

Abstract (Zusammenfassung)

Für die Zwecke der Veröffentlichung der Dissertation von Herrn Marcus Iske unter dem Titel „Der spanische Maklervertrag – unter besonderer Berücksichtigung des spanischen Immobilien-Maklervertrages“ gem. § 17 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 PromO.

Ziel der Dissertation ist es, innerhalb einer rechtsvergleichenden Untersuchung des spanischen und deutschen Maklervertrages in seinen Grundzügen, eine detaillierte Analyse des spanischen Immobilienmaklervertrages durchzuführen. Dabei werden vorrangig die Besonderheiten des spanischen gegenüber dem deutschen Maklerrecht hervorgehoben.

Die Arbeit gliedert sich in fünf Kapitel, innerhalb derer zunächst das spanische und im Anschluss das deutsche Recht dargestellt wird. Im Rahmen der Darstellung des deutschen Rechts erfolgt sodann die rechtsvergleichende Untersuchung.

Ausgangspunkt der Arbeit ist eine Beschreibung des Konzepts des Maklervertrages, primär hinsichtlich seiner rechtlichen Einordnung sowie der wesentlichen Merkmale und seiner Abgrenzung von ähnlichen Vertragstypen. Daran anschließend erfolgt eine Übersicht über die maßgeblichen Elemente des Maklervertrages unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten der Vertragsparteien. Die Arbeit widmet sich ferner der spanischen Besonderheit von „Arrasvereinbarungen“ - deren Einordnung in das deutsche Recht schwerfällt – bevor auf den sogenannten „pacto en exclusiva“ eingegangen wird, welcher mit dem in Deutschland üblichen Alleinauftrag des Maklers vergleichbar ist. Im Anschluss werden die relevantesten Gründe für eine Beendigung des Maklervertrages näher analysiert, bevor abschließend eine zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der rechtsvergleichenden Untersuchung erfolgt.

Bei der Untersuchung wird deutlich, dass sich das spanische Maklerrecht - trotz zahlreicher Übereinstimmungen - in entscheidenden Punkten vom deutschen Recht unterscheidet. Wesentlicher Unterschied ist dabei die weitestgehend fehlende Kodifikation des Maklervertrages im spanischen Recht. Damit einhergehend sind viele Bereiche des spanischen Maklerrechts in Literatur und Rechtsprechung stärker umstritten, als dies bereits in Deutschland der Fall ist. Zwar hat sich zu vielen problematischen Aspekten des spanischen Maklerrechts mittlerweile eine herrschende Meinung herausgebildet, nichtsdestotrotz lässt sich immer wieder feststellen, dass es zu Gerichtsentscheidungen kommt, die sich nicht an diesen etablierten Grundsätzen orientieren, sondern innerhalb der spanischen Rechtsprechung Sonderwege beschreiten. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass es bisher innerhalb kürzester Zeit zu entgegengesetzten Gerichtsentscheidungen kommen konnte, obwohl vergleichbare Sachverhalte zur Entscheidung standen.

Aufgrund der in weiten Teilen fehlenden normativen Ausgestaltung des spanischen Maklervertrages und der damit einhergehenden unübersichtlichen Rechtsprechung liegt ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit darin, Lücken und Besonderheiten des spanischen Rechts offenzulegen und im Rahmen der rechtsvergleichenden Betrachtung mögliche Lösungswege zu beschreiben, sofern eine Übertragbarkeit der in Deutschland geltenden Regelungen möglich ist und sinnvoll erscheint.