

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage .....	V
Aus dem Vorwort zur 7. Auflage .....	VI
Aus dem Vorwort zur 6. Auflage .....	VI
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	VII

<b>I. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1. Überblick .....	1
2. Zur geschichtlichen Entwicklung des Maklerrechts .....	1
a) Ursprünge und Anfänge .....	1
b) Entwicklung im Mittelalter .....	2
c) Neuzeitliche Konturen .....	3
d) Maklerrechtliche Konzeption des BGB-Gesetzgebers .....	4
3. Rudimentärer Normenbestand des Maklerrechts .....	5
a) Maklerrecht als Richterrecht .....	5
b) Aufgabenstellung des Maklerrechtssenats des Bundesgerichtshofs .....	7
c) Judikatur der Oberlandesgerichte .....	10
d) Reform des Maklerrechts .....	10
aa) Allgemeine Erwägungen .....	10
bb) Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht .....	11
cc) Bestellerprinzip beim Erwerb von Wohnimmobilien ..	12
dd) Schwächen des Bestellerprinzips .....	13
ee) Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten vom 12.6.2020 .....	14
4. Allgemeine Grundbegriffe .....	15
a) Nachweismakler .....	15
b) Vermittlungsmakler .....	16
c) Vertrauensmakler .....	18
d) Doppelmakler .....	19
e) Gelegenheitsmakler .....	19
f) Zivilmakler .....	20
g) Handelsmakler .....	20
h) Versicherungsmakler .....	21
5. Öffentlich-rechtliches Maklerrecht .....	22

<b>II. Grundsätzliches zum Maklervertrag</b> .....	25
1. Überblick .....	25
2. Rechtsnatur des Maklervertrages .....	25
3. Maklerdienstvertrag .....	27
4. Maklerwerkvertrag .....	28
5. Alleinauftrag .....	29
a) Einfacher Alleinauftrag .....	29
b) Qualifizierter Alleinauftrag .....	31
6. Abgrenzung zwischen Maklervertrag und Anwalts- vertrag .....	32
a) Anwaltsdienstvertrag .....	33
b) Maklervertrag .....	35
7. Zusammenarbeit mehrerer Makler .....	36
a) Untermakler .....	37
b) Zubringergeschäft .....	38
c) Gesamtmakler .....	39
d) Gemeinschaftsgeschäft .....	39
e) Franchise-System .....	41
8. Form des Maklervertrages .....	41
a) Grundsatz der Formfreiheit .....	41
b) Ausnahmen vom Grundsatz der Formfreiheit .....	42
aa) Textform .....	42
bb) Schriftform .....	43
cc) Beurkundungsform .....	45
9. Sonstige Nichtigkeitsgründe des Maklervertrages .....	45
a) Anwendungsbereich des § 134 BGB .....	46
aa) Verstoß gegen Tätigkeitsverbot für Notare .....	46
bb) Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz .....	47
cc) Verstoß gegen gewerberechtliche Erlaubnispflicht ....	48
dd) Verstoß gegen Tätigkeitsverbot für Steuerberater ....	48
ee) Gewerbsmäßige Betätigung eines Rechtsanwalts als Makler .....	49
ff) Verbot der Anwaltsmandatsvermittlung .....	50
gg) Verstoß gegen Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung .....	51
hh) Verstoß gegen § 6 Abs. 1 WoVermittG .....	51
b) Anwendungsbereich des § 138 BGB .....	53
aa) Sittenwidrigkeit hinsichtlich des Inhalts des Maklervertrages .....	53
bb) Sittenwidrige Provisionsabsprachen .....	55

