

Marcus Iske

Der spanische Maklervertrag

Unter besonderer Berücksichtigung des
spanischen Immobilienmaklervertrages

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	17
§ 1 Einleitung	19
A. Gegenstand und Ziel der Untersuchung	19
B. Gang der Untersuchung	20
§ 2 Konzept des Maklervertrages	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
A	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
	§ 3 Elemente des Maklervertrages	65
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

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

§ 4 Besonderheiten und spezifische Form des Maklervertrages	153
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
§ 5	Beendigung des Maklervertrages	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
	183
§ 6	Fazit	183
§ 7	Literaturverzeichnis.....	187