

Inhalt

Vorwort	1
Maklerin als Verwalterin vermittelt Kaufverträge über Wohnungen in der von ihr verwalteten Anlage: Unabhängiges Provisionsversprechen der Erwerber ist wirksam	3
Zustandekommen des den Provisionsanspruch aus Vermittlung oder Nachweis auslösenden Maklervertrages	
Rechtsprechungsübersicht zur wirtschaftlichen Verflechtung	7
Zustandekommen eines Maklervertrages: Nachweismakler - Vermittlungsmakler	10
Nachweis und Vermittlung als Alternativen des Maklervertrages stehen gleichrangig nebeneinander	13
Maklervertrag durch "schlüssiges Verhalten" schließen	15
Maklerlohn und Provisionsversprechen	16
Maklerprovisionsklausel im Kaufvertrag: Zahlungsverpflichtung wirksam, auch wenn gesetzliche Voraussetzungen für Maklerlohnanspruch nicht gegeben sind	16
Anspruch auf Maklerprovision kann auch unabhängig von Anspruchsvoraussetzungen des § 652 BGB begründet werden	20
Verwalter als Makler: Vergütung auch in echten und unechten Verflechtungsfällen sichern	
Maklerprovisionsverlangen klar und deutlich ausdrücken	22

Verwalter kann nicht Makler sein: BGH widerspricht OLG Karlsruhe	23
Kein Provisionsanspruch bei wirtschaftlicher Verflechtung	25
Provisionsanspruch des Verwalters als Makler bestätigt	29
Tätigkeit des Maklers als Hausverwalter reicht für Annahme einer engen wirtschaftlichen Verflechtung nicht aus	33
Provisionsanspruch aus von § 652 unabhängigem Provisionsversprechen	34
Keine provisionsschädliche Verflechtung / Verwalterbestellung nach Vertragsschluß / Veräußerungszustimmung nicht nötig	36
Erweitertes Provisionsversprechen / Mit oder ohne Nutzen der Maklertätigkeit	38
Geschäftsraum-Verwalter ist an provisionspflichtigem Nachweis nicht gehindert	39
Verwalter tätigt Maklergeschäfte: Anspruch auf Entgelt aus Provisionsvereinbarung	41
Definition der Tätigkeit und Identität des Verwalters	
Zum Begriff der Verwaltungertätigkeit	44
Bei der Klarstellung des Begriffs des Verwalters ist auf "äußeren Schein" abzustellen	46
Verwalter im Sinne des Sondereigentums	47
Hausmeister als Wohnungsvermittler mit Provisionsanspruch	48
Wirtschaftliche Identität in Veräußerungsfällen: Erlaubte Doppeltätigkeit des Maklers	49

Wirtschaftliche Identität des geschlossenen mit dem beabsichtigten Vertrag: Maklerprovision	52
Verwalter von Wohnungseigentum ist nicht Verwalter im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes	
BGH verneint Provisionsanspruch	54
Keine Maklerprovision wenn Nebentätigkeiten des Maklers überschritten werden	54
Makler als WEG-Verwalter entlastet Vermieter auch nach Mietvertragsabschluß: Kein Anspruch auf Provision	55
Rückforderungsanspruch der gezahlten Maklerprovision wenn Makler über Abschluß des Kaufvertrages entscheidet	57
Enge wirtschaftliche Verflechtung der Wohnungsvermittlerin mit Hauseigentümern	60
Abgrenzungskriterien WEG-Verwalter / Verwalter i.S.d. WoVermittG	62
Verwaltertätigkeit für im Sondereigentum stehende Wohnung nicht nachgewiesen: Vermittlerin verdient Provision	64
Mieter nutzt bewußt Vermittlungsdienste des WEG-Verwalters: Provisionsanspruch bejaht	66
Wohnungsvermittlungsprovision des WEG-Verwalters	67
Wohnungsvermittlung nicht gleichbedeutend mit Immobilien-An- und Verkauf	68
Neutrale Vermittlungstätigkeit des WEG-Verwalters	69
Provisionsanspruch des Hausverwalters bei Vermietung von kombiniertem Wohn- und Geschäftsraum	70

Wohnungsvermittlung des WEG-Verwalters / Anspruch auf Provision

Wohnungseigentumsverwalter vertritt Gemeinschaft
gegenüber einzelnen Eigentümern: Anspruch auf
Maklerprovision bei Vermittlung von Wohnungen bejaht 74

Unterscheiden zwischen Verwaltung
des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums 77

Werbung für "Wohnräume"
zur (teil)gewerblichen Nutzung 78

Keine wirtschaftliche oder juristische Identität
des WEG-Verwalters mit Eigentümern 80

Unwirksamkeit von Formulklauseln /
Verstoß gegen § 1 UWG - Mitwohnagentur - 80

Vorschüsse auf Vermittlungsprovision
dürfen nicht verlangt werden 83

Wohnungsvermittlung: Wirtschaftliche Verflechtung des Maklers mit Vermieter/Verwalter (Ehegatten)

