Inhalt

Vorwort	V
A. Gegenstand der Untersuchung	1
I. Fokus und Methode der Analyse	1
II. Konfliktlage der Doppeltätigkeit	7
B. Grundzüge des deutschen Maklerrechts	13
I. Einführung	13
II. Maklervertrag	16
1. Rechtsnatur des Maklervertrages	16
2. Begründung des Maklervertrages	18
3. Definition der Doppeltätigkeit	21
4. Gegenstand der Tätigkeit	24
III. Hauptvertrag	26
1. Abschluss des Hauptvertrages	26
2. Ursächlichkeit der Maklerleistung	27
3. Kongruenz der Verträge	28
4. Echte Verflechtung	29
5. Unechte Verflechtung	32
IV. Zusammenfassung	36
C. Historische Entwicklung der Doppeltätigkeitskultur	37
I. Entwicklung der Maklertätigkeit von der Antike bis zur Neuzeit	37
II. Verhältnis des Immobilienmaklers zum Handelsrecht	40
III. Entstehungsgeschichte des § 654 BGB	44
IV. Zusammenfassung	53
V. These 1	55
D. Nebenpflichten des Maklers	56
I. Dogmatische Herleitung der Nebenpflichten des Maklers	56
1. Element der erfolgsbedingten Vergütung	57
a) Instrumente gegen die Asymmetrie des Wissens	57
b) Auswirkungen der Übernahme des Verwendungsrisikos	59
2. Leistungsphasen der Maklertätigkeit	60
3. Mangelndes Korrelat zwischen Nutzen und Provisionshöhe	62
4. Zumutbarkeit von Nebenpflichten	67
5. Funktionale Bestimmung der Nebenpflichten	68
II. Konkrete Nebenpflichten des Maklers	71
1. Aufklärungspflicht	71
2. Beratungspflicht	73
3. Treuepflicht	73
4. Neutralitätspflicht	74

III.	Rechtsfolgen einer Nebenpflichtverletzung des Maklers	75
1.	Schadensersatz nach den Grundsätzen des allgemeinen Schuldrechts	75
2.	Anfechtungsrecht nach § 123 BGB bei Arglist.....	77
3.	Verwirkung des Provisionsanspruchs gemäß § 654 BGB und § 654 BGB analog	77
IV.	Zusammenfassung	78
V.	These 2.....	80
E.	Rechtsprechung zu § 654 BGB und ihre Kritik	81
I.	Zustandekommen des Maklervertrages	81
1.	Rechtsprechung des Reichsgerichts	81
2.	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	83
3.	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zum Zustandekommen des zweiten Maklervertrages	85
4.	These 3	86
II.	Zulässigkeit der Doppeltätigkeit.....	87
1.	Grundsätzliche Zulässigkeit der Doppeltätigkeit	87
a)	Rechtsprechung des Reichsgerichts	87
b)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	89
c)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zur Zulässigkeit der Doppeltätigkeit.....	91
d)	These 4.....	92
2.	Makler mit Alleinauftrag	93
a)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	93
b)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zum Alleinauftrag	94
c)	These 5.....	96
3.	Allgemeine Pflichtenkollisionen bei Doppeltätigkeit	97
a)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	97
b)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zur Pflichtenkollision.....	98
c)	These 6.....	100
4.	Beratung hinsichtlich des Kaufpreises	101
a)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	101
b)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zum Beratungsanspruch des Käufers.....	103
c)	These 7.....	110
5.	Besondere Bindung des Maklers an einen Kunden	110
a)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	110
b)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung bei besonderer Bindung des Maklers an seinen Kunden.....	112
c)	These 8.....	114
6.	Eigeninteresse des Maklers am Beispiel des Übererlöses.....	114
a)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	114
b)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zum Übererlös unter Berücksichtigung des Verbraucherschutzgedankens.....	117

c)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zum Übererlös aus Sicht der ökonomischen Analyse des Rechts	119
d)	These 9	121
III.	Rechtsfolge unzulässiger Doppeltätigkeit	122
1.	Anwendbarkeit des § 654 BGB	122
a)	Rechtsprechung des Reichsgerichts	122
b)	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	123
c)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 654 BGB	125
d)	Auswirkungen der analogen Anwendung von § 654 BGB auf den einseitigen Makler	128
e)	These 10	129
2.	Effizienz des § 654 BGB	130
a)	Funktion des § 654 BGB	130
b)	Analyse der Effizienz des § 654 BGB als Sanktionsmittel	133
c)	Problemlösungsvorschlag	135
d)	These 11	137
IV.	Zusammenfassung	137
F.	Maklerrecht in England	143
I.	Einführung in das englische Maklerrecht	143
II.	Maklervertrag	144
III.	Pflichten des Agenten gegenüber dem Prinzipal	147
1.	Verpflichtung zur Vermeidung eines Interessenkonflikts	148
2.	Verpflichtung zur Ablehnung eigener Vorteile	150
IV.	Zusammenfassung	152
G.	Maklerrecht in den USA	154
I.	Multiple Listing Service (MLS)	155
II.	Probleme im Rahmen des MLS Systems	157
1.	Verhältnis Makler – Käufer	157
2.	Haftung des Maklers für falsche Darstellung	160
III.	Aktuelle Varianten der Maklertätigkeit	164
IV.	These 12	168
V.	Kritik aufgrund des Verbraucherschutzgedankens	168
VI.	These 13	170
VII.	Folgen der Käufervertretung	170
VIII.	These 14	173
IX.	Ringieren um die Funktion des Maklers	174
X.	Zusammenfassung	177
H.	Ergebnisse	179
I.	Abschließende Betrachtungen	179
II.	Forderungen	184

Anhang	185
I. Übersicht über die Thesen	185
1. These zur Historie	185
2. These zu den Nebenpflichten	185
3. These zum Zustandekommen des Maklervertrages	185
4. These zur grundsätzlichen Zulässigkeit der Doppeltätigkeit	186
5. These zur Zwangslage des Zweitauftraggebers	186
6. These zur allgemeinen Pflichtenkollision	186
7. These zum allgemeinen Beratungsanspruch des Käufers	187
8. These zur besonderen Bindung des Maklers an eine Vertragsseite	187
9. These zur Übererlösrechtsprechung	187
10. These zur analogen Anwendbarkeit des § 645 BGB	188
11. These zur Effektivität des Sanktionsmittels § 654 BGB	188
12. These zur Abwälzung der Vermarktungskosten	188
13. These zur Angemessenheit der Provision im Fall der Doppeltätigkeit	189
14. These zum Einfluss von Provisionsabsprachen auf die Preisgestaltung des Hauptvertrages	189
II. Rechtliches Umfeld in Deutschland	189
III. Gesetzliche Regelungen in England	193
Literaturverzeichnis	199
Index	209