

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Schrifttumsverzeichnis	XIX
I. Funktionen des Maklers und Entwicklung des Maklervertragsrechts	1
II. Grundlagen des Maklerrechts	5
III. Begründung des Maklervertrages	16
IV. Beendigung des Maklervertrages	57
V. Gegenstand des Maklervertrages	60
VI. Pflichten des Maklers und des Auftraggebers	79
VII. Einstandspflicht des Auftraggebers für schuldhaftes Verhalten des Maklers, Makler als Dritter i. S. v. § 123 Abs. 2 BGB	98
VIII. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	99
IX. Fälligkeit des Provisionsanspruchs	158
X. Ausschluss des Provisionsanspruchs bei „echter“ und „unechter“ Verflechtung	165
XI. Koppelungsgeschäfte	182
XII. Verwirkung des Provisionsanspruchs	183
XIII. Höhe der Provision	193
XIV. Abwälzen der Provision (Schuldbetritt, Schuldübernahme, Vertrag zugunsten Dritter)	207
XV. Aufwendungsersatz	216
XVI. Reservierungsvereinbarungen	219
XVII. Doppeltätigkeit	221
XVIII. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	231
XIX. Alleinauftrag	246
XX. Ehe- und Partnervermittlung	261
XXI. Anhang	276
Stichwortverzeichnis	285

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Funktionen des Maklers und Entwicklung des Maklervertragsrechts	1
1. Funktionen des Maklers	1
2. Das Maklervertragsrecht im System des BGB und des HGB	2
3. Entwicklung des Maklervertragsrechts seit Inkrafttreten des BGB	4
4. Rechtspolitischer Ausblick	4
II. Grundlagen des Maklerrechts	5
1. Abgrenzung Zivil-, Handelsmakler, Handelsvertreter	5
a) Handelsmakler, Zivilmakler	5
b) Handelsvertreter	5
2. Erscheinungsformen des Maklervertrages	6
a) Abgrenzung nach dem Geschäftsgegenstand	6
b) Der sog. Agenturvertrag	7
3. Gewerbliche Makler, Gelegenheitsmakler	8
4. Rechtsnatur des Maklervertrages	8
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	8
b) Besondere Vertragsgestaltungen	9
aa) Maklerdienstvertrag	9
bb) Maklerwerkvertrag	10
cc) Maklervertragsähnliches Rechtsverhältnis	10
5. Mehrheit von Maklern	10
a) Untermakler, Mitmakler, Zubringer	11
aa) Untermakler	11
bb) Mitmakler	11
cc) Zubringer	11
b) Gemeinschaftsgeschäfte	12
c) Franchise-System	14
6. Maklerverträge mit Auslandsberührung	15
III. Begründung des Maklervertrages	16
1. Form des Maklervertrages	16
a) Grundsatz der Formfreiheit	16
b) Formgebundenheit von Vergütungssabreden bei Grundstücksgeschäften	17
c) Schriftform des Alleinauftrags	20
d) Darlehensvermittlungsvertrag	20
e) Arbeitsvermittlungsvertrag	21
f) Verschiedenes	21
2. Vertragsschluss	21
a) Vertragsabschlussmechanismus bei werbender Tätigkeit des Maklers	23
aa) Antrag auf Abschluss eines Maklervertrages	23
bb) Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung	25
cc) Notwendigkeit des Hinweises auf eine Käufer-/Verkäuferprovision	36
b) Keine Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung bei sog. Suchaufträgen	38
c) Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung bei Maklerverträgen mit der Anbieterseite	40
d) Nachträgliches Provisionsversprechen	41
e) Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungsbeschreiben	41
f) Mehrheit von Auftraggebern, Bestimmung des Auftraggebers	43
g) Vertreter ohne Vertretungsmacht	44
h) Maklervertrag und Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften	44

