STAUDINGER BGB

§§ 652-656

Maklerrecht

Sellier
de Gruyter

J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 2
Recht der Schuldverhältnisse
§§ 652–656
(Maklerrecht)

Neubearbeitung 2010
von
Sibylle Kessal-Wulf
Dieter Reuter

Redaktor
Dieter Reuter

常州大学山书馆
藏书章

Sellier – de Gruyter · Berlin

Die Kommentatorinnen und Kommentatoren

Neubearbeitung 2010
§§ 652–655, 656: Dieter Reuter
§§ 655a–e: Sibylle Kessal-Wulf

Neubearbeitung 2003
§§ 652–655, 656: Dieter Reuter
§§ 655a–e: Sibylle Kessal-Wulf

Neubearbeitung 2001
§§ 652–655, 656: ·/·
§§ 1 Abs 1, 15–18 VerbrKrG: Sibylle Kessal-Wulf

Dreizehnte Bearbeitung
§§ 652–655, 656: Dieter Reuter (1995)
§§ 1 Abs 1, 15–18 VerbrKrG: Sibylle Kessal-Wulf (1998)

12. Auflage
§§ 652–656: Dieter Reuter (1987)
VerbrKrG: ·/·

11. Auflage
§§ 652–656: Landgerichtsrat Dr. Hermann Riedel (1958)
VerbrKrG: ·/·

Sachregister

Rechtsanwältin Dr. Martina Schulz, Pohlheim

Zitierweise

Staudinger/Reuter (2010) Vorbem 1 zu §§ 652 ff
Staudinger/Kessal-Wulf (2010) § 655a Rn 1

Zitiert wird nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer.

Hinweise

Das Abkürzungsverzeichnis befindet sich auf www.staudingerbgb.de.

Der Stand der Bearbeitung ist jeweils mit Monat und Jahr auf den linken Seiten unten angegeben.

Am Ende eines jeden Bandes befindet sich eine Übersicht über den aktuellen Stand des „Gesamtwerk Staudinger".

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

ISBN 978-3-8059-1097-2

© Copyright 2010 by Dr. Arthur L. Sellier & Co. – Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, Berlin. – Printed in Germany.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: fidus Publikations-Service, Nördlingen.

Druck: H. Heenemann GmbH & Co., Berlin.

Bindearbeiten: Buchbinderei Bruno Helm, Berlin.

Umschlaggestaltung: Bib Wies, München.

♾ Gedruckt auf säurefreiem Papier, das die DIN ISO 9706 über Haltbarkeit erfüllt.

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen
Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse
§§ 652–656
(Maklerrecht)

Kommentatorinnen und Kommentatoren

Dr. Karl-Dieter Albrecht
Vorsitzender Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München

Dr. Christoph Althammer
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Georg Annuß
Rechtsanwalt in München, Privatdozent an der Universität Regensburg

Dr. Christian Armbrüster
Professor an der Freien Universität Berlin

Dr. Martin Avenarius
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Wolfgang Baumann
Notar in Wuppertal, Professor an der Bergischen Universität Wuppertal

Dr. Winfried Bausback
Professor a. D. an der Bergischen Universität Wuppertal, Mitglied des Bayerischen Landtags

Dr. Roland Michael Beckmann
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Detlev W. Belling, M.C.L.
Professor an der Universität Potsdam

Dr. Andreas Bergmann
Privatdozent an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Werner Bienwald
Professor an der Evangelischen Fachhochschule Hannover, Rechtsanwalt in Oldenburg

Dr. Claudia Bittner, LL.M.
Privatdozentin an der Universität Freiburg i. Br., Richterin am Sozialgericht Frankfurt a. M.