c) Anfechtung des Maklervertrages .....	55
d) Rechtsfolgen der Nichtigkeit des Maklervertrages .....	56
<b>III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages .....</b>	<b>59</b>
1. Überblick .....	59
2. Ausdrücklicher Vertragsabschluss .....	59
3. Stillschweigender Vertragsabschluss .....	61
a) Allgemeine Grundsätze .....	62
b) Einzelne Fallgruppen .....	64
aa) Vertragsabschluss mit einem Kaufinteressenten .....	64
bb) Vertragsabschluss mit einem Mietinteressenten .....	71
cc) Vertragsabschluss mit einem Verkaufsinteressenten ...	71
dd) Vertragsabschluss mit einem Kreditsuchenden .....	72
ee) Suchauftrag .....	72
c) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens .....	75
d) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel .....	80
4. Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des Vertragsabschlusses .....	81
5. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens ...	82
a) Gesamtwiderspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	84
b) Teilweiser Widerspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	85
aa) Vertragsabschluss auf der Grundlage des § 150 Abs. 2 BGB .....	85
bb) Dissens aufgrund der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 BGB .....	85
cc) Vertragsabschluss mit nachträglicher Provisions- bestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung .....	86
6. Maklervertrag unter Einbezug von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	88
a) Einbeziehung in den Maklervertrag .....	89
b) Aushandeln von Vertragsbedingungen .....	90
c) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	91
d) Prüfungsmaßstab .....	91
e) Weiterverweisung auf andere Bedingungen .....	92
f) Unwirksamkeit eines Regelungsteils .....	93

## Inhaltsverzeichnis

7. Vertretungsbefugnis zum Abschluss von Maklerverträgen. . . .	93
8. Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungsschreiben. . .	94
9. Maklervertrag mit Eheleuten . . . . .	96
a) Vertragsabschluss . . . . .	96
b) Vertreterhandeln . . . . .	98
c) Rechtsscheinhaftung. . . . .	99
d) Mithaftung aus Schlüsselgewalt . . . . .	100
10. Nachträglicher Abschluss eines Maklervertrages. . . . .	101
11. Widerruf des Maklervertrages gemäß § 355 BGB . . . . .	103
a) Allgemeine Grundsätze . . . . .	104
b) Neues Recht ab dem 13.6.2014. . . . .	109
c) Altes Recht vor dem 13.6.2014. . . . .	114
12. Beendigung des Maklervertrages . . . . .	118
 <b>IV. Gegenstand und Inhalt des Maklervertrages . . . . .</b>	 121
1. Überblick . . . . .	121
2. Vereinbarte Leistungsbereiche. . . . .	121
3. Einzelfragen zur Provision . . . . .	123
a) Besonderheiten der Provisionsbildung . . . . .	123
aa) Berechnungsarten . . . . .	124
bb) Weitere Bezugsgrößen . . . . .	125
b) Übliche Provision . . . . .	127
aa) Gesetzliche Auslegungsregel. . . . .	127
bb) Fehlen bundesweit üblicher Provisionssätze . . . . .	127
cc) Regional abweichende Provisionssätze . . . . .	128
dd) Ermittlung der üblichen Provision . . . . .	130
ee) Festprovision für den Niedrigpreisbereich. . . . .	132
ff) Keine Differenzierung zwischen einem professionellen Immobilienmakler und einem Gelegenheitsmakler. . . .	133
gg) Örtlicher Anknüpfungspunkt. . . . .	134
c) Sittenwidrige Provisionsabreden . . . . .	134
aa) Sittenwidrige Provisionshöhe . . . . .	134
bb) Sittenwidrigkeit einer nachträglichen Provisions- herabsetzungsabrede . . . . .	142
d) Anwendungsbereich des Herabsetzungsrechts aus § 655 BGB . . . . .	143
e) Verjährung des Provisionsanspruchs . . . . .	145
f) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	146
4. Aufwendungsersatzabrede . . . . .	148

<b>V. Maklerleistung</b>	151
1. Überblick	151
2. Nachweisleistung	152
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages	153
aa) Nachweis des Objekts und des potenziellen Vertragspartners	153
bb) Entbehrliche Namhaftmachung	155
cc) Unzureichende Nachweisleistung	158
b) Vertragsbereitschaft	159
aa) Veräußerungsbereitschaft	160
bb) Erwerbsbereitschaft	163
c) Zusätzliche Nachweisleistung	164
3. Vermittlungsleistung	165
a) Allgemeine Grundsätze	165
b) Konkrete Vermittlungsleistungen	167
c) Unzureichende Vermittlungsleistungen	168
<b>VI. Hauptvertrag</b>	171
1. Überblick	171
2. Allgemeine Grundsätze	171
3. Nichtigkeitsgründe	175
a) Formnichtigkeit	175
b) Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit	176
c) Anfechtung	176
d) Keine Maklerprovision bei anfänglicher Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages	179
e) Keine Maklerprovision bei Abstandnahme vom schwebend unwirksamen Hauptvertrag	179
4. Hauptverträge mit Bedingungsvorbehalt	180
a) Aufschiebende Bedingung	180
b) Rücktrittsvorbehalte	180
c) Auflösende Bedingung	182
5. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis	183
6. Provision bei Ausübung eines Vorkaufsrechts	184
a) Provisionsanspruch gegenüber Erstkäufer	184
b) Provisionsanspruch gegenüber Verkäufer	186
c) Provisionsanspruch gegenüber Vorkaufsberechtigten	186
7. Verflechtungstatbestände	189
a) Drittbezug der Maklertätigkeit	189
b) Anfänge der Verflechtungsrechtsprechung	191

