

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 Doppelauftrages	63
1.	Problemstellung	63
2.	Anforderungen an den stillschweigend geschlossenen Maklervertrag	65
2.1.	Entwicklung in der Rechtsprechung	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 Vertragsschlußklauseln in Makler-AGB	76
5.	Bedeutung der Erklärungsobliegenheit des Maklers für das Zustandekommen des Doppelauftrages	78
V.	Die besonderen Pflichten des Doppelmaklers	79
1.	Allgemeine Verpflichtung zu strikter Unparteilichkeit	80
2.	Bedeutung der Verpflichtung zur Unparteilichkeit für die Vertragsverhandlungen	81

2.1.	Das Verhältnis von Verschwiegenheits- und Aufklärungspflicht	82
2.2.	Auswirkungen der Verpflichtung zur Unparteilichkeit auf die Preisverhandlungen	84
2.3.	Unparteilichkeit bei der Vertragsgestaltung	87
2.4.	Umfang der Aufklärungspflicht über die mit der Gegenseite vereinbarte Vergütung	90
3.	Rechtsfolgen pflichtwidriger Doppeltätigkeit	92
3.1.	Verwirkung des Maklerlohnes nach § 654 BGB	92
a)	Anwendbarkeit	92
b)	Weitere Voraussetzungen für den Eintritt der Verwirkung	95
3.2.	Schadensersatz aus positiver Forderungsverletzung	96
4.	Zusammenfassung	97
VI.	Zusammenfassung und rechtspolitischer Ausblick	98
1.	Doppeltätigkeit de lege lata	98
2.	Doppeltätigkeit de lege ferenda	99
	Anmerkungen	103