

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XV
I. Das Maklergesetz	1
A. Makler	1
1. Privatrechtliche Vereinbarung	2
2. Nicht ständig betraut	2
3. Vermitteln	2
4. Auftraggeber	3
5. Geschäfte	3
6. Gewerbsmäßigkeit – Gelegenheitsmakler	3
7. Erfolgsbezogene Entlohnung	3
B. Ausprägungsformen	3
1. Zivilmakler – Handelsmakler	3
2. Doppelmakler	4
a) Verbot der Doppeltätigkeit	4
b) Ausnahmen vom Verbot	4
aa) Kraft Gesetz	4
bb) Kraft Geschäftsgebrauch	4
cc) Kraft Einwilligung	5
c) Mitteilungspflicht	5
d) Interessenwahrung beider Parteien	6
e) Sanktionen	6
3. Alleinvermittler	7
II. Der Maklervertrag	9
A. Abschluss des Maklervertrags	9
1. Form	9
2. Konkludenter Vertragsabschluss	9
B. Beendigung des Maklervertrags	10
1. Befristung	11
2. Ordentliche Kündigung	11
3. Vorzeitige Auflösung	12
4. Einvernehmliche Auflösung	12
5. Tod oder Insolvenz einer Partei	13
III. Der Provisionsanspruch	15
A. Entstehen des Provisionsanspruchs	15
1. Vorliegen eines Maklervertrags	15
2. Verdienstlichkeit – Pflichten des Maklers	15

a) Nachweis	16
b) Vermittlung	17
c) Tätigkeitspflicht	18
d) Informations- und Aufklärungspflicht	18
e) Interessenwahrung und Unterstützung	21
f) Treuepflicht	21
g) Entgegennahme von Erklärungen	22
h) Inkasso	22
3. Vermittlungserfolg	22
a) Hauptvertrag	23
aa) Vertragsschluss	23
bb) Vorvertrag	23
cc) Aufschiebende Bedingung	24
dd) Auflösende Bedingung	25
ee) Zwangsversteigerung	25
b) Gleichwertigkeit	25
c) Fehlender Vermittlungserfolg	27
aa) „Schlichter“ Maklervertrag	29
bb) Alleinvermittlungsauftrag	30
cc) Willkürliche Vereitelung des Geschäfts	31
4. Kausalität	31
a) Vorkenntnis	32
b) Beweislast	32
c) Folgeverträge	33
5. Adäquanz	33
6. Tatsächliche Durchführung des Geschäfts (Nachträglicher Wegfall des Hauptvertrags)	34
a) Rücktritt	35
b) Vertragsaufhebung	36
B. Ansprüche des Maklers	36
1. Provision	37
a) Vereinbarte – ortsübliche – angemessene Provision	37
b) Provisions-Höchstbeträge	37
c) Provisionsgrundlage	37
d) Nachlass	38
e) Unzulässige Entgelte	38
f) Übererlösklausel	38
g) Mehrere Makler	38
aa) Mehrere Makler für denselben Auftraggeber	39
bb) Gemeinschaftsgeschäft	40
cc) Untermakler	40
2. Ersatz allgemeiner Kosten und Auslagen	41
3. Ausgleichsanspruch	41
4. Fälligkeit	41
a) Anzahlung	41
b) Fälligkeit ieS.	42
5. Wegfall des Provisionsanspruchs	42
a) Mäßigung	42

aa) Mäßigung gem § 3 Abs 4 MaklerG	43
bb) Mäßigung gem § 15 Abs 3 MaklerG iVm § 1336 Abs 2 ABGB...	45
b) Verwirkung des Provisionsanspruchs wegen Interessenkollision	45
aa) Eigengeschäft	46
bb) Sonstiges Naheverhältnis	49
c) Schadenersatz	52
d) Verjährung	52
IV. Konsumentenschutz	55
A. Rücktritt vom Vertrag	55
1. Haustürgeschäft, Enttäuschte Erwartungen	55
2. Rücktritt beim Versicherungsvertrag	56
3. Rücktritt vom Immobiliengeschäft	56
B. Erforderliche Nachrichten, (Nebenkosten-)Übersicht	58
1. Erforderliche Nachrichten	58
2. (Nebenkosten-)Übersicht	58
C. Alleinvermittlungsaufträge	60
D. Schriftlichkeit	60
E. Zwingende Bestimmungen	61
V. Besondere Maklerarten	63
A. Immobilienmakler	63
1. Definition – gesetzliche Grundlagen	63
2. Doppelmakler	63
3. Informationspflichten	64
4. Nachweismakler	64
5. Zwingende Bestimmungen	64
6. GewO	65
7. ImmMV 1996	65
a) Anwendungsbereich	66
b) Standespflichten	66
aa) Allgemeine Standespflichten	66
bb) Gegenüber Kunden	67
cc) Gegenüber Berufskollegen	68
c) Höchstprovisionen	69
aa) Allgemeines	69
bb) Tabellarische Übersicht	71
cc) Kauf, Verkauf und Tausch von Immobilien und Unternehmen	73
dd) Hypothekendarlehen	74
ee) Baurechte	75
ff) Bestandverträge	75
gg) Pachtverhältnisse	78
hh) Unternehmenspacht	79
ii) Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte	79
8. Muster	80
a) Vermittlungsauftrag/Maklervertrag)	81
b) Alleinvermittlungsauftrag/Maklervertrag	85
c) Besichtigungsschein	89

d) Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Kauf bzw Verkauf einer Immobilie	91
e) Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/ Vermieter, Pächter/Verpächter	99
B. Handelsmakler	101
1. Definition – gesetzliche Grundlagen	101
2. Doppelmakler	102
3. Schlussnote	103
4. Tagebuch	104
5. Gerichtszuständigkeit	104
C. Krämermakler	104
D. Versicherungsmakler	105
1. Definition – gesetzliche Grundlage	105
2. Versicherungsvermittlungs-Richtlinie	106
a) Anwendungsbereich	106
b) Begriffsdefinitionen	107
c) Berufsrechtliche Anforderungen der Richtlinie	108
aa) Eintragung	108
bb) Berufliche Anforderungen	109
cc) Bestandschutz	110
d) Freier Dienstleistungsverkehr und Niederlassungsfreiheit	110
e) Zuständige Behörden	111
f) Sanktionen, Informationsaustausch, Beschwerden, Streitbeilegung	111
g) Informationspflichten der Vermittler	112
aa) Generelle Informationen vor Abschluss des ersten Versicherungsvertrags	112
bb) Informationen in Bezug auf den angebotenen Vertrag	113
cc) Erläuterungspflichten des Versicherungsvermittlers	113
dd) Formvorschriften	114
3. Umsetzung der Richtlinie ins nationale Recht	114
a) Änderungen der GewO	114
b) Änderungen des MaklerG	116
4. Charakteristika des Versicherungsmaklers	116
5. Versicherungsmakler – Versicherungsagent – Berater in Versicherungsangelegenheiten	117
6. Versicherungskunde	118
7. Haftpflichtversicherung	118
8. Schlussnoten und Tagebücher	118
9. Interessenwahrungspflicht	118
a) Kernpflichten mit zwingendem Charakter	119
b) Pflichten, welche gegenüber Konsumenten zwingenden Charakter haben und bei Konsumentengeschäften daher vertraglich nicht abbedungen werden können (§ 31 Abs 2 KSchG)	122
c) Pflichten, welche vertraglich abbedungen werden können (kein zwingender Charakter)	122
10. Verhältnis zum Versicherer	123
11. Vertretungsmacht	124
12. Provision (Courtage)	124

a) Provisionsschuldner	124
b) Provisionshöhe	125
c) Fälligkeit	125
d) Provisionspflicht bei Kündigung	126
e) Mehrere Versicherungsmakler	126
f) Laufende (Folge-)Provisionen	126
g) Fälligkeit – Abrechnungspflicht	127
h) Zwingende Bestimmungen	127
13. Rechtsservice- und Schlichtungsstelle	128
a) Grundsätzliches	127
b) Zuständigkeit	128
c) Organe der Schlichtungsstelle	128
d) Verfahren	129
e) Wahlgerichtsstand nach § 48 VersVG	130
14. Muster und Formulare	130
a) Allgemeine Geschäftsbedingungen der österreichischen Versicherungsmakler	130
b) Maklervertrag für Firmenkunden	134
c) Maklervertrag für Privatkunden	136
d) Vollmacht	138
e) Verfahrensordnung der Rechtsservice- und Schlichtungsstelle	139
f) Antragsformular für die Rechtsservice- und Schlichtungsstelle/Antragsteller Versicherungsmakler	141
g) Antragsformular für die Rechtsservice- und Schlichtungsstelle/Antragsteller Versicherung	143
h) Stellungnahme des Antragsgegners	144
E. Personalkreditvermittler	145
1. Definition – gesetzliche Grundlagen	145
2. Kreditvermittlungsvertrag	146
a) Schriftlichkeit	146
b) Notwendige Angaben	146
c) Befristung	147
d) Inkasso	147
e) Vergütungen	147
f) Vermittlung unzulässiger Kreditverträge	148
g) Informationspflichten	148
h) Zwingende Bestimmungen	149
3. PKVVO	149
a) Berufspflichten	149
b) Standeswidriges Verhalten	150
c) Unzulässige Kreditvermittlung	150
d) Besondere Informationspflichten	151
e) Höchstprovision	152
f) Geschäftsbedingungen	152
4. Muster/Kredit-Alleinvermittlungsauftrag	152
VI. Gesetzestext	155
A. Maklergesetz	155
1. Teil: Allgemeiner Teil	155

2. Teil: Immobilienmakler	159
3. Teil: Handelsmakler	159
4. Teil: Personalkreditvermittler	164
B. Immobilienmaklerverordnung (ImmMV)	167
C. Personalkreditvermittler-Verordnung (PKVVO)	177
VII. Rechtsprechungs-Übersicht	183
1. Immobilienmakler	183
2. Versicherungsmakler	220
3. Sonstige Vermittler	229
Stichwortverzeichnis	233