

## Inhaltsverzeichnis

<b>III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages . . . . .</b>	24
1. Überblick . . . . .	24
2. Stillschweigender Vertragsabschluss . . . . .	24
a) Allgemeine Grundsätze . . . . .	25
b) Suchauftrag . . . . .	29
c) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens . . . . .	31
d) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel . . . . .	34
3. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens . . . . .	36
a) Gesamtwiderspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren . . . . .	36
b) Teilweiser Widerspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren . . . . .	38
aa) Vertragsabschluss auf der Grundlage des § 150 Abs. 2 BGB . . . . .	38
bb) Dissens aufgrund der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 BGB . . . . .	38
cc) Vertragsabschluss mit nachträglicher Provisionsbestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung . . . . .	39
4. Maklervertrag mit Eheleuten . . . . .	41
a) Vertragsabschluss . . . . .	41
b) Vertreterhandeln . . . . .	42
c) Rechtsscheinhaftung . . . . .	43
d) Mithaftung aus Schlüsselgewalt . . . . .	44
5. Nachträglicher Abschluss eines Maklervertrags . . . . .	45
6. Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungs-schreiben . . . . .	46
7. Einzelfragen zur Provision . . . . .	47
a) Übliche Provision . . . . .	49
b) Sittenwidrige Provisionshöhe . . . . .	49
c) Analoge Anwendung des Herabsetzungsrechts aus § 655 BGB? . . . . .	51
d) Verjährung des Provisionsanspruchs . . . . .	52
e) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	52
8. Aufwendungsersatzabrede . . . . .	53

<b>9. Widerruf des Maklervertrages gemäß § 355 BGB . . . . .</b>	54
a) Neues Recht ab 13.6.2014 . . . . .	55
b) Bisheriges Recht . . . . .	57
<b>10. Beendigung des Maklervertrags . . . . .</b>	60
<b>IV. Maklerleistung . . . . .</b>	63
<b>1. Überblick . . . . .</b>	63
<b>2. Nachweisleistung . . . . .</b>	63
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages . . . . .	64
b) Vertragsbereitschaft . . . . .	67
aa) Veräußerungsbereitschaft . . . . .	68
bb) Erwerbsbereitschaft . . . . .	70
<b>3. Vermittlungsleistung . . . . .</b>	71
<b>V. Hauptvertrag . . . . .</b>	74
<b>1. Überblick . . . . .</b>	74
<b>2. Nichtigkeitsgründe . . . . .</b>	76
a) Formnichtigkeit . . . . .	76
b) Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit . . . . .	77
c) Anfechtung . . . . .	78
d) Keine Maklerprovision bei anfänglicher Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages . . . . .	79
e) Keine Maklerprovision bei Abstandnahme vom schwebend unwirksamen Hauptvertrag . . . . .	80
f) Keine Käuferprovision bei Ausübung eines Vorkaufsrechts . . . . .	80
<b>3. Hauptverträge mit aufschiebender Bedingung . . . . .</b>	82
<b>4. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis . . . . .</b>	84
<b>5. Verflechtungs-Konstellationen . . . . .</b>	84
a) Echte Verflechtung . . . . .	86
b) Unechte Verflechtung . . . . .	87
c) Abweichende Provisionsabreden . . . . .	91
<b>6. Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich         abgeschlossenem Hauptvertrag . . . . .</b>	93
a) Allgemeine Grundsätze . . . . .	93
b) Inhaltliche Identität . . . . .	95

## Inhaltsverzeichnis

aa) Abweichungen hinsichtlich des Umfangs des Objekts . . . . .	95
bb) Abweichungen hinsichtlich des vom Hauptvertrag gewährten Rechts . . . . .	95
cc) Abweichungen hinsichtlich der Höhe des vorgesehenen Preises . . . . .	97
c) Persönliche Identität . . . . .	99
d) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	101
e) Konkludente Vertragserweiterung . . . . .	101
f) Provisionserweiternde Klauseln bezüglich fehlender wirtschaftlicher Identität . . . . .	102
<b>VI. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss . . . . .</b>	103
1. Überblick . . . . .	103
2. Mitursächlichkeit der Nachweisleistung . . . . .	103
a) Vorkenntnis . . . . .	103
b) Kausalitätszusammenhang, Kausalitätsvermutung und Unterbrechung des Kausalverlaufs . . . . .	105
3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung . . . . .	109
4. Wesentliche Maklerleistung . . . . .	109
5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit . . . . .	111
<b>VII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxis- typischer Klauseln . . . . .</b>	112
1. Überblick . . . . .	112
2. Maklerklauseln . . . . .	112
a) Vertrag zugunsten Dritter . . . . .	113
b) Bindungswirkung der Klausel bei Ausübung eines Vorkaufsrechts . . . . .	114
3. Provisions-Zahlungsklausel . . . . .	115
4. Vorkenntnisklausel . . . . .	116
5. Übererlösklausel . . . . .	117
6. Erfolgsunabhängige Provision . . . . .	117
7. Maklerbemühungsentgelt-Klausel . . . . .	117

