine Vereinbarung, durch die der Auftraggeber sich im Zusammenhang mit dem Auftrag verpflichtet, Waren zu beziehen oder Dienst- oder Werkleistungen in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des Vermittlungsvertrags bleibt unberührt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Verpflichtung die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume zum Gegenstand hat.

### WoVermG § 4 Vertragsstrafe

Der Wohnungsvermittler und der Auftraggeber können vereinbaren, dass bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf 10 Prozent des gemäß § 2 Abs 1 vereinbarten Entgelts, höchstens jedoch 25 Euro nicht übersteigen. § 4 Satz 2: In der Fassung des Artikels 7 Abs 11 Nummer 1 Gesetz vom 27. 6. 2000 | 897 mit Wirkung vom 30. 6. 2000