

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>I. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Überblick über den Normenbestand des Maklerrechts ..</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeine Grundbegriffe .....</b>	<b>3</b>
a) Nachweismakler .....	3
b) Vermittlungsmakler .....	4
c) Vertrauensmakler .....	5
d) Doppelmakler .....	5
e) Zivilmakler .....	5
f) Handelsmakler .....	6
g) Sonstige Bezeichnungen .....	7
aa) Versicherungsmakler .....	7
bb) Krämermakler .....	7
<b>II. Grundsätzliches zum Maklervertrag .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Rechtsnatur des Maklervertrages .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Form des Maklervertrages .....</b>	<b>9</b>
a) Grundsatz der Formfreiheit .....	9
b) Ausnahmen vom Grundsatz der Formfreiheit .....	10
aa) Schriftform .....	10
bb) Beurkundungsform .....	11
cc) Widerruf bei Maklerverträgen i.S.v. § 312, § 312b BGB .....	11
<b>3. Sonstige Nichtigkeitsgründe des Maklervertrages .....</b>	<b>13</b>
a) Anwendungsbereich des § 134 BGB .....	13
b) Anwendungsbereich des § 138 BGB .....	17
<b>III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages .....</b>	<b>19</b>
<b>1. Überblick .....</b>	<b>19</b>
<b>2. Unklarheitenregel .....</b>	<b>19</b>

## Inhaltsverzeichnis

a) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens .....	23
b) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel .....	26
<b>3. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens .....</b>	<b>27</b>
a) Gesamtwiderspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	28
b) Teilweiser Widerspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	28
aa) Vertragsabschluss auf der Grundlage des § 150 Abs. 2 BGB .....	29
bb) Dissens aufgrund der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 BGB .....	29
cc) Vertragsabschluss mit nachträglicher Provisionsbestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung .....	30
<b>4. Beweislast hinsichtlich der Provisionsabrede .....</b>	<b>32</b>
<b>5. Beendigung des Maklervertragsverhältnisses .....</b>	<b>33</b>
 <b>IV. Maklerleistung .....</b>	 34
<b>1. Überblick .....</b>	<b>34</b>
<b>2. Nachweisleistung .....</b>	<b>34</b>
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages .....	34
b) Vertragsbereitschaft .....	37
<b>3. Vermittlungsleistung .....</b>	<b>39</b>
 <b>V. Hauptvertrag .....</b>	 42
<b>1. Überblick .....</b>	<b>42</b>
<b>2. Nichtigkeitsgründe .....</b>	<b>44</b>
a) Formnichtigkeit .....	44
b) Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit .....	45
c) Anfechtung .....	46

d) Keine Maklerprovision bei anfänglicher Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages .....	47
e) Keine Maklerprovision bei Abstandnahme vom schwebend unwirksamen Hauptvertrag .....	48
<b>3. Hauptverträge mit aufschiebender Bedingung</b> .....	48
<b>4. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis</b> .....	50
<b>5. Verflechtungs-Konstellationen</b> .....	51
a) Echte Verflechtung .....	52
b) Unechte Verflechtung .....	53
c) Abweichende Provisionsabreden .....	55
<b>6. Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenen Hauptvertrag</b> .....	56
a) Abweichungen hinsichtlich des Umfangs des Objekts ..	58
b) Abweichungen hinsichtlich des vom Hauptvertrag gewährten Rechts .....	59
c) Abweichungen hinsichtlich der Höhe des vorgesehenen Preises .....	61
d) Abweichen in der Person des Vertragsabschließenden ..	62
e) Darlegungs- und Beweislast .....	65
f) Konkludente Vertragserweiterung .....	66
g) Provisionserweiternde Klauseln bezüglich fehlender wirtschaftlicher Identität .....	66
<b>VI. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss</b> .....	67
<b>1. Überblick</b> .....	67
<b>2. Mitursächlichkeit der Nachweisleistung</b> .....	67
a) Vorkenntnis .....	67
b) Kausalitätszusammenhang, Kausalitätsvermutung und Unterbrechung des Kausalverlaufs .....	70
<b>3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung</b> .....	72
<b>4. Wesentliche Maklerleistung</b> .....	72
<b>5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit</b> .....	74