	Seite
3. Nichtigkeit des Maklervertrages	45
a) Fehlende Gewerbeerlaubnis	45
b) Berufsrechtliche Grenzen einer Maklertätigkeit (Steuerberater, Rechtsanwälte, Notare, Architekten)	45
aa) Steuerberater als Makler	45
bb) Rechtsanwalt als Makler	46
cc) Notar als Makler	47
dd) Architekt als Makler	47
c) Grenzen der privaten Arbeitsvermittlung	47
d) Sonstige Vermittlungsverbote	49
e) Wucherische, sittenwidrige Maklerverträge	50
4. Gesetzliche Provisionsansprüche	53
a) Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 1. Alt. BGB)	53
b) Provisionsanspruch gem. § 354 HGB	54
5. Selbstdändige Provisionsversprechen	56
IV. Beendigung des Maklervertrages .	57
1. Kündigung, Widerruf, Aufhebungsvertrag	57
2. Anfechtung des Maklervertrages	58
3. Tod des Maklers	58
4. Tod oder Eintritt der Geschäftsunfähigkeit auf Seiten des Auftraggebers	59
5. Fristablauf	59
6. Insolvenz des Auftraggebers oder des Maklers	59
V. Gegenstand des Maklervertrages	60
1. Allgemeines	60
2. Vermittlung als Gegenstand des Maklervertrages	61
3. Nachweis als Gegenstand des Maklervertrages	63
4. Unklarheiten bei der Festlegung des Gegenstands des Maklervertrages	74
5. Exkurs: Besonderheiten beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung	75
VI. Pflichten des Maklers und des Auftraggebers	79
1. Ausfall einer Hauptleistungspflicht des Maklers	79
2. Hauptleistungspflicht des Auftraggebers	79
a) Provisionszahlungspflicht	79
b) Abschlussfreiheit des Auftraggebers	79
3. Nebenpflichten des Maklers	81
a) Beratungspflichten	82
b) Aufklärungspflichten	84
c) Unterlassungspflichten	88
d) Sonstige Nebenpflichten	89
e) Nachwirkende Treuepflichten	89
f) Garantien	91
g) Rechtsfolgen der Verletzung von Nebenpflichten durch den Makler	91
4. Nebenpflichten des Auftraggebers	93
a) Struktur der Nebenpflichten	93
b) Rechtsfolgen der Verletzung von Nebenpflichten durch den Auftraggeber	95
VII. Einstandspflicht des Auftraggebers für schuldhaftes Verhalten des Maklers, Makler als Dritter i. S. v. § 123 Abs. 2 BGB	98
VIII. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	99
1. Bestehen eines Maklervertrages	99
2. Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages	101
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	101
b) Inhaltliche, persönliche Kongruenz, Grundsatz der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit	101
aa) Anforderungen an die Gleichwertigkeit	102
bb) Einzelfälle	103
cc) Erwerb durch Dritte (persönliche Kongruenz)	108

	Seite
dd) Abweichungen in zeitlicher Hinsicht	112
ee) Wirtschaftliche Gleichwertigkeit und Kaufpreis	112
3. Provisionsanspruch und unvollkommener Hauptvertrag	114
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	114
b) Einzelfälle	116
aa) Nichtigkeit des Hauptvertrages	116
bb) Provisionsanspruch und Vorvertrag	117
cc) Anfechtung des Hauptvertrages	118
dd) Aufhebung, Änderung des Hauptvertrages	120
ee) Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechts	122
ff) Ausübung des vertraglichen Rücktrittsrechts	123
gg) Wegfall der Geschäftsgrundlage, Minderung, Schadensersatz wegen Nichterfüllung	126
hh) Bedingte Hauptverträge	127
ii) Genehmigungsbedürftigkeit des Hauptvertrages	129
jj) Maklerprovision und Ausübung des Vorkaufsrechts	131
c) Abweichende Vereinbarungen	135
4. Kausalität	135
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	135
b) Einzelfälle	139
c) Mitursächlichkeit, Provisionspflicht bei Einschaltung mehrerer Makler	141
d) Hypothetische Kausalität	149
e) Unterbrechung der Kausalität	149
f) Darlegungs- und Beweislast	152
g) Abdingbarkeit des Kausalitätsfordernisses	154
5. Kenntnis von der Makertätigkeit	155
a) „Ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal“	155
b) Schadensersatzanspruch des Maklerkunden	157
IX. Fälligkeit des Provisionsanspruchs	158
1. Grundlagen	158
2. Fälligkeit des Provisionsanspruchs	158
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	158
b) Gestaltungsfreiheit der Parteien	158
c) Provisionsanspruch und Ausführung des Hauptvertrages	160
d) Darlegungs- und Beweislast	162
e) Recht auf Grundbucheinsicht, Auskunftsanspruch des Maklers	163
X. Ausschluss des Provisionsanspruchs bei „echter“ und „unechter“ Verflechtung	165
1. Wirtschaftliche Beteiligung („echte“ Verflechtung) und Selbsteintritt des Maklers ..	165
2. Institutionalisierter Interessenkonflikt („unechte“ Verflechtung)	168
a) Würdigung der Rechtsprechung und Lehre	177
b) Rückforderungsanspruch, Darlegungs- und Beweislast	178
c) Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	179
XI. Koppelungsgeschäfte	182
XII. Verwirkung des Provisionsanspruchs	183
1. Voraussetzungen der Verwirkung in Rechtsprechung und Lehre	183
2. Einzelfälle	186
3. Kritik der Rechtsprechung und Lehre	190
4. Darlegungs- und Beweislast	191
XIII. Höhe der Provision	193
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	193
2. Einzelfragen	193
3. Provisionsanspruch und Mehrwertsteuer	196
4. Fälligkeitszinsen	197
5. Herabsetzungsbefugnis bei überhöhten Provisionen	197

