

# Inhalt

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	17
<b>§ 1 Einleitung</b> .....	19
A. Gegenstand und Ziel der Untersuchung .....	19
B. Gang der Untersuchung .....	20
<b>§ 2 Konzept des Maklervertrages</b> .....	23
A. Spanisches Recht .....	23
I. Die Rechtliche Einordnung des Maklervertrages nach spanischem Recht .....	23
1. Die Beziehung zwischen Makler und Auftraggeber als rein faktisches Verhältnis .....	25
2. Die Beziehung zwischen Makler und Auftraggeber als einseitiges Versprechen oder Vorvertrag .....	27
3. Die Beziehung zwischen Makler und Auftraggeber als Vertrag .....	28
II. Wesentliche Merkmale des Maklervertrages .....	29
1. Contrato atípico .....	29
2. Contrato unilateral o bilateral .....	31
a. Contrato unilateral .....	31
b. Contrato bilateral .....	32
3. Vertrag zwischen zwei oder drei Parteien .....	33
4. Vertrag facio ut des .....	35
5. Contrato oneroso .....	35
6. Contrato principal o accesorio .....	36
7. Contrato consensual (Konsensualvertrag) .....	37
8. Contrato civil o mercantil (Zivil- oder handelsrechtlicher Vertrag) .....	37
III. Abgrenzung des Maklervertrages von ähnlichen Vertragstypen .....	39

1.	Contrato de mandato .....	40
2.	Contrato de comisión.....	42
3.	Contrato de agencia.....	43
4.	Contrato de servicio .....	46
5.	Contrato de obra.....	48
IV.	Auf den Maklervertrag anwendbare Rechtsquellen.....	49
1.	Parteiwille .....	49
2.	Generalnormen des CC.....	50
3.	El uso y los costumbres.....	50
4.	Analoge Anwendbarkeit von Normen ähnlicher Verträge.....	51
5.	Disposiciones administrativas .....	53
6.	Entscheidungen des Tribunal Supremo.....	53
B.	Deutsches Recht.....	54
I.	Die Rechtliche Einordnung des Maklervertrages im deutschen Recht .....	54
II.	Wesentliche Merkmale des Maklervertrages im deutschen Recht.....	56
1.	Typischer, einseitig verpflichtender Vertrag.....	56
2.	Zivil- oder handelsrechtlicher Vertrag.....	58
III.	Abgrenzung von ähnlichen Vertragstypen.....	60
1.	Auftrag .....	61
2.	Dienstvertrag.....	61
3.	Werkvertrag.....	62
IV.	Rechtsquellen des Maklervertrages.....	63
<b>§ 3</b>	<b>Elemente des Maklervertrages .....</b>	<b>65</b>
A.	Spanisches Recht.....	65
I.	Zustandekommen des Maklervertrages .....	65
1.	Vertragsschluss.....	65
a.	Persönliche Anforderungen an die Parteien .....	66
(1)	Capacidad de los contratantes .....	66
(2)	Erlaubnispflicht zur Maklertätigkeit .....	67

b.	Sonderregelung für Versicherungsmakler .....	68
c.	Sonderregelung für kammerangehörige Immobilienmakler .....	69
(1)	Dekret 3248/1969 .....	69
(2)	Dekret 1464/1988 .....	70
(3)	Liberalisierung des Maklermarktes durch Dekret 4/2000, Gesetz 10/2003 und Dekret 1294/2007 .....	72
(4)	Folgen eines Verstoßes gegen die Anforderungen der Mitgliedschaft in der Immobilienmaklerkammer.....	74
2.	Wirksamkeit des Maklervertrages.....	75
3.	Form .....	77
II.	Pflichten der Vertragsparteien .....	78
1.	Pflichten des Maklers .....	78
a.	Obligación de eficacia .....	79
b.	Obligación de diligencia .....	81
c.	Obligación de información .....	81
(1)	Grundlagen der obligación de información.....	81
(2)	Inhalt der obligación de información .....	83
d.	Obligación de reserva.....	85
e.	Obligación de imparcialidad.....	87
2.	Folgen einer Pflichtverletzung des Maklers .....	89
3.	Pflichten des Auftraggebers .....	91
a.	Vergütungspflicht.....	91
(1)	Rechtliche Grundlagen der Vergütungspflicht .....	91
(2)	Voraussetzungen.....	92
i.	Bestehen eines Maklervertrages .....	92
ii.	Conclusión del contrato pretendido und puesta en contacto .....	92
iii.	Inhaltliche Übereinstimmung von Makler- und Hauptvertrag .....	97
iv.	Causalidad .....	98
(3)	Auswirkungen von Hauptvertragsstörungen auf die Vergütungspflicht.....	101

