

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	VI
I. Einleitung	1
1. Überblick über den Normenbestand des Maklerrechts	1
2. Allgemeine Grundbegriffe	4
a) Nachweismakler	4
b) Vermittlungsmakler	5
c) Vertrauensmakler	6
d) Doppelmakler	7
e) Zivilmakler	7
f) Handelsmakler	7
g) Sonstige Bezeichnungen	8
aa) Versicherungsmakler	8
bb) Krämermakler	8
II. Grundsätzliches zum Maklervertrag	9
1. Rechtsnatur des Maklervertrages	9
2. Sonderformen des Maklervertrages	10
a) Maklerdienstvertrag	10
b) Maklerwerkvertrag	11
c) Abgrenzung zwischen Maklervertrag und Anwaltsvertrag	12
3. Form des Maklervertrages	12
a) Grundsatz der Formfreiheit	12
b) Ausnahmen vom Grundsatz der Formfreiheit	13
aa) Schriftform	13
bb) Beurkundungsform	14
4. Sonstige Nichtigkeitsgründe des Maklervertrages	15
a) Anwendungsbereich des § 134 BGB	16
b) Anwendungsbereich des § 138 BGB	19

III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages . . .	22
1. Überblick	22
2. Zustandekommen des Maklervertrages	22
a) Allgemeine Grundsätze	23
b) Suchauftrag	27
c) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens	29
d) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel	32
3. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisions- begehrens	33
a) Gesamtwiderspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren	34
b) Teilweiser Widerspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren	35
aa) Vertragsabschluss auf der Grundlage des § 150 Abs. 2 BGB	35
bb) Dissens aufgrund der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 BGB	35
cc) Vertragsabschluss mit nachträglicher Provisions- bestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung	36
4. Maklervertrag mit Eheleuten	38
5. Höhe der Provision	39
6. Beweislast hinsichtlich der Provisionsabrede	40
7. Widerruf des Maklervertragsverhältnisses gemäß § 355 BGB	41
8. Beendigung des Maklervertragsverhältnisses	43
 IV. Maklerleistung	 46
1. Überblick	46
2. Nachweisleistung	47
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages	47
b) Vertragsbereitschaft	50

aa) Veräußerungsbereitschaft	50
bb) Erwerbsbereitschaft	52
3. Vermittlungsleistung	52
V. Hauptvertrag	56
1. Überblick	56
2. Nichtigkeitsgründe	58
a) Formnichtigkeit	58
b) Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit	59
c) Anfechtung	60
d) Keine Maklerprovision bei anfänglicher Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages	61
e) Keine Maklerprovision bei Abstandnahme vom schwebend unwirksamen Hauptvertrag	62
f) Keine Maklerprovision bei Ausübung eines Vorkaufsrechts	62
3. Hauptverträge mit aufschiebender Bedingung	64
4. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis	66
5. Verflechtungs-Konstellationen	67
a) Echte Verflechtung	68
b) Unechte Verflechtung	69
c) Abweichende Provisionsabreden	72
6. Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenem Hauptvertrag	73
a) Abweichungen hinsichtlich des Umfangs des Objekts	75
b) Abweichungen hinsichtlich des vom Hauptvertrag gewährten Rechts	76
c) Abweichungen hinsichtlich der Höhe des vorgesehenen Preises	77
d) Abweichen in der Person des Vertrags- abschließenden	79
e) Darlegungs- und Beweislast	81
f) Konkludente Vertragserweiterung	82
g) Provisionserweiternde Klauseln bezüglich fehlender wirtschaftlicher Identität	83

