

Inhalt

Lernziel	10
A. Maklerrecht	12
I. Einführung	12
II. Grundstruktur des Maklervertrages	14
1. Gesetzliche Regelung	14
2. Vertragliche Regelungen	15
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	34
	a) Vorkenntnis	34
	b) Informationspflicht des Auftraggebers über eine Vorkenntnis?	35
VII.	Hauptvertrag	36
	1. Schuldrechtlicher Vertrag genügt	36
	2. Nichtigkeit des Hauptvertrages	37
	3. Anfechtung, Rücktritt, Minderung	37
	a) Anfechtung	37
	b) Rücktritt, Minderung, Schadensersatz statt Leistung	38
	4. Genehmigungspflicht	39
	5. Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	40
	6. Verschiedenheit von Makler und Vertragspartner des Hauptvertrages (Dritter)	40
	a) Eigengeschäfte des Maklers	41
	b) Echte Verflechtungen	41
	c) Unechte Verflechtungen	42
	aa) Verwalter (WEG):	43
	bb) Handelsvertreter	43
	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	46
	2. Rechtsfolgen der Doppeltätigkeit des Maklers	47
	a) Erlaubte Doppeltätigkeit	47
	b) Unerlaubte Doppeltätigkeit	48
	3. Analoge Anwendung des § 654 BGB	49
IX.	Beendigung des Maklervertrages	51
X.	Besonderheiten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	52

1. Grundlagen	52
2. Textformerfordernis	52
3. Vereinbarung über den Maklerlohn (§§ 656c, 656d BGB)	53
a) Anwendungsbereich:	53
b) Anspruch auf Zahlung von Maklerlohn bei Tätigkeit für beide Parteien (§ 656c BGB)	54
c) Sonstige Vereinbarungen über die Maklerkosten (§ 656d BGB)	55
4. Übergangsvorschrift	56
XI. Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	57
1. Wohnungsvermittlung und Verbraucherschutz	57
2. Anspruch des Maklers auf Entgelt	57
a) Ursächlichkeit der Vermittlung oder des Nachweises	58
b) Textform des Wohnungsvermittlungsvertrages	58
c) Das Bestellerprinzip	58
d) Ausschluss des Anspruchs des Wohnungsvermittlers	60
e) Höhe des Entgelts	61
f) Vertragsstrafe	62
B. Nachbarrecht	63
I. Einführung	63
II. Begriff des Nachbarrechts	64
III. Nachbarrecht als Zivilrecht	65
1. Gesetzliche Quellen	65
2. Nachbarrecht im BGB: Überblick	65
IV. § 1004 BGB	66
1. § 1004 BGB: Auffang- und Generalklausel	67
2. Schutz absoluter Güter	67
3. Schutz vor Delikt	68
4. Gläubiger des nachbarrechtlichen Anspruches	68
5. Der Schuldner als Störer	69
a) Handlungsstörer	70
b) Zustandsstörer	71
c) Naturkräfte und Störerhaftung	72
d) Mehrere Störer	73

V.	Duldungspflichten	73
1.	Duldung als Einwendung	73
2.	Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	74
	a) Dingliche Duldungspflichten	74
	b) Obligatorische Duldungspflichten	75
3.	Duldung des Überbaus gemäß § 912 BGB.....	75
	a) Regelungszweck.....	75
	b) Strenge Anforderungen.....	76
	aa) Kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit.....	76
	bb) Einheitliches Gebäude.....	77
	cc) Fehlender Widerspruch	78
	c) Duldungspflicht als Eigentumsbeschränkung	78
	d) Kompensation: Geldrente	79
	e) Kompensation: Abkaufsrecht	79
4.	Zuführung unwägbarer Stoffe (§ 906 BGB)	80
	a) Regelungszweck.....	80
	b) Keine oder unwesentliche Beeinträchtigung (§ 906 Abs. 1 BGB).....	81
	aa) Grenz- oder Richtwerte.....	82
	bb) Grenzwertüberschreitung als Indiz	83
	c) Wesentliche, aber ortübliche Beeinträchtigungen (§ 906 Abs. 2 BGB).....	83
5.	Weitere Duldungspflichten	84
	a) Notstand	84
	b) Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB).....	85
	c) Die Begrenzung des Eigentums nach § 905 BGB	86
6.	Landesnachbarrechtliche Duldungspflichten	87
	a) Hammerschlags- und Leiterrecht.....	87
	b) Schornsteine	88
VI.	Das Selbsthilferecht gemäß § 910 BGB.....	88
VII.	Abwehrrechte bei drohenden Gefahren	89
VIII.	Leistungspflichten.....	89
	1. Halbscheidige Giebelwand – Kommunwand.....	89
	2. Eigenständige Giebelwand	91
IX.	Prozessuale Besonderheiten im Nachbarrecht	92

1. Vorrang einer außergerichtlichen Streitschlichtung	92
2. Nachbarrechtliche Streitigkeiten	93
C. Immobilienrecht (Grundzüge).....	94
I. Das Grundstück	94
II. Grundstücksgleiche Rechte	95
1. Wohnungseigentum	95
2. Erbbaurecht	96
III. Das Grundbuch	96
IV. Das Grundbuchamt	97
V. Das Grundbuchverfahren	97
1. Stufen der Rechtsänderung	97
2. Antragsverfahren	98
3. Notarermächtigung	98
4. Antrag bedingungsfeindlich	99
5. Beibringungsgrundsatz	99
a) Öffentliche Beglaubigung	100
b) Öffentliche Urkunde	100
6. Eintragungsbewilligung	101
7. Grundsatz der Voreintragung	101
8. Die Grundbuchberichtigung	102
VI. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs	103
1. Richtigkeitsvermutung nach § 891 BGB	103
2. Rechtsfolgen der Vermutung	104
a) Positive Vermutung (§ 891 Abs. 1 BGB)	104
b) Negative Vermutung (§ 891 Abs. 2 BGB)	105
3. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs gemäß § 892 BGB	105
4. Der Widerspruch gemäß § 899 BGB	107
D. Literaturverzeichnis	108