c) Allgemeine Grundsätze der Verfechtungsrechtsprechung ..	192
aa) Wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	192
bb) Zweistufigkeit des Verflechtungsgedankens.....	193
cc) Anwendungsbereich .....	194
dd) Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse.....	195
d) Echte Verflechtung .....	196
e) Unechte Verflechtung.....	197
aa) Notwendigkeit eines eigenständigen Begründungsansatzes .....	197
bb) Grundsatz des institutionalisierten Interessengegensatzes .....	198
cc) Handelsvertreter.....	199
dd) Arbeitnehmer .....	199
ee) Bevollmächtigter .....	200
ff) Eheleute.....	200
gg) Persönliches oder freundschaftliches Näheverhältnis ..	202
hh) Verwalter .....	203
ii) Enge Kooperation zwischen Vermittler und Hauptvertragspartei.....	204
jj) Kreditinstitute als Makler.....	204
kk) Häufige Beteiligung am Erwerbsvorgang .....	205
ll) Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts.....	205
f) Abweichende Provisionsabreden .....	205
g) Darlegungs- und Beweislast .....	208
8. Wirtschaftliche Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenem Hauptvertrag .....	208
a) Allgemeine Grundsätze .....	210
b) Inhaltliche Identität.....	212
aa) Abweichungen hinsichtlich des Umfangs des Objekts.....	212
bb) Abweichungen hinsichtlich des vom Hauptvertrag gewährten Rechts.....	213
cc) Abweichungen hinsichtlich der Höhe des vorgesehenen Preises .....	216
c) Persönliche Identität .....	220
aa) Allgemeine Grundsätze .....	221
bb) Enge persönliche Beziehung .....	222
cc) Enge wirtschaftliche oder gesellschaftsrechtliche Beziehung .....	224
dd) Surrogation des Dritten.....	228

ee) Anwendung der Grundsätze über die persönliche Identität auch bei Vorliegen eines Provisionsanspruchs gegenüber dem Dritterwerber? .....	228
d) Analoge Anwendung der Grundsätze zur persönlichen Kongruenz .....	230
e) Darlegungs- und Beweislast .....	230
f) Konkludente Vertragserweiterung .....	231
g) Provisionserweiternde Klauseln bezüglich fehlender wirtschaftlicher Identität .....	232
<b>VII. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss.....</b>	<b>233</b>
1. Überblick .....	233
2. Mitursächlichkeit der Nachweisleistung .....	234
a) Vorkenntnis.....	234
aa) Allgemeine Grundsätze .....	235
bb) Beweisrechtliche Konstellationen.....	235
cc) Zusätzliche Nachweisleistung .....	236
dd) Fehlende unverzügliche Offenbarung der Vorkenntnis.....	237
ee) Dispositive Abrede zur Vorkenntnismitteilung.....	239
ff) Gleichzeitige Zusendung von Nachweisen durch verschiedene Makler .....	239
gg) Darlegungs- und Beweislast.....	240
b) Höchstrichterliche Grundsätze zur Kausalität .....	240
aa) Kausalitätszusammenhang.....	240
bb) Kausalitätsvermutung .....	241
cc) Hypothetischer Kausalzusammenhang .....	244
dd) Unterbrechung des Kausalitätszusammenhangs .....	245
3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung .....	248
4. Wesentliche Maklerleistung .....	249
a) Bedeutung des Begriffs Wesentliche Maklerleistung .....	249
b) Regelfall .....	251
c) Weitere Einzelfälle .....	251
aa) Visitenkarte des Maklerkunden.....	252
bb) Nachweis bei Zwischenerwerb .....	252
d) Fälle aus der Instanzjudikatur .....	253
5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit .....	253

