

<b>III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages . . . .</b>	<b>24</b>
<b>1. Überblick . . . . .</b>	<b>24</b>
<b>2. Stillschweigender Vertragsabschluss . . . . .</b>	<b>24</b>
a) Allgemeine Grundsätze . . . . .	25
b) Suchauftrag . . . . .	29
c) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens . . . . .	31
d) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel . . . . .	34
<b>3. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens . .</b>	<b>36</b>
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 Provisions- bestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung . . . . .	39
<b>4. Maklervertrag mit Eheleuten . . . . .</b>	<b>41</b>
a) Vertragsabschluss . . . . .	41
b) Vertreterhandeln . . . . .	42
c) Rechtsscheinhaftung . . . . .	43
d) Mithaftung aus Schlüsselgewalt . . . . .	44
<b>5. Nachträglicher Abschluss eines Maklervertrags . . . . .</b>	<b>45</b>
<b>6. Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungs-         schreiben . . . . .</b>	<b>46</b>
<b>7. Einzelfragen zur Provision . . . . .</b>	<b>47</b>
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
<b>8. Aufwendungsersatzabrede . . . . .</b>	<b>53</b>

## VIII

<b>9. Widerruf des Maklervertrages gemäß § 355 BGB . . . . .</b>	<b>54</b>
a) Neues Recht ab 13.6.2014 . . . . .	55
b) Bisheriges Recht . . . . .	57
<b>10. Beendigung des Maklervertrags . . . . .</b>	<b>60</b>
<b>IV. Maklerleistung . . . . .</b>	<b>63</b>
<b>1. Überblick . . . . .</b>	<b>63</b>
<b>2. Nachweisleistung . . . . .</b>	<b>63</b>
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages . . . . .	64
b) Vertragsbereitschaft . . . . .	67
aa) Veräußerungsbereitschaft . . . . .	68
bb) Erwerbsbereitschaft . . . . .	70
<b>3. Vermittlungsleistung . . . . .</b>	<b>71</b>
<b>V. Hauptvertrag . . . . .</b>	<b>74</b>
<b>1. Überblick . . . . .</b>	<b>74</b>
<b>2. Nichtigkeitsgründe . . . . .</b>	<b>76</b>
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>	<b>82</b>
<b>4. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis . . . . .</b>	<b>84</b>
<b>5. Verflechtungs-Konstellationen . . . . .</b>	<b>84</b>
a) Echte Verflechtung . . . . .	86
b) Unechte Verflechtung . . . . .	87
c) Abweichende Provisionsabreden . . . . .	91
<b>6. Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich         abgeschlossenem Hauptvertrag . . . . .</b>	<b>93</b>
a) Allgemeine Grundsätze . . . . .	93
b) Inhaltliche Identität . . . . .	95

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.</b>	<b>Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss. . . . .</b>	<b>103</b>
1.	Überblick . . . . .	103
2.	Mitursächlichkeit der Nachweisleistung . . . . .	103
a)	Vorkennntnis . . . . .	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.</b>	<b>Vertragliches Maklerrecht anhand praxis- typischer Klauseln . . . . .</b>	<b>112</b>
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.	Vorkennntnisklausel . . . . .	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 Treupflichtverletzung	139
bb) Nachwirkende Treupflichtverletzung	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>
<b>1. Überblick . . . . .</b>	<b>161</b>
<b>2. Nebenpflichten des Maklers . . . . .</b>	<b>161</b>
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
<b>3. Nebenpflichten des Kunden . . . . .</b>	<b>169</b>
a) Unterlassungspflichten . . . . .	169
b) Auskunftspflichten . . . . .	170
c) Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung . . . . .	171

<b>XI. Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts . . . .</b>	<b>172</b>
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>	<b>189</b>
1. Ehe- und Partnerschaftsvermittlung . . . . .	189

## **Inhaltsverzeichnis**

<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