

Inhaltsverzeichnis



	Rdn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsübersicht		VII
Abkürzungsverzeichnis		XV
Schrifttumsverzeichnis		XIX
Einleitung		1
I. Funktionen des Maklers und Entwicklung des Maklervertragsrechts	1	4
1. Funktionen des Maklers	1	4
2. Das Maklervertragsrecht im System des BGB und des HGB	4	5
3. Entwicklung des Maklervertragsrechts seit Inkrafttreten des BGB	11	6
4. Rechtspolitischer Ausblick	14	7
II. Grundlagen des Maklerrechts	15	8
1. Abgrenzung Zivil-, Handelsmakler, Handelsvertreter	15	8
a) Handelsmakler, Zivilmakler	15	8
b) Handelsvertreter	17	8
2. Erscheinungsformen des Maklervertrages	15	9
a) Abgrenzung nach dem Geschäftsgegenstand	15	9
b) Der sog. Agenturvertrag	24	10
3. Gewerbliche Makler, Gelegenheitsmakler	26	11
4. Rechtsnatur des Maklervertrages	27	11
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	27	11
b) Besondere Vertragsgestaltungen	29	12
aa) Maklerdienstvertrag	29	12
bb) Maklerwerkvertrag	32	13
cc) Maklervertragsähnliches Rechtsverhältnis	35	13
5. Mehrheit von Maklern	36	13
a) Untermakler, Mitmakler, Zubringer	37	14
aa) Untermakler	37	14
bb) Mitmakler	41	14
cc) Zubringer	42	14
b) Gemeinschaftsgeschäfte	43	15
c) Franchise-System	53	17
6. Maklerverträge mit Auslandsberührung	54	18
III. Begründung des Maklervertrages	55	19
1. Form des Maklervertrages	55	19
a) Grundsatz der Formfreiheit	55	19
b) Formgebundenheit von Vergütungsabreden bei Grundstücksgeschäften	58	20
c) Schriftform des Alleinauftrags	71	23
d) Darlehensvermittlungsvertrag	72	23
e) Arbeitsvermittlungsvertrag	73	24
f) Verschiedenes	74	24
2. Vertragsschluss	75	24
a) Vertragsabschlussmechanismus bei werbender Tätigkeit des Maklers	84	26
aa) Antrag auf Abschluss eines Maklervertrages	84	26
bb) Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung	94	28
cc) Notwendigkeit des Hinweises auf eine Käufer-/Verkäuferprovision	124	39
b) Keine Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung bei sog. Suchaufträgen	130	41

	Rdn.	Seite
c) Notwendigkeit der Offenlegung der Provisionserwartung bei Maklerverträgen mit der Anbieterseite	134	42
d) Nachträgliches Provisionsversprechen	139	43
e) Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungsschreiben	143	44
f) Mehrheit von Auftraggebern, Bestimmung des Auftraggebers	148	45
g) Vertreter ohne Vertretungsmacht	155	47
h) Maklervertrag und Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften	157	47
3. Nichtigkeit des Maklervertrages	160	48
a) Fehlende Gewerbeerlaubnis	160	48
b) Berufsrechtliche Grenzen einer Maklertätigkeit (Steuerberater, Rechtsanwälte, Notare, Architekten)	161	48
aa) Steuerberater als Makler	161	48
bb) Rechtsanwalt als Makler	164	48
cc) Notar als Makler	169	49
dd) Architekt als Makler	170	50
c) Grenzen der privaten Arbeitsvermittlung	171	50
d) Sonstige Vermittlungsverbote	178	52
e) Wucherische, sittenwidrige Maklerverträge	182	53
4. Gesetzliche Provisionsansprüche	192	55
a) Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 1. Alt. BGB)	192	55
b) Provisionsanspruch gem. § 354 HGB	199	57
IV. Beendigung des Maklervertrages	206	59
1. Kündigung, Widerruf, Aufhebungsvertrag	206	59
2. Anfechtung des Maklervertrages	211	60
3. Tod des Maklers	212	60
4. Tod oder Eintritt der Geschäftsunfähigkeit auf Seiten des Auftraggebers	215	61
5. Fristablauf	216	61
6. Insolvenz des Auftraggebers oder des Maklers	217	61
V. Gegenstand des Maklervertrages	218	62
1. Allgemeines	218	62
2. Vermittlung als Gegenstand des Maklervertrages	222	63
3. Nachweis als Gegenstand des Maklervertrages	229	65
4. Unklarheiten bei der Festlegung des Gegenstandes des Maklervertrages	274	75
5. Exkurs: Besonderheiten beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung	281	77
VI. Pflichten des Maklers und des Auftraggebers	289	80
1. Ausfall einer Hauptleistungspflicht des Maklers	289	80
2. Hauptleistungspflicht des Auftraggebers	292	80
a) Provisionszahlungspflicht	292	80
b) Abschlussfreiheit des Auftraggebers	293	80
3. Nebenpflichten des Maklers	301	82
a) Beratungspflichten	303	83
b) Aufklärungspflichten	315	85
c) Unterlassungspflichten	328	89
d) Sonstige Nebenpflichten	332	90
e) Nachwirkende Treuepflichten	333	90
f) Garantien	338	92
g) Rechtsfolgen der Verletzung von Nebenpflichten durch den Makler	340	92
4. Nebenpflichten des Auftraggebers	350	94
a) Struktur der Nebenpflichten	350	94
b) Rechtsfolgen der Verletzung von Nebenpflichten durch den Auftraggeber	360	96
VII. Einstandspflicht des Auftraggebers für schuldhaftes Verhalten des Maklers, Makler als Dritter i. S. v. § 123 Abs. 2 BGB	372	99