<b>VIII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln.</b>	255
1. Überblick	255
2. Maklerklauseln	255
3. Alleinauftrag	258
a) Zulässige Mindestlaufzeit	259
b) Zulässige Laufzeit-Verlängerungsklausel	260
c) Zulässigkeit einer vierwöchigen Kündigungsfrist	261
d) Unzulässigkeit einer Verlängerungsklausel bei intransparenter Weiterverweisung	262
e) Unzulässigkeit einer Pauschalentschädigungsklausel	262
4. Provisions-Zahlungsklausel	263
5. Vorkenntnisklausel	264
6. Übererlösklausel	264
7. Erfolgsunabhängige Provision	268
8. Provisionsklausel mit unterschiedlichen Provisionssätzen	269
9. Provisionserstattungsklausel	270
10. Maklerbemühungsentgelt-Klausel	270
11. Reservierungsklausel	270
a) Allgemeine Grundsätze	272
b) AGB-Recht	273
12. Folgegeschäftsklausel	275
13. Identitätsklauseln	276
14. Vertragsstrafe- und Pauschalierungsklauseln	276
a) Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	277
aa) Individualverträge	277
bb) AGB-Recht	278
b) Vertragsstrafen zugunsten des Maklerkunden	279
c) Vertragliche Aufwendungsersatzpauschalen	280
<b>IX. Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB</b>	283
1. Überblick	283
2. Konzeption des BGB-Gesetzgebers	284
3. Sichtweise des § 654 BGB in der höchstrichterlichen Rechtsprechung	285
a) Reichsgericht	285
b) Bundesgerichtshof	286
aa) Grundsatzentscheidung BGHZ 36, 323	286
bb) Weitere Entwicklung	290
4. Zur Rechtsnatur des Provisionsverlustes	291

a) Kritik des Schrifttums.....	292
b) Provisionsausschluss als gesetzliche Vertragsstrafe .....	293
5. Zwingendes Recht .....	294
6. Darlegungs- und Beweislast .....	296
7. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB .....	297
a) Unmittelbarer Geltungsbereich des § 654 BGB.....	297
b) Zeitlicher Anwendungsbereich.....	298
aa) Vorvertragliche Treuepflichtverletzung.....	299
bb) Nachwirkende Treuepflichtverletzung.....	300
c) Personeller Anwendungsbereich.....	303
aa) Haftung für eigenes Handeln .....	303
bb) Haftung für fremdes Handeln .....	303
8. Einzelne Fallgruppen.....	305
a) Unzulässige Doppeltätigkeit .....	305
b) Veranlassung zur Unterzeichnung formwidriger Ankaufsverpflichtungen .....	307
c) Hintertreiben des Hauptvertrages.....	307
d) Treuwidrige Aufklärungspflichtverletzungen .....	308
aa) Wahrheitswidrige Exposé-Angaben.....	309
bb) Unterlassene Hinweise .....	312
cc) Wahrheitswidrige Antworten.....	314
e) Unzulässige Druckausübung.....	315
f) Unredliches Verhalten .....	315
g) Verwendung unwirksamer Geschäftsbedingungen .....	319
h) Untätigkeit .....	322
i) Fehlverhalten bei der Geltendmachung der Provisions- forderung .....	323
9. Weitere Problembereiche .....	324
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision .....	324
b) Provisionsverwirkung und Schadensersatz.....	325
c) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisions- ansprüche .....	326
aa) Anwendung auf Sonderformen des Maklervertrages ..	326
bb) Anwendung auf Provisionsansprüche aus § 354 HGB..	328
cc) Anwendung auf Provisionsansprüche eines Testa- mentsvollstreckers aus maklerähnlicher Tätigkeit.....	329
d) Keine analoge Anwendung des § 654 BGB bei Treue- pflichtverletzungen des Kunden .....	329
e) Analoge Anwendung des § 654 BGB auf andere Rechts- verhältnisse.....	329