Dr. Dieter Blumenwitz †
Professor an der Universität Würzburg

Dr. Reinhard Bork
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Elmar Bund †
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Jan Busche
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Georg Caspers
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Tiziana Chiusi
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Michael Coester, LL.M.
Professor an der Universität München

Dr. Dagmar Coester-Waltjen, LL.M.
Professorin an der Universität Göttingen, Direktorin des Lichtenberg-Kollegs, Göttingen

Dr. Heinrich Dörner
Professor an der Universität Münster

Dr. Christina Eberl-Borges
Professorin an der Universität Siegen

Dr. Dr. h. c. Werner F. Ebke, LL.M.
Professor an der Universität Heidelberg

Dr. Jörn Eckert †
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Volker Emmerich
Professor an der Universität Bayreuth, Richter am Oberlandesgericht Nürnberg a. D.

Dipl.-Kfm. Dr. Norbert Engel
Ministerialdirigent im Thüringer Landtag, Erfurt

Dr. Helmut Engler
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Minister in Baden-Württemberg a. D.

Dr. Cornelia Feldmann
Rechtsanwältin in Freiburg i. Br.

Dr. Karl-Heinz Fezer
Professor an der Universität Konstanz, Honorarprofessor an der Universität Leipzig, Richter am Oberlandesgericht Stuttgart

Dr. Johann Frank
Notar in Amberg

Dr. Rainer Frank
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Robert Freitag
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Bernhard Großfeld, LL.M.
Professor an der Universität Münster

Dr. Beate Gsell
Professorin an der Universität Augsburg

Dr. Karl-Heinz Gursky
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Martin Gutzeit
Privatdozent an der Universität München

Dr. Ulrich Haas
Professor an der Universität Zürich

Norbert Habermann
Weiterer aufsichtsführender Richter bei dem Amtsgericht Offenbach

Dr. Stefan Habermeier
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Martin Häublein
Professor an der Universität Innsbruck

Dr. Johannes Hager
Professor an der Universität München

Dr. Rainer Hausmann
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Jan von Hein
Professor an der Universität Trier

Dr. Tobias Helms
Professor an der Universität Marburg

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich
Professor an der Universität Regensburg

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

Dr. Reinhard Hepting
Professor an der Universität Mainz

Christian Hertel, LL.M.
Notar in Weilheim i. OB.

Dr. Stephanie Herzog
Rechtsanwältin in Würselen

Joseph Hönle
Notar in Tittmoning

Dr. Bernd von Hoffmann
Professor an der Universität Trier

Dr. Heinrich Honsell
Professor an der Universität Zürich, Honorarprofessor an der Universität Salzburg

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Klaus J. Hopt, M.C.J.
Professor, Direktor des Max-Planck-Instituts für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Hamburg

Dr. Norbert Horn
Professor an der Universität zu Köln, Vorstand des Arbitration Documentation and Information Center e.V., Köln

Dr. Peter Huber, LL.M.
Professor an der Universität Mainz

Dr. Rainer Hüttemann
Professor an der Universität Bonn

Dr. Florian Jacoby
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Rainer Jagmann
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Ulrich von Jeinsen
Rechtsanwalt und Notar in Hannover

Dr. Joachim Jickeli
Professor an der Universität zu Kiel

Dr. Dagmar Kaiser
Professorin an der Universität Mainz

Dr. Bernd Kannowski
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Rainer Kanzleiter
Notar in Neu-Ulm, Professor an der Universität Augsburg

Dr. Sibylle Kessal-Wulf
Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Fabian Klinck
Professor an der Universität Bochum

Dr. Frank Klinkhammer
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Hans-Georg Knothe
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jürgen Kohler
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Stefan Koos
Professor an der Universität der Bundeswehr München

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar in München

Dr. Jan Kropholler †
Professor an der Universität Hamburg, Wiss. Referent am Max-Planck-Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Hamburg

Dr. Hans-Dieter Kutter
Notar in Nürnberg

Dr. Gerd-Hinrich Langhein
Notar in Hamburg

Dr. Martin Löhnig
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Rechtsanwalt in Stuttgart, vorm. Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Dirk Looschelders
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Stephan Lorenz
Professor an der Universität München

Dr. Peter Mader
Professor an der Universität Salzburg

Dr. Ulrich Magnus
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg

Dr. Peter Mankowski
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Heinz-Peter Mansel
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Peter Marburger
Professor an der Universität Trier

Dr. Wolfgang Marotzke
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken, Honorarprofessor an der Universität Johannesburg, Südafrika

Dr. Annemarie Matusche-Beckmann
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Jörg Mayer
Notar in Simbach am Inn

Dr. Dr. Detlef Merten
Professor an der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer

Dr. Rudolf Meyer-Pritzl
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Peter O. Mülbert
Professor an der Universität Mainz

Dr. Daniela Neumann
Justiziarin des Erzbistums Köln

Dr. Dirk Neumann
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts a. D., Kassel, Präsident des Landesarbeitsgerichts Chemnitz a. D.