VI. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss	84
1. Überblick	84
2. Mitursächlichkeit der Nachweiseistung	84
a) Vorkenntnis	84
b) Kausalitätszusammenhang, Kausalitätsvermutung und Unterbrechung des Kausalverlaufs	87
3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung	90
4. Wesentliche Maklerleistung	91
5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit	92
VII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln	94
1. Überblick	94
2. Maklerklauseln	94
a) Vertrag zu Gunsten Dritter	95
b) Bindungswirkung der Klausel bei Ausübung eines Vorkaufsrechts	96
3. Provisions-Zahlungsklausel	98
4. Vorkenntnisklausel	98
5. Übererlösklausel	99
6. Erfolgsunabhängige Provision	100
7. Maklerbemühungsentgelt-Klausel	100
8. Reservierungsklausel	100
9. Folgegeschäftsklausel	102
10. Vertragsstrafe- und Pauschalierungsklauseln	103
a) Vertragsstrafen zu Gunsten des Maklers	103
aa) Individualverträge	103
bb) AGB-Recht	105
b) Vertragsstrafen zu Gunsten des Maklerkunden	106
c) Vertragliche Aufwendungsersatzpauschalen	106

VIII. Grundsätzliches zur Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB	108
1. Überblick	108
2. Konzeption des BGB-Gesetzgebers	109
3. Sichtweise des § 654 BGB in der höchstrichterlichen Rechtsprechung	110
a) Reichsgericht	110
b) Bundesgerichtshof	111
aa) Grundsatzentscheidung BGHZ 36, 323	111
bb) Weitere Entwicklung	114
4. Zur Rechtsnatur des Provisionsverlustes	115
5. Zwingendes Recht	118
6. Darlegungs- und Beweislast	119
IX. Einzelheiten zur Provisionsverwirkung	121
1. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB	121
a) Unmittelbarer Geltungsbereich des § 654 BGB	121
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	122
aa) Vorvertragliche Treupflichtverletzung	122
bb) Nachwirkende Treupflichtverletzung	123
c) Personeller Anwendungsbereich	125
aa) Haftung für eigenes Handeln	125
bb) Haftung für fremdes Handeln	126
2. Einzelne Fallgruppen	127
a) Unzulässige Doppeltätigkeit	127
b) Veranlassung zur Unterzeichnung formwidriger Ankaufsverpflichtungen	129
c) Hintertreiben des Hauptvertrages	129
d) Treuwidrige Aufklärungspflichtverletzungen	130
e) Unzulässige Druckausübung	133
f) Unredliches Verhalten	134
g) Verwendung unwirksamer Geschäftsbedingungen	135
h) Untätigkeit	137

3. Weitere Einzelfragen	138
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision	138
b) Provisionsverwirkung und Schadensersatz	139
c) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisions- ansprüche	139
aa) Anwendung auf Sonderformen des Makler- vertrages	139
bb) Anwendung auf Provisionsansprüche aus § 354 HGB	141
cc) Anwendung auf Provisionsansprüche eines Testamentsvollstreckers aus maklerähnlicher Tätigkeit	142
d) Keine analoge Anwendung des § 654 BGB bei Treupflichtverletzungen des Kunden	142
e) Analoge Anwendung des § 654 BGB auf andere Rechtsverhältnisse	143
X. Nebenpflichten im Maklervertrag	144
1. Überblick	144
2. Nebenpflichten des Maklers	144
a) Aufklärungspflichten	145
b) Beratungspflichten	148
c) Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung	149
3. Nebenpflichten des Kunden	150
a) Unterlassungspflichten	150
b) Auskunftspflichten	151
c) Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung	152
XI. Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts	153
1. Überblick	153
2. Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag	154
3. Provision nur im Erfolgsfalle	155

4. Sonderregelungen für den Provisionsanspruch	156
a) Kein Provisionsanspruch für Folgeverträge	156
b) Kein Provisionsanspruch bei Identität	157
c) Kein Provisionsanspruch bei Verflechtung	159
d) Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung öffentlich geförderten oder preisgebundenen Wohnraums	159
5. Berechnung und Höhe der Provision	160
6. Aufwendungsersatz	160
7. Rückforderung	161
8. Sonstiges	161
XII. Besondere Vermittlungsverträge	162
1. Ehe- und Partnerschaftsvermittlung	162
2. Private Arbeitsvermittlung	163
3. Versicherungsmaklervertrag	166
4. Anlagevermittlung	169
Rechtsprechungsübersichten	171
Literaturverzeichnis	173
Sachregister	175