<b>X. Nebenpflichten des Maklers</b> .....	333
1. Überblick .....	333
2. Allgemeine Nebenpflichten .....	333
3. Aufklärungspflichten .....	334
4. Beratungspflichten .....	339
a) Allgemeine Grundsätze .....	339
b) Steuerrechtliche Fragenbereiche .....	340
c) Anderweitige Leistungsbereiche .....	342
5. Sonstige Nebenpflichten .....	342
a) Grundsatz der Exposéwahrheit .....	342
b) Übererlösabreden .....	344
6. Pflichtenverstoß im Alleinauftrag .....	345
7. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung .....	345
a) Freistellung von der Provisionsverpflichtung .....	346
b) Ersatzansprüche hinsichtlich des eingegangenen Hauptvertrages .....	346
aa) Ersatzansprüche gegen den Käufermakler .....	347
bb) Ersatzansprüche gegen den Verkäufermakler .....	348
c) Ersparte Aufwendungen .....	348
d) Darlegungs- und Beweislast .....	349
e) Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden .....	349
f) Pflichtwidrige Verkehrswerteinschätzung .....	350
8. Mitverschuldenseinwand gegenüber dem Maklerkunden .....	351
a) Grundsätze zum Versicherungsmaklerrecht .....	352
b) Übertragbarkeit der Grundsätze auf den Immobilien- maklervertrag .....	354
c) Auswirkungen der Rechtsprechungsgrundsätze .....	355
aa) Haftung bei fehlerhaftem Exposé .....	355
bb) Haftung bei fehlerhaften Behördenanfragen .....	356
cc) Pflicht des Auftraggebers zur wahrheitsgemäßen Unterrichtung des Maklers .....	357
d) Darlegungs- und Beweislast .....	357
9. Beratungsfehler des Maklers im Rahmen eines selbst- ständigen Beratungsvertrages zwischen Käufer und Verkäufer .....	358
10. Deliktische Haftung des Maklers .....	360
<b>XI. Nebenpflichten des Maklerkunden</b> .....	361
1. Überblick .....	361

2. Unterrichtungspflichten .....	361
3. Unterlassungspflichten .....	361
4. Rechtsfolgen bei unbefugter Weitergabe von Makler-	
unterlagen .....	363
a) Schadensersatzpflicht.....	363
b) Provisionsklauseln bei unbefugter Weitergabe von	
Nachweisunterlagen .....	364
aa) Grundsatzentscheidung vom 14.1.1987.....	364
bb) Fortdauer der Entscheidungsgrundsätze .....	366
cc) Rechtliche Qualifizierung der Provisionsklausel.....	367
dd) Umsatzsteuerliche Konsequenzen .....	369
5. Auskunftspflichten .....	370
6. Pflichtenverstoß im Alleinauftrag .....	371
7. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung .....	372
 <b>XII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts beim Erwerb von</b>	
<b>Wohnimmobilien.</b> .....	373
1. Überblick .....	373
2. Sachlicher Anwendungsbereich des Untertitels 4. ....	375
a) Begriff Wohnung .....	376
b) Begriff Einfamilienhaus .....	377
aa) Allgemeine Bedeutung des Begriffs .....	377
bb) Wohnung von untergeordneter Bedeutung .....	377
c) Abgrenzungskriterium Erwerbszweck .....	378
d) Außerhalb des Anwendungsbereichs liegende Objekte ....	382
3. Form des Vermittlungsvertrages .....	383
a) Anwendungsbereich .....	384
b) Normzweck .....	385
c) Anforderungen an die Textform .....	385
aa) Allgemeine Grundsätze .....	385
bb) Konkludenter Vertragsabschluss .....	386
d) Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung des Formzwanges .....	387
4. Persönlicher Anwendungsbereich des Halbteilungs-	
grundsatzes .....	388
a) Persönlicher Anwendungsbereich bezogen auf den	
Makler .....	388
b) Persönlicher Anwendungsbereich bezogen auf den	
Maklerkunden .....	388
aa) Käufer als Verbraucher .....	389
bb) BGB-Gesellschaft als Verbraucher .....	390

