

Henning Curti

# Vertragsvermittler und opportunistisches Verhalten

Ein Lösungsvorschlag aus Sicht  
der ökonomischen Analyse des Rechts



**PETER LANG**

Europäischer Verlag der Wissenschaften

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>13</b>
1.1. Die Bedeutung von Intermediären	14
1.2. Vertragsvermittler in Rechts- und Wirtschaftswissenschaften	16
1.3. Vertragsvermittler und opportunistisches Verhalten	17
1.4. Gegenstand und Gang der Untersuchung	18
<b>2. Intermediäre und Vertragsvermittler</b>	<b>21</b>
2.1. Das neoklassische Marktconcept	21
2.2. Die Aufgaben von Intermediären	22
2.3. Transaktionskostensenkung	26
2.3.1. Such- und Informationskostenvorteile	28
2.3.2. Verhandlungs- und Durchsetzungskosten	30
2.3.3. Größen- und Verbundvorteile	31
2.4. Makler, Agenten und asymmetrische Informationen	33
2.4.1. Prinzipal-Agenten-Probleme	35
2.4.2. Die Anreizwirkung verschiedener Entlohnungssysteme	37
2.4.2.1. Provisionszahlungen	39
2.4.2.2. Das Konzept der „Reverse Commission“	44
2.4.2.3. Provisionszahlungen bei doppelter Agentenstellung	45
2.4.2.4. Transaktionsgebühren	47
2.4.3. Wiederholte Transaktionen als Lösung der Prinzipal-Agenten-Problematik	48
2.4.4. Reputation	51
2.4.5. Lizenzierungen	53
2.4.6. Provisionszahlungen, Transaktionsgebühren und das Ergebnis des Matching-Prozesses	54
2.5. Zusammenfassung	55

<b>3. Wohnungs- und Immobilienmakler</b>	<b>59</b>
3.1. Aufgaben und Tätigkeiten der Wohnungs- und Immobilienmakler	60
3.2. Marktstruktur	66
3.2.1. Die Nachfrage nach Maklerdienstleistungen	66
3.2.2. Die Anbieter von Maklerleistungen	68
3.2.2.1. Marktstruktur	68
3.2.2.2. Maklerverbünde	72
3.2.2.3. Franchising	77
3.3. Rechtlicher Rahmen der Immobilienmaklertätigkeit	79
3.3.1. Öffentliches Recht	79
3.3.2. Bürgerliches Recht	81
3.4. Prinzipal-Agenten-Probleme in Maklerbeziehungen	85
3.4.1. Marktbasierte Lösungsansätze	87
3.4.1.1. Provisionszahlungen	87
3.4.1.2. Reputation und wiederholte Transaktionen	91
3.4.2. Zivilrechtliche Regelungen	93
3.5. Lizenzierungen	97
3.6. Drittwirkungen	102
3.7. Zusammenfassung	106
<b>4. Reisemittler</b>	<b>109</b>
4.1. Aufgaben und Tätigkeiten der Reisemittler	111
4.1.1. Linienflugvermittlung	112
4.1.2. Pauschalreisevermittlung	116
4.2. Marktstruktur	117
4.2.1. Die Nachfragerseite	117
4.2.2. Die Anbieterseite	118

4.3.	Rechtlicher Rahmen der Reisemittlertätigkeit	126
4.3.1.	Die rechtliche Stellung gegenüber dem vertretenen Unternehmen	126
4.3.1.1.	Das Agenturreisebüro	126
4.3.1.2.	Der freie Reisemittler	128
4.3.2.	Das Eigengeschäft des Reisemittlers	129
4.3.3.	Die rechtliche Stellung gegenüber dem Reisenden	129
4.4.	Reisemittler und das Prinzipal-Agenten-Problem	131
4.4.1.	Marktbasierte Lösungsansätze	134
4.4.1.1.	Wertabhängige Bezahlungsformen	134
4.4.1.1.1.	Lineare Provisionszahlungen	134
4.4.1.1.2.	Progressive Provisionszahlungen	135
4.4.1.2.	Wertunabhängige Bezahlungen	136
4.4.1.3.	Reputation und wiederholte Transaktionen	140
4.4.2.	Vertragliche Pflichten und Haftung	142
4.4.2.1.	Haftung des Reisemittlers gegenüber dem Reisenden	143
4.4.2.1.1.	Haftung bei Vermittlung eines Reisevertrages	143
4.4.2.1.2.	Haftung bei Vermittlung eines Dienst- oder Werkvertrages	145
4.4.2.2.	Haftung des Reisemittlers gegenüber dem Leistungsträger	146
4.4.2.3.	Die Wirksamkeit der Haftungsregeln	147
4.5.	Zusammenfassung	148
<b>5.</b>	<b>Schiffs- und Ladungsmakler</b>	<b>151</b>
5.1.	Die Aufgaben der Schiffs- und Ladungsmakler	152
5.2.	Marktstruktur	155
5.2.1.	Die Nachfrage nach Schiffsmaklerleistungen	156
5.2.1.1.	Reeder und Schiffseigner	156
5.2.1.2.	Die Verloaderseite	160
5.2.2.	Die Anbieterseite: Schiffsmakler	164

5.3.	Die rechtliche Stellung des Schiffsmaklers	165
5.3.1.	Der Schiffsmakler als Handelsvertreter	165
5.3.2.	Der Schiffsmakler als Handelsmakler	167
5.3.3.	Ein Vergleich von Handelsmakler und Handelsvertreter	171
5.4.	Schiffsmakler und das Prinzipal-Agenten-Problem	172
5.4.1.	Anreizbezahlungen	174
5.4.1.1.	Der Schiffsmakler als Interessenvertreter des Reeders	174
5.4.1.2.	Der Schiffsmakler als Interessenvertreter des Verladers	176
5.4.1.3.	Der Schiffsmakler als Interessenvertreter beider Hauptvertragsparteien	177
5.4.2.	Reputation	179
5.4.3.	Vertragliche Pflichten und Haftung	181
5.4.3.1.	Handelsmakler	181
5.4.3.2.	Handelsvertreter	182
5.4.3.3.	Anwendung auf Schiffsmakler	183
5.4.4.	Wirksamkeit der Haftungsregeln	187
5.5.	Zusammenfassung	189
<b>6.</b>	<b>Die Regulierung von Vertragsmittlern: Rechtspolitische Empfehlungen</b>	<b>191</b>
6.1.	Reformbedarf und bisherige Reformbestrebungen	194
6.1.1.	Zivilmakler	194
6.1.2.	Handelsmakler und Handelsvertreter	198
6.2.	Anforderungen an eine gesetzliche Regelung	198
6.2.1.	Die Informationsfunktion	199
6.2.2.	Die Vermeidung opportunistischen Verhaltens	201
6.3.	Rechtspolitische Empfehlungen	202
6.3.1.	Anwendungsbereich	203
6.3.2.	Die Stellung des Mittlers	203
6.3.3.	Wertunabhängige Bezahlung	205

6.3.4. Die Pflichten des Mittlers	208
6.3.4.1. Tätigkeitspflicht	208
6.3.4.2. Die Informationspflichten des Mittlers	209
6.3.4.3. Die Sorgfaltspflichten des Mittlers	211
6.3.4.4. Folgen der Pflichtverletzung	212
6.4. Zusammenfassung	212
<b>7. Resümee</b>	<b>215</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>219</b>