

Inhalt

Vorwort	V
I. Einleitung	1
1. Überblick über den Normenbestand des Maklerrechts. .	1
2. Allgemeine Grundbegriffe	3
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
II. Grundsätzliches zum Maklervertrag	8
1. Rechtsnatur des Maklervertrages	8
2. Form des Maklervertrages	9
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
3. Sonstige Nichtigkeitsgründe des Maklervertrages	13
a) Anwendungsbereich des § 134 BGB	13
b) Anwendungsbereich des § 138 BGB	17
III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages	19
1. Überblick	19
2. Unklarheitenregel	19

a) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens	23
b) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel	26
3. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens	27
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
4. Beweislast hinsichtlich der Provisionsabrede	32
5. Beendigung des Maklervertragsverhältnisses	33
 IV. Maklerleistung	 34
1. Überblick	34
2. Nachweisleistung	34
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages	34
b) Vertragsbereitschaft	37
3. Vermittlungsleistung	39
 V. Hauptvertrag	 42
1. Überblick	42
2. Nichtigkeitsgründe	44
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
3. Hauptverträge mit aufschiebender Bedingung	48
4. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis	50
5. Verflechtungs-Konstellationen	51
a) Echte Verflechtung	52
b) Unechte Verflechtung	53
c) Abweichende Provisionsabreden	55
6. Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenem Hauptvertrag	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
 VI. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss	 67
1. Überblick	67
2. Mitursächlichkeit der Nachweisleistung	67
a) Vorkenntnis	67
b) Kausalitätszusammenhang, Kausalitätsvermutung und Unterbrechung des Kausalverlaufs	70
3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung	72
4. Wesentliche Maklerleistung	72
5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit	74

VII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln	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
VIII. Grundsätzliches zur Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB	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

IX. Einzelheiten zur Provisionsverwirkung	99
1. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB	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
2. Einzelne Fallgruppen	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
3. Weitere Einzelfragen	115
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision	115
b) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisions- ansprüche	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

X. Nebenpflichten im Maklervertrag	120
1. Überblick	120
2. Nebenpflichten des Maklers	120
3. Nebenpflichten des Kunden	123
XI. Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts	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 geförderter oder preisgebundenen Wohnraums	132
5. Berechnung und Höhe der Provision	132
6. Aufwendungsersatz	133
7. Rückforderung	133
8. Sonstiges	134
XII. Besondere Vermittlungsverträge	135
1. Ehe- und Partnerschaftsvermittlung	135
2. Private Arbeitsvermittlung	137
3. Versicherungsmaklervertrag	140
Literatur	142
Sachregister	145