	Rdn.	Seite
VIII. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	375	100
1. Bestehen eines Maklervertrages	378	100
2. Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages	385	102
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	385	102
b) Inhaltliche, persönliche Kongruenz, Grundsatz der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit	387	102
aa) Anforderungen an die Gleichwertigkeit	391	103
bb) Einzelfälle	394	104
cc) Erwerb durch Dritte (persönliche Kongruenz)	414	109
dd) Abweichungen in zeitlicher Hinsicht	434	113
ee) Wirtschaftliche Gleichwertigkeit und Kaufpreis	435	113
3. Provisionsanspruch und unvollkommener Hauptvertrag	443	115
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	443	115
b) Einzelfälle	452	116
aa) Nichtigkeit des Hauptvertrages	452	116
bb) Provisionsanspruch und Vorvertrag	459	118
cc) Anfechtung des Hauptvertrages	461	118
dd) Aufhebung, Änderung des Hauptvertrages	472	121
ee) Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechtes	480	122
ff) Ausübung des vertraglichen Rücktrittsrechtes	482	123
gg) Wegfall der Geschäftsgrundlage, Minderung, Schadensersatz wegen Nichterfüllung	492	126
hh) Bedingte Hauptverträge	494	127
ii) Genehmigungsbedürftigkeit des Hauptvertrages	502	129
jj) Maklerprovision und Ausübung des Vorkaufsrechts	508	130
c) Abweichende Vereinbarungen	525	135
4. Kausalität	527	135
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	527	135
b) Einzelfälle	542	139
c) Mitursächlichkeit, Provisionspflicht bei Einschaltung mehrerer Makler	548	141
d) Hypothetische Kausalität	580	148
e) Unterbrechung der Kausalität	581	149
f) Darlegungs- und Beweislast	593	152
g) Abdingbarkeit des Kausalitätserfordernisses	603	154
5. Kenntnis von der Maklertätigkeit	605	154
a) „Ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal“	605	154
b) Schadensersatzanspruch des Maklerkunden	614	156
IX. Fälligkeit des Provisionsanspruchs	615	157
1. Grundlagen	615	157
2. Fälligkeit des Provisionsanspruchs	616	157
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	616	157
b) Gestaltungsfreiheit der Parteien	619	157
c) Provisionsanspruch und Ausführung des Hauptvertrages	626	159
d) Darlegungs- und Beweislast	637	161
e) Recht auf Grundbucheinsicht, Auskunftsanspruch des Maklers	639	162
X. Ausschluss des Provisionsanspruchs bei „echter“ und „unechter“ Verflechtung	643	164
1. Wirtschaftliche Beteiligung („echte“ Verflechtung) und Selbsteintritt des Maklers	643	164
2. Institutionalisierte Interessenkonflikte („unechte“ Verflechtung)	654	166
a) Würdigung der Rechtsprechung und Lehre	694	175
b) Rückforderungsanspruch, Darlegungs- und Beweislast	696	176
c) Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	699	177
XI. Koppelungsgeschäfte	709	179