Dr. Ulrich Noack
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Hans-Heinrich Nöll
Rechtsanwalt in Hamburg

Dr. Jürgen Oechsler
Professor an der Universität Mainz

Dr. Hartmut Oetker
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Thüringer Oberlandesgericht Jena

Wolfgang Olshausen
Notar in Rain am Lech

Dr. Dirk Olzen
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Gerhard Otte
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Hansjörg Otto
Professor an der Universität Göttingen

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt in München

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit
Rechtsanwältin in Berlin, Senatorin für Justiz a. D. in Hamburg und Berlin, Vorsitzende Richterin am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg i. R.

Dr. Frank Peters
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg a. D.

Dr. Axel Pfeifer
Notar in Hamburg

Dr. Jörg Pirrung
Richter am Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften i. R., Professor an der Universität Trier

Dr. Ulrich Preis
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Manfred Rapp
Notar in Landsberg am Lech

Dr. Thomas Rauscher
Professor an der Universität Leipzig, Dipl. Math.

Dr. Peter Rawert, LL.M.
Notar in Hamburg, Professor an der Universität Kiel

Eckhard Rehme
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg

Dr. Wolfgang Reimann
Notar in Passau, Professor an der Universität Regensburg

Dr. Tilman Repgen
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Dieter Reuter
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig a. D.

Dr. Reinhard Richardi
Professor an der Universität Regensburg, Präsident des Kirchlichen Arbeitsgerichtshofs für die Bistümer im Bereich der DBK, Bonn

Dr. Volker Rieble
Professor an der Universität München, Direktor des Zentrums für Arbeitsbeziehungen und Arbeitsrecht

Dr. Anne Röthel
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Christian Rolfs
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Herbert Roth
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Rolf Sack
Professor an der Universität Mannheim

Dr. Ludwig Salgo
Professor an der Fachhochschule Frankfurt a. M., Apl. Professor an der Universität Frankfurt a. M.

Dr. Renate Schaub, LL.M.
Professorin an der Universität Bochum

Dr. Martin Josef Schermaier
Professor an der Universität Bonn

Dr. Gottfried Schiemann
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Eberhard Schilken
Professor an der Universität Bonn

Dr. Peter Schlosser
Professor an der Universität München

Dr. Dr. h. c. mult. Karsten Schmidt
Vizepräsident der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Martin Schmidt-Kessel
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Günther Schotten
Notar in Köln, Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Robert Schumacher, LL.M.
Notar in Aachen

Dr. Roland Schwarze
Professor an der Universität Hannover

Dr. Hans Hermann Seiler
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Reinhard Singer
Professor an der Humboldt-Universität Berlin, vorm. Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Dr. h. c. Ulrich Spellenberg
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Sebastian Spiegelberger
Notar in Rosenheim

Dr. Ansgar Staudinger
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Malte Stieper
Akademischer Rat an der Universität zu Kiel

Dr. Markus Stoffels
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Hans-Wolfgang Strätz
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Dr. h. c. Fritz Sturm
Professor an der Universität Lausanne

Dr. Gudrun Sturm
Assessorin, Wiss. Mitarbeiterin

Burkhard Thiele
Präsident des Oberlandesgerichts Rostock

Dr. Karsten Thorn
Professor an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Gregor Thüsing, LL.M.
Professor an der Universität Bonn

Dr. Barbara Veit
Professorin an der Universität Göttingen

Dr. Bea Verschraegen, LL.M.
Professorin an der Universität Wien

Dr. Klaus Vieweg
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Markus Voltz
Notar in Lahr

Dr. Reinhard Voppel
Rechtsanwalt in Köln

Dr. Günter Weick
Professor an der Universität Gießen

Gerd Weinreich
Vorsitzender Richter am Landgericht Oldenburg

Dr. Birgit Weitemeyer
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Olaf Werner
Professor an der Universität Jena, Richter am Thüringer Oberlandesgericht Jena a. D.