<b>VII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln</b> .....	75
1. Überblick .....	75
2. Maklerklauseln .....	75
3. Provisions-Zahlungsklausel .....	77
4. Vorkenntnisklausel .....	78
5. Übererlösklausel .....	79
6. Erfolgsunabhängige Provision .....	79
7. Maklerbemühungsentgelt-Klausel .....	80
8. Reservierungsklausel .....	80
9. Folgegeschäftsklausel .....	81
10. Vertragsstrafe- und Pauschalierungsklauseln .....	82
a) Vertragsstrafen zu Gunsten des Maklers .....	82
aa) Individualverträge .....	82
bb) AGB-Recht .....	84
b) Vertragsstrafen zu Gunsten des Maklerkunden .....	85
c) Vertragliche Aufwendungsersatzpauschalen .....	85
<b>VIII. Grundsätzliches zur Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB</b> .....	87
1. Überblick .....	87
2. Konzeption des BGB-Gesetzgebers .....	87
3. Sichtweise des § 654 BGB in der höchstrichterlichen Rechtsprechung .....	89
a) Reichsgericht .....	89
b) Bundesgerichtshof .....	90
aa) Grundsatzentscheidung BGHZ 36, 323 .....	90
bb) Weitere Entwicklung .....	93
4. Zur Rechtsnatur des Provisionsverlustes .....	94
5. Zwingendes Recht .....	97
6. Darlegungs- und Beweislast .....	97

<b>IX. Einzelheiten zur Provisionsverwirkung</b> .....	99
<b>1. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB</b> .....	99
a) Unmittelbarer Geltungsbereich des § 654 BGB .....	99
b) Zeitlicher Anwendungsbereich .....	100
aa) Vorvertragliche Treuepflichtverletzung .....	100
bb) Nachwirkende Treuepflichtverletzung .....	101
c) Personeller Anwendungsbereich .....	103
aa) Haftung für eigenes Handeln .....	103
bb) Haftung für fremdes Handeln .....	104
<b>2. Einzelne Fallgruppen</b> .....	105
a) Unzulässige Doppeltätigkeit .....	105
b) Veranlassung zur Unterzeichnung formwidriger Ankaufsverpflichtungen .....	107
c) Hintertreiben des Hauptvertrages .....	107
d) Treuwidrige Aufklärungspflichtverletzungen .....	108
e) Unzulässige Druckausübung .....	110
f) Unredliches Verhalten .....	111
g) Verwendung unwirksamer Geschäftsbedingungen .....	112
h) Untätigkeit .....	114
<b>3. Weitere Einzelfragen</b> .....	115
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision .....	115
b) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisionsansprüche .....	116
aa) Anwendung auf Sonderformen des Maklervertrages .....	116
bb) Anwendung auf Provisionsansprüche aus § 354 HGB .....	117
cc) Anwendung auf Provisionsansprüche eines Testamentsvollstreckers aus maklerähnlicher Tätigkeit .....	118
c) Keine analoge Anwendung des § 654 BGB bei Treupflichtverletzungen des Kunden .....	119
d) Analoge Anwendung des § 654 BGB auf andere Rechtsverhältnisse .....	119

## Inhaltsverzeichnis

<b>X. Nebenpflichten im Maklervertrag</b> .....	120
1. Überblick .....	120
2. Nebenpflichten des Maklers .....	120
3. Nebenpflichten des Kunden .....	123
<b>XI. Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts</b> ...	126
1. Überblick .....	126
2. Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag .....	127
3. Provision nur im Erfolgsfalle .....	128
4. Sonderregelungen für den Provisionsanspruch .....	129
a) Kein Provisionsanspruch für Folgeverträge .....	129
b) Kein Provisionsanspruch bei Identität .....	129
c) Kein Provisionsanspruch bei Verflechtung .....	131
d) Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung öffentlich gefördeter oder preisgebundenen Wohnraums .....	132
5. Berechnung und Höhe der Provision .....	132
6. Aufwendungsersatz .....	133
7. Rückforderung .....	133
8. Sonstiges .....	134
<b>XII. Besondere Vermittlungsverträge</b> .....	135
1. Ehe- und Partnerschaftsvermittlung .....	135
2. Private Arbeitsvermittlung .....	137
3. Versicherungsmaklervertrag .....	140
<b>Literatur</b> .....	142
<b>Sachregister</b> .....	145