	Seite
6. Folgeprovisionen	199
7. Übererlösklauseln	199
8. Übliche Provision	201
9. Darlegungs- und Beweislast	205
10. Gesamtschuldnerische Haftung	206
11. Verjährung des Provisionsanspruchs	206
XIV. Abwälzen der Provision (Schuldbetritt, Schuldübernahme, Vertrag zugunsten Dritter)	207
1. Allgemeines	207
2. Voraussetzungen eines Vertrages zugunsten Dritter bzw. eines deklatorischen Schuldanerkenntnisses	207
XV. Aufwendungsersatz	216
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	216
2. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	216
XVI. Reservierungsvereinbarungen	219
XVII. Doppeltätigkeit	221
1. Begriff	221
2. Zulässigkeit der Doppeltätigkeit	222
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	222
b) Entwicklung der Rechtsprechung	222
c) Stellungnahme	224
3. Pflichten des Doppelmaklers	225
a) Grundstruktur der Pflichten des Doppelmaklers	225
b) Typologie der Pflichten des Doppelmaklers	225
aa) Einschaltung in Preisverhandlungen	227
bb) Unparteilichkeit und Vertragsgestaltung	228
cc) Risikogeneigtheit der Doppeltätigkeit	229
4. Lohnanspruch und Doppeltätigkeit	229
5. Konkurrenzen	230
XVIII. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	231
1. Individualvereinbarung i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB	231
2. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	232
3. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	233
a) Rechtsprechung	233
b) Kritik der Rechtsprechung	235
4. Typische Vertragsklauseln in Maklerverträgen	236
a) Abschlussklauseln	236
b) Erweitertes Provisionsversprechen, Vertragsstrafeversprechen, pauschalierter Schadensersatz bei Vertragsverletzung durch den Auftraggeber	236
c) Abreden über die Wirksamkeit des Hauptvertrages als Provisionsvoraussetzung	237
d) Vorkenntnisnklauseln	238
aa) Inhalt	238
bb) Rechtliche Qualifikation	238
cc) Wirtschaftlich verwandte Klauseln	240
e) Reservierungsklauseln	241
f) Widerrufsklauseln	241
g) Folge- oder Differenzprovisionen, Provision für Ersatzgeschäfte, Übererlösklauseln	242
h) Vereinbarung erfolgsunabhängiger Provisionen	244
XIX. Alleinauftrag	246
1. Funktion und Wesen des Alleinauftrags	246
2. Zustandekommen des Alleinauftrags	247
3. Dauer des Alleinauftrags	249
a) Befristete Alleinaufträge	249

	Seite
b) Ausschluss des Widerrufsrechts, überlange Bindungsdauer, Umdeutung	249
c) Reformbestrebungen	250
d) Vorzeitige Beendigung des Alleinauftrags	250
4. Pflichtenstruktur des Alleinauftrags	252
a) Dienstleistungspflicht des Maklers	252
b) Pflichten des Auftraggebers	254
5. Alleinauftrag und Abschluss unter Einschaltung anderer Makler, Verweisungsklausel	255
6. Alleinauftrag und Eigengeschäft (Direktgeschäft)	257
 XX. Ehe- und Partnervermittlung	 261
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	261
2. Verschiedene Vertragstypen	262
a) Ehemaklervertrag	262
b) Eheanbahnungsvertrag	262
c) Partnervermittlungsverträge	263
3. Ehemaklervertrag	264
a) Erfüllungsansprüche des Auftraggebers	264
b) Ansprüche des Auftraggebers wegen Verletzung von Schutzpflichten.....	264
c) Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr	265
d) Abschlussfreiheit des Auftraggebers	266
e) Ansprüche des Maklers.....	266
4. Eheanbahnungsvertrag	267
a) Dauer des Eheanbahnungsvertrages	268
b) Vergütungspflicht des Auftraggebers	269
c) Tätigkeitspflicht des Maklers	271
5. Partnerschaftsvermittlungsvertrag	271
6. Finanzierter Ehemaklerlohn	273
 XXI. Anhang.....	 276
1. IVD-Standesregeln	276
2. IVD-Geschäftsbräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern.....	277
3. IVD-Wettbewerbsregeln	281
 Stichwortverzeichnis	 285