- cc) Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher... 390
  - c) Status des Verkäufers ..... 391
- 5. Normzweck des Halbteilungsgrundsatzes ..... 391
  - a) Unterbindung einer unbilligen Abwälzung der Maklerprovisionskosten auf den Käufer ..... 391
  - b) Förderung des Erwerbs von Wohnimmobilien durch Kostenreduzierung ..... 391
  - c) Förderung der Verhandlungsbereitschaft des Verkäufers hinsichtlich der Provisionshöhe ..... 392
- 6. Regelung des § 656c BGB ..... 392
  - a) Halbteilungsgrundsatz bei Doppeltätigkeit ..... 392
    - aa) Grundsätzliches ..... 392
    - bb) Keine Deckelung der Maklerprovision für den zweiten Vertragspartner..... 393
    - cc) Keine Abweichungen zugunsten des Käufers..... 395
    - dd) Vorrang des Halbteilungsgrundsatzes in Vorkaufsfällen ..... 395
  - b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Halbteilungsgrundsatz..... 396
    - aa) Nichtigkeit der Maklerverträge..... 396
    - bb) Anpassungsbedarf bei unterschiedlichen Provisionssätzen..... 398
    - cc) Ausschluss gesetzlicher Vergütungsansprüche..... 398
    - dd) Wettbewerbsverstoß ..... 399
  - c) Anwendungsbereich des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB ..... 399
    - aa) Unmittelbarer Bereich..... 399
    - bb) Erweiterter Bereich ..... 399
    - cc) Nicht erfasste Fallgruppen ..... 401
    - dd) Abwälzen des Provisionsanteils im Kaufvertrag ..... 402
  - d) Verbot von Unentgeltlichkeitsabreden..... 402
  - e) Nachträglicher Erlass ..... 402
  - f) § 656c Abs. 2 Satz 2 BGB ..... 404
  - g) Auskunftsanspruch des Maklerkunden ..... 405
    - aa) Grundsätzliches zur Auskunftsverpflichtung des Maklers ..... 405
    - bb) Inhalt der Auskunftsverpflichtung des Maklers ..... 408
    - cc) Pflicht auf Vorlage des Maklervertrages ..... 408
    - dd) Besonderheiten im Provisionsprozess ..... 409
- 7. Regelung des § 656d BGB ..... 409
  - a) Übernahme der Maklerkosten des anderen Teils ..... 409

b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen § 656d Abs. 1 Satz 2 BGB .	410
c) Auskunftsanspruch des Provisionsschuldners .....	411
d) Weitere Konsequenzen des Halbteilungsgrundsatzes .....	411
e) Fälligkeit des Kostenübernahmeanspruchs .....	411
aa) Nachweis der Provisionszahlung .....	412
bb) Insolvenz des Maklerkunden .....	412
d) Analoge Anwendung des § 656d Abs. 1 BGB .....	413
8. Temporärer Anwendungsbereich der Reformregelungen .....	413
9. Ausblick .....	416

<b>XIII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts bei der Anmietung von Wohnraum .....</b>	<b>419</b>
1. Überblick .....	419
2. Allgemeine Grundsätze .....	420
a) Gesetzeszweck .....	420
b) Legaldefinition .....	420
c) Anwendungsbereich .....	421
3. Form des Wohnungsmaklervertrages .....	421
a) Normzweck .....	422
b) Anforderungen an die Textform .....	422
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung des Formzwangs .....	423
aa) Weigerung des Wohnungssuchenden, eine textform- gemäße Erklärung abzugeben .....	423
bb) Nachträglicher formwirksamer Vertragsabschluss ....	423
4. Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag .....	424
5. Provision nur im Erfolgsfalle .....	426
6. Provisionspflicht des Wohnungssuchenden nur bei Erteilung eines originären Suchauftrags (Bestellerprinzip) .....	427
a) Temporärer Anwendungsbereich .....	428
b) Normzweck .....	429
c) Regelungsinhalt .....	430
aa) Ausschließkeitsprinzip .....	430
bb) Einschränkung der Auslegung des Merkmals der Ausschließlichkeit .....	433
cc) Begriff des Wohnungssuchenden .....	434
d) Verbot abweichender Vereinbarungen .....	435
aa) Besichtigungsgebühren .....	435
bb) Änderung der Vertragsbezeichnung oder des Vertragstyps .....	436