	Rdn.	Seite
XII. Verwirkung des Provisionsanspruchs	713	180
1. Voraussetzungen der Verwirkung in Rechtsprechung und Lehre	713	180
2. Einzelfälle	725	183
3. Kritik der Rechtsprechung und Lehre	734	187
4. Darlegungs- und Beweislast	743	188
XIII. Höhe der Provision	745	190
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	745	190
2. Einzelfragen	747	190
3. Provisionsanspruch und Mehrwertsteuer	760	193
4. Fälligkeitszinsen	762	194
5. Herabsetzungsbefugnis bei überhöhten Provisionen	763	194
6. Folgeprovisionen	766	195
7. Übererlösklauseln	769	196
8. Übliche Provision	779	198
9. Darlegungs- und Beweislast	794	202
10. Gesamtschuldnerische Haftung	800	203
11. Verjährung des Provisionsanspruchs	801	203
XIV. Abwälzen der Provision (Schuldbeitritt, Schuldübernahme, Vertrag zugunsten Dritter)	803	204
1. Allgemeines	803	204
2. Voraussetzungen eines Vertrages zugunsten Dritter bzw. eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses	804	204
XV. Aufwendungsersatz	830	212
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	830	212
2. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	833	212
XVI. Reservierungsvereinbarungen	842	215
XVII. Doppeltätigkeit	850	217
1. Begriff	850	217
2. Zulässigkeit der Doppeltätigkeit	855	218
a) Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	855	218
b) Entwicklung der Rechtsprechung	858	218
c) Stellungnahme	865	220
3. Pflichten des Doppelmaklers	869	221
a) Grundstruktur der Pflichten des Doppelmaklers	869	221
b) Typologie der Pflichten des Doppelmaklers	871	221
aa) Einschaltung in Preisverhandlungen	879	223
bb) Unparteilichkeit und Vertragsgestaltung	882	224
cc) Risikogeneigtheit der Doppeltätigkeit	884	225
4. Lohnanspruch und Doppeltätigkeit	885	225
5. Konkurrenzen	887	226
XVIII. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen	888	227
1. Individualvereinbarung i. S. v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB	888	227
2. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	895	228
3. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	898	229
a) Rechtsprechung	898	229
b) Kritik der Rechtsprechung	906	231
4. Typische Vertragsklauseln in Maklerverträgen	911	232
a) Abschlussklauseln	911	232
b) Erweitertes Provisionsversprechen, Vertragsstrafversprechen, pauschalierter Schadensersatz bei Vertragsverletzung durch den Auftraggeber	913	232
c) Abreden über die Wirksamkeit des Hauptvertrages als Provisionsvoraussetzung	917	233

	Rdn.	Seite
d) Vorkennntisklauseln	920	234
aa) Inhalt	920	234
bb) Rechtliche Qualifikation	921	234
cc) Wirtschaftlich verwandte Klauseln	929	236
e) Widerrufs klauseln	931	237
f) Folge- oder Differenzprovisionen, Provision für Ersatzgeschäfte	933	237
g) Vereinbarung erfolgsunabhängiger Provisionen	943	239
XIX. Alleinauftrag	948	241
1. Funktion und Wesen des Alleinauftrags	948	241
2. Zustandekommen des Alleinauftrags	953	242
3. Dauer des Alleinauftrags	962	244
a) Befristete Alleinaufträge	964	244
b) Ausschluss des Widerrufsrechts, überlange Bindungsdauer, Umdeutung	965	244
c) Reformbestrebungen	968	245
d) Vorzeitige Beendigung des Alleinauftrags	969	245
4. Pflichtenstruktur des Alleinauftrags	974	247
a) Dienstleistungspflicht des Maklers	974	247
b) Pflichten des Auftraggebers	984	249
5. Alleinauftrag und Abschluss unter Einschaltung anderer Makler, Verweisungsklausel	990	250
6. Alleinauftrag und Eigengeschäft (Direktgeschäft)	997	252
XX. Ehe- und Partnervermittlung	1008	256
1. Gesetzgeberischer Ausgangspunkt	1008	256
2. Verschiedene Vertragstypen	1014	257
a) Ehemaklervertrag	1015	257
b) Eheanbahnungsvertrag	1016	257
c) Partnervermittlungsverträge	1019	258
3. Ehemaklervertrag	1021	258
a) Erfüllungsansprüche des Auftraggebers	1022	259
b) Ansprüche des Auftraggebers wegen Verletzung von Schutzpflichten....	1023	259
c) Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr.....	1024	259
d) Abschlussfreiheit des Auftraggebers.....	1027	260
e) Ansprüche des Maklers.....	1028	260
4. Eheanbahnungsvertrag.....	1034	262
a) Dauer des Eheanbahnungsvertrages	1036	263
b) Vergütungspflicht des Auftraggebers	1041	264
c) Tätigkeitspflicht des Maklers.....	1048	266
5. Partnerschaftsvermittlungsvertrag	1049	266
6. Finanzierter Ehemaklerlohn	1054	268
XXI. Anhang.....	271	271
1. IVD-Standesregeln	271	271
2. IVD-Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern.....	272	272
3. IVD-Wettbewerbsregeln	276	276
Stichwortverzeichnis	279	279

