

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
I. Einleitung	1
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

IX

Inhaltsverzeichnis

II. Grundsätzliches zum Maklervertrag	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 Anwaltsvertrag	32
a) Anwaltsdienstvertrag	33
b) Maklervertrag	35
7. Zusammenarbeit mehrerer Makler	36
a) Untermakler	37
b) Zubringergeschäft	38
c) Gesamtmabler	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
III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages	59
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 Provisionsbestimmung 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
 IV. Gegenstand und Inhalt des Maklervertrages	 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 Beweiskast	146
4. Aufwendungsersatzabrede	148

V. Maklerleistung	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
VI. Hauptvertrag	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

Inhaltsverzeichnis

c) Allgemeine Grundsätze der Verflechtungsrechtsprechung ..	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) Hälftige 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
VII. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss.....	233
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

Inhaltsverzeichnis

VIII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln	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. Makerbemühungsentgelt-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
IX. Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB	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

Inhaltsverzeichnis

X. Nebenpflichten des Maklers	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 Immobilienmaklervertrag	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 selbstständigen Beratungsvertrages zwischen Käufer und Verkäufer	358
10. Deliktische Haftung des Maklers	360
XI. Nebenpflichten des Maklerkunden	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
 XII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts beim Erwerb von Wohnimmobilien	 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

Inhaltsverzeichnis

cc) Wohnungseigentümergemeinschaft 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

XIII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts bei der Anmietung von Wohnraum

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) Ausschließlichkeitsprinzip.....	430
bb) Einschränkende 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

Inhaltsverzeichnis

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
 XIV. Besonderheiten des Ehe- und Partnervermittlungsrechts	449
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
 XV. Besonderheiten des Versicherungsmaklerrechts	459
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
 XVI. Weitere besondere Vermittlungsverträge	 473
1. Überblick	473
2. Private Arbeitsvermittlung	473
3. Anlagevermittlung	477
4. Fahrzeug-Vermittlungsvertrag	480
 XVII. Prozessuale Problembereiche	 483
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