80	i.	Nulidad del Contrato .....	101
80	ii.	Contrato anulable .....	103
80	iii.	Rescisión, revocación y resolución .....	104
80	iv.	Contrato condicional .....	104
85	(4)	Festlegung der Provisionshöhe .....	106
85	i.	Vereinbarung zwischen den Parteien.....	106
85	ii.	Offizielle Tarife .....	107
85	iii.	Ortsüblicher Provisionsatz .....	108
85	iv.	Gerichte.....	109
85	(5)	Begrenzung der Provisionshöhe durch die Gerichte .....	109
85	(6)	Fälligkeit der Provision .....	109
85	b.	Pflicht zum Ersatz von Aufwendungen .....	110
85	c.	Sonstige Nebenpflichten des Auftraggebers .....	111
85	B.	Deutsches Recht.....	112
85	I.	Zustandekommen des Maklervertrages .....	112
85	1.	Vertragsschluss.....	112
85	2.	Persönliche Anforderungen an die Parteien .....	114
85	a.	Geschäftsfähigkeit.....	114
85	b.	Erlaubnispflicht zur Maklertätigkeit .....	114
85	3.	Wirksamkeit .....	116
85	a.	Nichtigkeit wegen Gesetzesverstoß nach § 134 BGB.....	116
85	b.	Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB .....	117
85	a.	Form des Maklervertrages.....	119
85	II.	Pflichten der Vertragsparteien .....	120
85	1.	Hauptpflicht des Maklers.....	120
85	2.	Nebenpflichten des Maklers .....	122
85	a.	Aufklärungs- und Informationspflicht .....	123
85	b.	Beratungspflicht.....	125
85	c.	Verschwiegenheitspflicht .....	127
85	d.	Pflicht zur Überparteilichkeit .....	127
85	3.	Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung des Maklers.....	128
85	4.	Pflichten des Auftraggebers.....	129

a.	Vergütungspflicht.....	129
(1)	Bestehen eines Maklervertrages .....	130
(2)	Maklertätigkeit.....	130
(3)	Zustandekommen des Hauptvertrages .....	132
(4)	Wirksamkeit des Hauptvertrages .....	135
i.	Nichtigkeit des Hauptvertrages.....	135
ii.	Anfechtbarkeit des Hauptvertrages .....	136
iii.	Bedingter Hauptvertrag .....	137
iv.	Nachträglicher Wegfall des Hauptvertrages .....	138
(5)	Kausalität der Maklertätigkeit.....	139
(6)	Kenntnis der Maklertätigkeit .....	141
(7)	Festlegung der Provisionshöhe .....	143
i.	Vereinbarung zwischen den Parteien.....	143
ii.	Übliche Vergütung.....	143
iii.	Ergänzende Vertragsauslegung durch Gerichte.....	144
iv.	Sonderregelung für die Wohnungsvermittlung.....	145
v.	Herabsetzung des Maklerlohns gem. § 655 BGB.....	145
(8)	Fälligkeit der Provision .....	146
(9)	Verwirkung des Lohnanspruchs.....	147
b.	Pflicht zur Zahlung von Aufwendungsersatz.....	148
c.	Sonstige Nebenpflichten des Auftraggebers .....	149

<b>§ 4 Besonderheiten und spezifische Form des Maklervertrages .....</b>	<b>153</b>
A. Spanisches Recht.....	153
I. Las arras .....	153
1. Arrastypen .....	153
a. Arras penitenciales .....	153
b. Arras confirmatorias .....	154
c. Arras penales.....	155
2. Auswirkungen der verschiedenen „Arrastypen“ auf die Maklerprovision.....	155

a.	Provisionsanspruch besteht fort .....	156
b.	Provisionsanspruch geht unter .....	156
II.	Pacto en exclusiva .....	157
1.	Geltungsdauer .....	158
2.	Abgrenzung des Vertragsgegenstands und des Geltungsgebiets .....	159
3.	Obligación de eficacia im Rahmen des pacto en exclusiva .....	160
4.	Direktabschluss durch den Auftraggeber .....	161
5.	Verletzung des pacto en exclusiva durch den Auftraggeber .....	162
a.	Entgangener Gewinn und Aufwendungsersatz .....	162
b.	Ursprünglich vereinbarte Provisionsanspruch .....	162
c.	Teil des entgangenen Gewinns und Aufwendungsersatz .....	163
B.	Deutsches Recht .....	163
I.	Arrasvereinbarung im deutschen Recht? .....	163
II.	Alleinauftrag .....	164
1.	Besondere Pflichten des Auftraggebers beim Alleinauftrag .....	165
2.	Pflichten des Maklers beim Alleinauftrag .....	166
3.	Verletzung des Alleinauftrags .....	168
<b>§ 5 Beendigung des Maklervertrages</b> .....		171
A.	Spanisches Recht .....	171
I.	Extinción del contrato .....	171
1.	Cumplimiento del contrato .....	171
2.	Resolución unilateral del corredor .....	171
3.	Desistimiento unilateral del oferente .....	173
4.	Ende der Vertragslaufzeit und einvernehmliche Auflösung des Vertrages .....	175
5.	Tod einer Vertragspartei .....	175
a.	Tod des Auftraggebers .....	175
b.	Tod des Maklers .....	175
6.	Insolvenz einer Vertragspartei .....	176

a.	Insolvenz des Maklers .....	176
b.	Insolvenz des Auftraggebers.....	177
B.	Deutsches Recht.....	177
I.	Beendigung des Maklervertrages .....	177
1.	Unbefristeter Maklervertrag .....	178
2.	Befristeter Maklervertrag .....	178
II.	Besondere Beendigungsgründe .....	179
1.	Tod einer Vertragspartei .....	179
a.	Tod des Auftraggebers.....	179
b.	Tod des Maklers .....	179
2.	Insolvenz einer Vertragspartei .....	180
a.	Insolvenz des Maklers .....	180
b.	Insolvenz des Auftraggebers.....	180
<b>§ 6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>183</b>
<b>§ 7</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>187</b>