Vermittlungsprovision setzt Vermittlungstätigkeit voraus ... 85

Provision in Verflechtungsfällen
Makler - Verwalter / Eheleute 89

Wirtschaftliche Verflechtung der Makler - Ehepartner:
Keine provisionsschädliche Interessenkollision, wenn
Beziehung gegenüber Auftraggeber offengelegt wird 91

Wohnungsvermittlung und Wohnungsnachweis /
Ehefrau des Maklers als Verwalterin 93

Keine Benachteiligung von Eheleuten
als Makler und Verwalter 93

Ehemann = Makler - Ehefrau = Verwalterin: Wohnungsvermittlungsprovision verdient	96
Ehefrau des Maklers als Hausverwalterin schließt Mietvertrag ab: Anspruch auf Maklerprovision bejaht	96
Belohnung für Beschaffung einer Wohnung ausgesetzt: Kein Recht auf Rückforderung der Provision von privatem Vermittler	98
Wohnungsvermittlung: Aushandeln und Abschließen des Mietvertrages allein kein Indiz für Verwaltertätigkeit	99
 Wirtschaftliche und rechtliche Verflechtung des Maklers	
Persönlich haftender Gesellschafter der Maklerfirma als Verwalter des Miethauses	101
Keine Verflechtung zwischen Makler- und Verkäuferinteressen bei gleichzeitiger Verwaltungstätigkeit des Maklers	103
Provisionsanspruch gegen natürliche Person, bei Verwertung der gemieteten Räume durch "ihre" GmbH	105
Wirtschaftliche Verflechtung des Maklers mit dem Verkäufer: Provision kann nur wirksam vereinbart werden, wenn eindeutig erkennbar ist, daß eine Zahlungspflicht rechtlich nicht besteht	108
Wirtschaftliche Verflechtung zweier Firmen: Kein Anspruch auf Provision	110
Kreditinstitut als Makler: Grenzen der wirtschaftlichen Verflechtung werden unterschiedlich bewertet	112
Wirtschaftliche Verflechtung des Vermittlers mit Verwalter / Abschluß des Maklervertrags vor Beauftragung des Verwalters	114
Maklerprovision bei institutionalisierter Interessenkollision: Wohnungsaufteilung und Verkauf für Konkursverwalter	115

Wirtschaftliche und persönliche Verflechtung spezifischer Art

Anspruch auf Maklerlohn trotz wirtschaftlicher
und/oder personeller Verflechtung zwischen
Verkäufer und Makler / Makler als Verkäufer 117

Nicht Auftraggeber, sondern dessen Ehefrau schließt
nachgewiesenes Geschäft ab: Dennoch Provisionspflicht /
Kein Verstoß gegen Ehediskriminierungsverbot 120

Keine wirtschaftliche Verflechtung bei Teilzeit-Mitarbeit
der Maklerin im Verwaltungsbüro ihrer Mutter 124

Kann sich die absolut handlungsunfähige
Wohnungsvermittlerin durch ihren Ehegatten,
der Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft ist,
vertreten lassen? 127

Gewichtiger Interessenkonflikt zwischen
Makler (Sohn) und Vermieter (Vater) 129

Anspruch auf "unabhängige Vergütung" erfordert korrekte Vertragsgestaltung

Maklerdienste sind nicht gewollt,
aber selbständiges Provisionsversprechen liegt vor 130

Makleranspruch auf "sonstige Vergütung"
erfordert korrekte Auftragserteilung 131

Makler als Verwalter: Provisionsanspruch nicht
durchsetzbar, wenn Doppelfunktion
nicht deutlich herausgestellt wird 133

Vergütungsklausel im Kaufvertrag: Zahlungsanspruch, auch wenn gesetzliche Voraussetzungen für "Maklerlohnanspruch" nicht gegeben sind

Auch in Verflechtungsfällen ist ein von § 652 BGB
unabhängiges Provisionsversprechen möglich 136

Keine Interessenkollision beim Verkauf einer
Eigentumswohnung 137

**Vergütungsanspruch wenn Verwalterbeauftragung
bzw. -bestellung nach Vertragsschluß erfolgt**

Abstraktes Schuldanerkenntnis:
Zusatzleistungen des Maklers 140

Vermittler wird nach Mietvertragsabschluß Verwalter:
Provisionsanspruch nicht gefährdet 142

Wirtschaftliche Verflechtung des Vermittlers
mit Verwalter / Abschluß des Maklervertrages
vor Beauftragung des Verwalters 143

Provisionsrückzahlungspflicht des
"verwaltenden Maklers" 145

Maklerleistung des Verwalters vor seiner Bestellung 145

Anhang

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Mäklervertrag 147

**Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur
Begrenzung des Mietanstiegs etc. vom 4.11.1971**

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung 148

Textempfehlungen (für Zusatz)Vereinbarungen 152

Rechtsprechungsregister und Fundstellennachweise 154

Stichwortverzeichnis 161