cc) Abwälzen der Vermieterprovision auf im Lager des Wohnungssuchenden stehende Dritte .....	436
dd) Institutionalisierte Gemeinschaftsgeschäfte .....	437
e) Ordnungswidrigkeit .....	437
f) Darlegungs- und Beweislast .....	437
7. Weitere Sonderregelungen für den Provisionsanspruch .....	438
a) Kein Provisionsanspruch für Folgeverträge .....	439
b) Kein Provisionsanspruch bei Identität .....	439
c) Kein Provisionsanspruch bei Verflechtung .....	442
d) Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung von öffentlich gefördertem oder preisgebundenem Wohnraum .....	443
8. Unwirksame Abreden im Zusammenhang mit der Wohnungsübernahme .....	444
9. Berechnung und Höhe der Provision .....	444
10. Aufwendungsersatz .....	445
11. Rückforderung unzulässiger Zahlungen des Wohnungssuchenden .....	447
12. Sonstiges .....	448
<b>XIV. Besonderheiten des Ehe- und Partnervermittlungsrechts .....</b>	<b>449</b>
1. Überblick .....	449
2. Ehemaklervertrag .....	449
a) Klagbarkeitssperre des § 656 BGB .....	450
b) Konsequenzen der Klagbarkeitssperre .....	451
c) Wirksamkeit des Ehemaklervertrags .....	452
d) Schadensersatzansprüche wegen Nebenpflichtverletzungen .....	452
e) Rückforderungsansprüche .....	453
3. Eheanbahnungsvertrag .....	454
4. Partnervermittlungsvertrag .....	454
a) Anwendbarkeit des § 656 BGB .....	454
b) Rechtscharakter als Dienstvertrag .....	455
c) Sittenwidrigkeit des Partnervermittlungsvertrages .....	455
d) Widerruf des Partnervermittlungsvertrages .....	457
<b>XV. Besonderheiten des Versicherungsmaklerrechts .....</b>	<b>459</b>
1. Überblick .....	459
2. Inhalt und Gegenstand des Versicherungsmaklervertrages .....	459
3. Vertragspflichten des Versicherungsmaklers .....	461
a) Allgemeine Grundsätze .....	461

b) Einzelfragen .....	463
4. Besonderheiten hinsichtlich des Maklervertragsabschlusses ..	465
5. Verbot der Doppeltätigkeit .....	465
6. Provisionsanspruch .....	466
7. Schaden des Versicherungsmaklers .....	468
8. Schaden des Versicherungsnehmers .....	468
9. Mitverschulden des Versicherungsnehmers .....	469
10. Abreden zwischen Versicherungsmaklern .....	470
<b>XVI. Weitere besondere Vermittlungsverträge .....</b>	<b>473</b>
1. Überblick .....	473
2. Private Arbeitsvermittlung .....	473
3. Anlagevermittlung .....	477
4. Fahrzeug-Vermittlungsvertrag .....	480
<b>XVII. Prozessuale Problembereiche .....</b>	<b>483</b>
1. Überblick .....	483
2. Rechtsweg .....	483
3. Zuständigkeit .....	484
a) Sachliche Zuständigkeit .....	484
b) Örtliche Zuständigkeit .....	484
c) Örtliche Zuständigkeit für die Provisionsklage des Doppelmaklers .....	484
d) Internationale Zuständigkeit .....	485
aa) Allgemeine Grundsätze .....	485
bb) Schwerpunkt der bilateralen Maklertätigkeit .....	486
4. Auskunftsklage .....	487
5. Feststellungsklage .....	488
6. Besonderheiten im Provisionsprozess .....	489
a) Fehlende Fälligkeit des Provisionsanspruchs .....	489
b) Bestreiten mit Nichtwissen im Provisionsprozess .....	490
c) Übergang vom Provisionsanspruch auf Schadensersatz- anspruch .....	490
7. Beweisaufnahme im Provisionsprozess .....	491
8. Streitgegenstand .....	492
9. Hilfsweises Vorbringen .....	493
10. Verspätetes Vorbringen .....	493
11. Unzulässiger zweitinstanzlicher Vortrag .....	493
12. Prüfungsmaßstab in der Revisionsinstanz .....	494
a) Auslegung von Individualvereinbarungen .....	494

## **Inhaltsverzeichnis**

b) Sonstige tatrichterliche Beurteilungen .....	494
13. Prozesskostentragungspflicht .....	495
14. Bindungswirkung eines Vorprozesses im Provisionsprozess ..	495
15. Einwand des Mitverschuldens .....	495
a) Allgemeine Grundsätze .....	495
b) Revisionsrechtliche Überprüfung des Mitverschuldens- einwands .....	496
16. Prozessualvertragsrechtliche Verpflichtungen des Rechtsanwalts im Provisionsprozess .....	496
17. Prozesszinsen .....	497
18. Einstweiliger Rechtsschutz .....	497

## **Anhang**

Anhang 1: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) .....	499
Anhang 2: Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) .....	509
 Rechtsprechnungsübersichten .....	 513
Literaturverzeichnis .....	515
Sachregister .....	517