<b>8. Reservierungsklausel</b> . . . . .	118
<b>9. Folgegeschäftsklausel</b> . . . . .	120
<b>10. Identitätsklauseln</b> . . . . .	120
<b>11. Vertragsstrafe- und Pauschalierungsklauseln</b> . . . . .	121
a) Vertragsstrafen zugunsten des Maklers . . . . .	121
aa) Individualverträge . . . . .	121
bb) AGB-Recht . . . . .	123
b) Vertragsstrafen zugunsten des Maklerkunden . . . . .	123
c) Vertragliche Aufwendungsersatzpauschalen . . . . .	124
<b>VIII. Grundsätzliches zur Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB</b> . . . . .	126
1. Überblick . . . . .	126
2. Konzeption des BGB-Gesetzgebers . . . . .	127
3. Sichtweise des § 654 BGB in der höchstrichterlichen Rechtsprechung . . . . .	128
a) Reichsgericht . . . . .	128
b) Bundesgerichtshof . . . . .	129
aa) Grundsatzentscheidung BGHZ 36, 323 . . . . .	129
bb) Weitere Entwicklung . . . . .	132
4. Zur Rechtsnatur des Provisionsverlustes . . . . .	133
5. Zwingendes Recht . . . . .	136
6. Darlegungs- und Beweislast . . . . .	136
<b>IX. Einzelheiten zur Provisionsverwirkung</b> . . . . .	138
1. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB . . . . .	138
a) Unmittelbarer Geltungsbereich des § 654 BGB . . . . .	138
b) Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	139
aa) Vorvertragliche Treuepflichtverletzung . . . . .	139
bb) Nachwirkende Treuepflichtverletzung . . . . .	140
c) Personeller Anwendungsbereich . . . . .	142
aa) Haftung für eigenes Handeln . . . . .	142
bb) Haftung für fremdes Handeln . . . . .	142
2. Einzelne Fallgruppen . . . . .	144
a) Unzulässige Doppeltätigkeit . . . . .	144

b) Veranlassung zur Unterzeichnung formwidriger Ankaufsverpflichtungen . . . . .	145
c) Hintertreiben des Hauptvertrages . . . . .	146
d) Treuwidrige Aufklärungspflichtverletzungen . . . . .	146
e) Unzulässige Druckausübung . . . . .	150
f) Unredliches Verhalten . . . . .	150
g) Verwendung unwirksamer Geschäftsbedingungen . . . . .	152
h) Untätigkeit . . . . .	154
<b>3. Weitere Einzelfragen . . . . .</b>	<b>154</b>
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision . . . . .	154
b) Provisionsverwirkung und Schadensersatz . . . . .	156
c) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisionsansprüche . . . . .	156
aa) Anwendung auf Sonderformen des Maklervertrages . . . . .	156
bb) Anwendung auf Provisionsansprüche aus § 354 HGB . . . . .	158
cc) Anwendung auf Provisionsansprüche eines Testamentsvollstreckers aus maklerähnlicher Tätigkeit . . . . .	158
d) Keine analoge Anwendung des § 654 BGB bei Treupflichtverletzungen des Kunden . . . . .	159
e) Analoge Anwendung des § 654 BGB auf andere Rechtsverhältnisse . . . . .	159
<b>X. Nebenpflichten im Maklervertrag . . . . .</b>	<b>161</b>
1. Überblick . . . . .	161
2. Nebenpflichten des Maklers . . . . .	161
a) Aufklärungspflichten . . . . .	162
b) Beratungspflichten . . . . .	164
c) Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung . . . . .	166
d) Beratungsfehler des Maklers im Rahmen eines selbstständigen Beratungsvertrages zwischen Käufer und Verkäufer . . . . .	167
3. Nebenpflichten des Kunden . . . . .	169
a) Unterlassungspflichten . . . . .	169
b) Auskunftspflichten . . . . .	170
c) Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung . . . . .	171

<b>XI. Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts . . . . .</b>	172
1. Überblick . . . . .	172
2. Gesetzeszweck und Legaldefinition . . . . .	172
3. Form des Wohnungsmaklervertrages . . . . .	173
a) Normzweck . . . . .	174
b) Anforderungen an die Textform . . . . .	174
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung des Formzwangs . . . . .	175
4. Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag . . . . .	175
5. Provision nur im Erfolgsfalle . . . . .	176
6. Provisionspflicht des Wohnungssuchenden nur bei Erteilung eines originären Suchauftrages (Bestellerprinzip) . . . . .	177
a) Normzweck . . . . .	178
b) Regelungsinhalt . . . . .	178
aa) Ausschließlicher Suchauftrag des Wohnungssuchenden . . . . .	178
bb) Einschränkende Auslegung des Merkmals der Ausschließlichkeit . . . . .	179
cc) Tätigwerden im Interesse des Vermieters . . . . .	180
c) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	181
7. Weitere Sonderregelungen für den Provisionsanspruch . . . . .	181
a) Kein Provisionsanspruch für Folgeverträge . . . . .	181
b) Kein Provisionsanspruch bei Identität . . . . .	182
c) Kein Provisionsanspruch bei Verflechtung . . . . .	184
d) Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung von öffentlich geförderten oder preisgebundenen Wohnraum . . . . .	185
8. Unwirksame Abreden im Zusammenhang mit der Wohnungsübernahme . . . . .	185
9. Berechnung und Höhe der Provision . . . . .	185
10. Aufwendungsersatz . . . . .	186
11. Rückforderung unzulässiger Zahlungen des Wohnungssuchenden . . . . .	187
12. Sonstiges . . . . .	188
<b>XII. Besondere Vermittlungsverträge . . . . .</b>	189
1. Ehe- und Partnerschaftsvermittlung . . . . .	189

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>2. Private Arbeitsvermittlung</b>	190
<b>3. Versicherungsmaklervertrag</b>	193
<b>4. Anlagevermittlung</b>	197
<b>Rechtsprechungsübersichten</b>	201
<b>Anhang</b>	
<b>1. Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug)</b>	202
<b>2. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung</b>	209
<b>Literaturverzeichnis</b>	213
<b>Sachregister</b>	217