

# Inhalt

Lernziel .....	10
A. Maklerrecht .....	12
I. Einführung .....	12
II. Grundstruktur des Maklervertrages .....	14
1. Gesetzliche Regelung .....	14
2. Vertragliche Regelungen .....	14
3. Arten der Maklertätigkeit: .....	15
III. Der Provisionsanspruch des Maklers .....	15
IV. Der Abschluss des Maklervertrages .....	17
1. Willenserklärungen der Parteien .....	17
2. Offenlegen der Provisionserwartung durch den Makler .....	18
a) Initiative des Maklers .....	18
b) Initiative des Kunden .....	20
3. Formbedürftigkeit des Maklervertrages .....	21
4. Widerruf .....	22
5. Ausprägungen des Maklervertrages .....	23
V. Die Tätigkeit des Maklers .....	24
1. Nachweismakler .....	25
2. Vermittlungsmakler .....	26
VI. Ursächlichkeit der Maklertätigkeit .....	27
1. Kausalität zwischen Maklertätigkeit und Vermittlung oder Nachweis eines Vertrages .....	27
a) Zeitlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Erfolg .....	28
b) Identität der Vertragsparteien (personelle Kongruenz) .....	29
c) Identität des abgeschlossenen Geschäfts (inhaltliche Kongruenz) .....	30
2. Ursächlicher Zusammenhang bei Tätigkeit mehrerer Makler .....	32
3. Einwand der Vorkenntnis .....	33
a) Vorkenntnis .....	34

b) Informationspflicht des Auftraggebers über eine Vorkenntnis? .....	35
VII. Hauptvertrag.....	35
1. Schuldrechtlicher Vertrag genügt.....	36
2. Nichtigkeit des Hauptvertrages .....	36
3. Anfechtung, Rücktritt, Minderung.....	37
a) Anfechtung.....	37
b) Rücktritt, Minderung, Schadensersatz statt Leistung .....	37
4. Genehmigungspflicht .....	38
5. Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht .....	39
6. Verschiedenheit von Makler und Vertragspartner des Hauptvertrages (Dritter).....	40
a) Eigengeschäfte des Maklers.....	40
b) Echte Verflechtungen.....	41
c) Unechte Verflechtungen .....	41
aa) Verwalter (WEG):.....	42
bb) Handelsvertreter .....	42
cc) Verflechtung mit dem Kunden.....	43
dd) Ehegatten, nahe Verwandte und Freunde ....	44
VIII. Verwirkung des Provisionsanspruchs.....	45
1. Doppeltätigkeit des Maklers (§ 654 BGB).....	45
a) Treuepflichten des Maklers.....	45
b) Erlaubte und unerlaubte Doppeltätigkeit des Maklers .....	45
2. Rechtsfolgen der Doppeltätigkeit des Maklers.....	46
a) Erlaubte Doppeltätigkeit.....	46
b) Unerlaubte Doppeltätigkeit .....	48
3. Analoge Anwendung des § 654 BGB.....	49
IX. Beendigung des Maklervertrages.....	50
X. Besonderheiten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser .....	51
1. Grundlagen .....	51
2. Textformerfordernis .....	51
3. Vereinbarung über den Maklerlohn (§§ 656c, 656d BGB) .....	52
a) Anwendungsbereich: .....	53

