

Jochen Kleikamp

Doppeltätigkeit des Zivilmaklers



PETER LANG
Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	19
I.	Die Doppeltätigkeit aus rechtshistorischer Sicht 21
1.	Entwicklung des Maklerrechts zum Zivil- und Handelsmaklerrecht 21
2.	Auswirkungen der Aufspaltung des Maklerrechts auf die Doppeltätigkeit 23
II.	Definition der Doppeltätigkeit und Abgrenzung zu anderen Vertragsgestaltungen 25
1.	Grundfall 25
2.	Abwälzung der Provisionszahlungspflicht auf eine Vertragspartei 26
3.	Abgrenzung der Doppeltätigkeit zu den sog. Verflechtungsfällen 28
4.	Zusammenfassung und Definition der Doppeltätigkeit 29
III.	Zulässigkeit der Doppeltätigkeit 30
1.	Entwicklungsstand in Rechtsprechung und Rechtslehre 30
1.1.	Die grundsätzliche Zulässigkeit der Doppeltätigkeit 31

a)	Rechtsprechung und h.L.	31
b)	Darstellung der Gegen- ansicht	33
c)	Auswirkungen des Meinungs- standes auf die gegenwärtige Rechtspraxis	34
1.2.	Die einzelnen Fallgestal- tungen	34
a)	Nachweistätigkeit für eine oder beide Parteien	34
b)	beiderseitiger Vermitt- lungsauftrag	35
c)	Alleinauftrag	36
d)	Vereinbarung einer erfolgs- unabhängigen Provision	38
e)	Mehrerlösvereinbarung	40
2.	Würdigung der Rechtsprechung und h.L. anhand der konkreten Maklerpflichten	41
2.1.	Tauglichkeit der Zulässig- keitskriterien	41
a)	Üblichkeit der Doppeltätig- keit	41
b)	Gefahr der Interessen- kollision	43
2.2.	Pflichten des Maklers zur Interessenwahrnehmung	45
a)	Allgemeine Interessenwahr- nehmungspflicht	45

b)	Pflicht des Maklers zur Einwirkung auf die Preisverhandlungen	46
c)	Aufklärungspflicht über nachteilige Vertragspunkte	47
d)	Aufklärungspflicht über besondere Risiken in der Person des Interessenten	48
e)	Verschwiegenheitspflicht	49
2.3.	Interessenkollisionspunkte im Rahmen Doppeltätigkeit	49
a)	Unvereinbarkeit der Maklerpflichten in den Preisverhandlungen	50
b)	Unvereinbarkeit von Aufklärungs- und Verschwiegenheitspflicht	51
2.4.	Auflösung der Interessenkollision	52
a)	Ungeeignetheit der Unparteilichkeitspflicht als Korrektiv	52
b)	Pflicht des Maklers, über die Doppeltätigkeit aufzuklären	56
c)	Anforderungen an die Aufklärungspflicht	56
d)	Gestattung durch AGB	57
3.	Rechtsfolgen unzulässiger Doppeltätigkeit	59
3.1.	Verwirkung des Maklerlohnes nach § 654 BGB	59

3.2.	Schadensersatz aus culpa in contrahendo	60
4.	Zusammenfassung	62
IV.	Zustandekommen des Doppelauf- trages	63
1.	Problemstellung	63
2.	Anforderungen an den stillschweigend geschlossenen Maklervertrag	65
2.1.	Entwicklung in der Recht- sprechung	65
2.2.	Meinungsstand in der Rechtslehre	68
2.3.	Eigene Stellungnahme	70
3.	Erleichterungen an die Erklärungsverantwortung des Maklers aufgrund bestehender Verkehrssitte?	74
4.	Wirksamkeit von Vertrags- schlußklauseln in Makler-AGB	76
5.	Bedeutung der Erklärungs- obliegenheit des Maklers für das Zustandekommen des Doppel- auftrages	78
V.	Die besonderen Pflichten des Doppelmaklers	79
1.	Allgemeine Verpflichtung zu strikter Unparteilichkeit	80
2.	Bedeutung der Verpflich- tung zur Unparteilichkeit für die Vertragsverhandlungen	81

2.1.	Das Verhältnis von Ver- schwiegenheits- und Auf- klärungspflicht	82
2.2.	Auswirkungen der Ver- pflichtung zur Unpartei- lichkeit auf die Preisverhandlungen	84
2.3.	Unparteilichkeit bei der Vertragsgestaltung	87
2.4.	Umfang der Aufklärungs- pflicht über die mit der Gegenseite vereinbarte Vergütung	90
3.	Rechtsfolgen pflicht- widriger Doppeltätigkeit	92
3.1.	Verwirklung des Maklerlohnes nach § 654 BGB	92
a)	Anwendbarkeit	92
b)	Weitere Voraussetzungen für den Eintritt der Verwirkung	95
3.2.	Schadensersatz aus posi- tiver Forderungsverletzung	96
4.	Zusammenfassung	97
VI.	Zusammenfassung und rechtspoli- tischer Ausblick	98
1.	Doppeltätigkeit de lege lata	98
2.	Doppeltätigkeit de lege ferenda	99
	Anmerkungen	103