

## 1. Allgemein

Makler sind unabhängige und selbstständige gewerbsmäßige Vermittler von Geschäften. Im Unterschied zu Handelsvertretern sind Makler nicht ständig für ein bestimmtes Unternehmen tätig.

Herkömmliche Aufgaben von **Immobilienmaklern** sind die Vermittlung, Vermietung, Verwaltung und Finanzierung von Grundstücken, Häusern, Wohnungen und gewerblichen Objekten.

Ihre Einnahmen erzielen Immobilienmakler zumeist aus den Provisionen für ihre Tätigkeit. Nach dem Gesetz kann ein Makler gleich auf zweifache Weise tätig werden: Entweder er beschränkt sich darauf, einen potenziellen Käufer auf ein entsprechendes Projekt hinzuweisen (**Nachweismakler**) oder aber der Immobilienmakler tritt mit dem Interessenten direkt in Vertragsverhandlungen. Dann spricht der Gesetzgeber von einem **Vermittlungsmakler**. Für seine Tätigkeit brauchen die in § 34c GewO aufgeführten Maklertätigkeiten die **Erlaubnis der zuständigen Behörde** (zumeist Gewerbeaufsichtsämter), die bei Unzuverlässigkeit versagt werden kann. Dazu vertiefend: Makler (Bauträger u. Baubetreuer) - Gewerbeamt.

Makler haben bei ihrer Berufsausübung u.a. die Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehns- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer zu beachten.

## 2. Das gesetzliche Leitbild der Maklertätigkeit

Das Recht des Maklers ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 652 bis 654 BGB geregelt.

Eine **gesetzliche Beschreibung der Tätigkeit und des Berufs des Maklers** gibt es bisher **nicht**. Das sich aus dem BGB ergebende Leitbild des Maklers ist das des Gelegenheitsmaklers.

Die gesetzlichen Regelungen des Maklerrechts im BGB enthalten lediglich die Voraussetzungen für das Entstehen des Anspruchs auf Provision sowie die Gründe für den möglichen Verlust derselben.

Nach dem Willen des Gesetzgebers steht der Makler zwischen den Parteien (Eigentümer - Vermieter - Verpächter einerseits und Käufer - Mieter - Pächter andererseits) und vermittelt als neutraler Dritter zwischen den Interessen der Parteien.

Das **gesetzgeberische Leitbild** der Maklertätigkeit dient der Auslegung von Maklerverträgen sowie der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. Formularverträgen, d.h. die Rechtsprechung prüft an Hand der in §§ 652 bis 654 BGB festgelegten **Grundsätze**, ob z.B. der Inhalt einer Vertragsklausel diesem Grundsatz widerspricht.

Das gesetzgeberische Leitbild des Maklers wird von der Rechtsprechung insbesondere durch folgende Grundsätze bestimmt:

- Es muss ein Drei-Personen-Verhältnis (Kunde - Makler - Auftraggeber) bestehen. Dieses Drei-Personen-Verhältnis ist nicht gegeben, wenn dem Makler keine unabhängige Willensbildung möglich ist. Das ist dann der Fall, wenn eine rechtliche, persönliche oder wirtschaftliche Verflechtung im Sinne einer Abhängigkeit eine unabhängige Willensbildung verhindert.
- Der Kunde hat eine umfassende Entscheidungsfreiheit, ob er den Vertrag abschließt oder nicht.
- Die Tätigkeit des Maklers ist erfolgsbezogen. Eine Provision erhält der Makler, wenn er eine Vertragsgelegenheit nachweist oder einen Vertrag vermittelt hat. Untypisch für das Bild des Maklers ist die Vereinbarung eines erfolgsunabhängigen Provisionsversprechens, eine solche Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist deshalb unzulässig (Urteil des BGH 20.03.1985 - IVa ZR 223/83).