b)	Anspruch auf Zahlung von Maklerlohn bei Tätigkeit für beide Parteien (§ 656c BGB).....	53
c)	Sonstige Vereinbarungen über die Maklerkosten (§ 656d BGB) .....	54
4.	Übergangsvorschrift.....	55
XI.	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung .....	56
1.	Wohnungsvermittlung und Verbraucherschutz .....	56
2.	Anspruch des Maklers auf Entgelt .....	56
a)	Ursächlichkeit der Vermittlung oder des Nachweises .....	57
b)	Textform des Wohnungsvermittlungsvertrages .....	57
c)	Das Bestellerprinzip .....	57
d)	Ausschluss des Anspruchs des Wohnungsvermittlers .....	59
e)	Höhe des Entgelts .....	60
f)	Vertragsstrafe .....	61
B.	Nachbarrecht.....	62
I.	Einführung .....	62
II.	Begriff des Nachbarrechts .....	63
III.	Nachbarrecht als Zivilrecht.....	64
1.	Gesetzliche Quellen.....	64
2.	Nachbarrecht im BGB: Überblick .....	64
IV.	§ 1004 BGB.....	65
1.	§ 1004 BGB: Auffang- und Generalklausel .....	66
2.	Schutz absoluter Güter .....	66
3.	Schutz vor Delikt.....	67
4.	Gläubiger des nachbarrechtlichen Anspruches .....	67
5.	Der Schuldner als Störer .....	68
a)	Handlungsstörer .....	69
b)	Zustandsstörer .....	70
c)	Naturkräfte und Störerhaftung .....	71
d)	Mehrere Störer .....	72
V.	Duldungspflichten.....	72
1.	Duldung als Einwendung .....	72
2.	Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten .....	73
a)	Dingliche Duldungspflichten .....	73
b)	Obligatorische Duldungspflichten .....	74

3.	Duldung des Überbaus gemäß § 912 BGB.....	74
	a) Regelungszweck.....	74
	b) Strenge Anforderungen.....	75
	aa) Kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit	75
	bb) Einheitliches Gebäude.....	76
	cc) Fehlender Widerspruch .....	77
	c) Duldungspflicht als Eigentumsbeschränkung .....	77
	d) Kompensation: Geldrente .....	78
	e) Kompensation: Abkaufsrecht .....	78
4.	Zuführung unwägbarer Stoffe (§ 906 BGB) .....	79
	a) Regelungszweck.....	79
	b) Keine oder unwesentliche Beeinträchtigung	
	(§ 906 Abs. 1 BGB).....	80
	aa) Grenz- oder Richtwerte.....	81
	bb) Grenzwertüberschreitung als Indiz .....	81
	c) Wesentliche, aber ortübliche Beeinträchtigungen	
	(§ 906 Abs. 2 BGB).....	82
5.	Weitere Duldungspflichten .....	83
	a) Notstand .....	83
	b) Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB).....	83
	c) Die Begrenzung des Eigentums nach	
	§ 905 BGB .....	84
6.	Landesnachbarrechtliche Duldungspflichten .....	86
	a) Hammerschlags- und Leiterrecht.....	86
	b) Schornsteine .....	86
VI.	Das Selbsthilferecht gemäß § 910 BGB.....	86
VII.	Abwehrrechte bei drohenden Gefahren .....	87
VIII.	Leistungspflichten.....	88
	1. Halbscheidige Giebelwand – Kommunwand.....	88
	2. Eigenständige Giebelwand .....	90
IX.	Prozessuale Besonderheiten im Nachbarrecht .....	90
	1. Vorrang einer außergerichtlichen Streitschlichtung....	90
	2. Nachbarrechtliche Streitigkeiten .....	91
C.	Immobilienrecht (Grundzüge) .....	93
	I. Das Grundstück.....	93
	II. Grundstücksgleiche Rechte.....	94
	1. Wohnungseigentum .....	94

2. Erbbaurecht .....	95
III. Das Grundbuch .....	95
IV. Das Grundbuchamt .....	96
V. Das Grundbuchverfahren .....	96
1. Stufen der Rechtsänderung .....	96
2. Antragsverfahren .....	97
3. Notarermächtigung .....	97
4. Antrag bedingungsfeindlich .....	98
5. Beibringungsgrundsatz .....	98
a) Öffentliche Beglaubigung .....	99
b) Öffentliche Urkunde .....	99
6. Eintragungsbewilligung .....	100
7. Grundsatz der Voreintragung .....	100
8. Die Grundbuchberichtigung .....	101
VI. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs .....	102
1. Richtigkeitsvermutung nach § 891 BGB .....	102
2. Rechtsfolgen der Vermutung .....	103
a) Positive Vermutung (§ 891 Abs. 1 BGB) .....	103
b) Negative Vermutung (§ 891 Abs. 2 BGB) .....	104
3. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs gemäß § 892 BGB .....	104
4. Der Widerspruch gemäß § 899 BGB .....	106
D. Literaturverzeichnis .....	107