Dr. Daniel Wiegand, LL.M.
Rechtsanwalt in München

Dr. Wolfgang Wiegand
Professor an der Universität Bern

Dr. Susanne Wimmer-Leonhardt
Bürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern, Privatdozentin an der Universität des Saarlandes

Dr. Peter Winkler von Mohrenfels
Professor an der Universität Rostock, Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Hans Wolfsteiner
Notar in München

Heinz Wöstmann
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Eduard Wufka †
Notar in Starnberg

Dr. Michael Wurm
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Redaktorinnen und Redaktoren

Dr. Christian Baldus

Dr. Dr. h. c. mult. Christian von Bar, FBA

Dr. Michael Coester, LL.M.

Dr. Heinrich Dörner

Dr. Helmut Engler

Dr. Karl-Heinz Gursky

Norbert Habermann

Dr. Johannes Hager

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich

Dr. Bernd von Hoffmann

Dr. Norbert Horn

Dr. Jan Kropholler †

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch

Dr. Ulrich Magnus

Dr. Peter Mankowski

Dr. Peter Marburger

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.

Dr. Jörg Mayer

Dr. Gerhard Otte

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit

Dr. Manfred Rapp

Dr. Peter Rawert, LL.M.

Dr. Dieter Reuter

Dr. Herbert Roth

Dr. Wolfgang Wiegand

Inhaltsübersicht

Seite*

Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8 · Einzelne Schuldverhältnisse
Titel 10 · Mäklervertrag ____ 1
Untertitel 1 · Allgemeine Vorschriften ____ 49
Untertitel 2 · Darlehensvermittlungsvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ____ 249
Untertitel 3 · Ehevermittlung ____ 288

Sachregister ____ 305

* Zitiert wird nicht nach Seiten, sondern nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer; siehe dazu auch S VI.

Titel 10
Mäklervertrag

Vorbemerkungen zu §§ 652 ff

Schrifttum

ALTHAMMER, Ersatz vergeblicher Maklerkosten nach der Schuldrechtsreform, NZM 2003, 129
ders, Die Maklerklausel im notariellen Grundstückskaufvertrag (2004)
ALTMEPPEN, Provisionsansprüche bei Vertragsauflösung (1987)
ANTOGNAZZA, Voraussetzungen der Mäklerprovision (Diss Zürich 1965)
BECKER, Grundsatzregelungen des neuen Maklerrechts, ZRP 1978, 284
BEGEMANN, Die Beziehung zwischen Maklertätigkeit und Abschluß des Hauptvertrages nach § 652 I 1 BGB (1988)
BETHGE, Zur wirtschaftlichen Identität und stillschweigenden Verlängerung beim Maklervertrag, ZMR 2000, 104
ders, Maklerklauseln in notariellen Kaufverträgen, NZM 2002, 193
ders, Wird der Makler zum Anlagevermittler?, ZflR 2001, 177
ders, Provisions- und Beratungsprobleme bei der Immobilienvermittlung durch Banken, ZflR 1998, 325
ders, Vereinbarungen zur Freistellung von Maklerprovisionen, NZM 2000, 122
BENEDICT, Die rechtliche Einordnung des Anlagevermittlers, AcP 204 (2004) 697
BENÖHR, Anm zum Urt des LG Frankfurt v 17. 4. 1973 – 2/16 S 6/73, NJW 1973, 1976
BEUTHIEN, Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe, in: FS Karl Larenz (1973) 495
BONNET, Staatliche Regelungen für Immobilienmakler (1973)
BRANDT, Kommt das neue Maklerrecht?, ZRP 1978, 157
ders, Das Recht des Immobilienmaklers (11. Aufl 2003)
BREIHOLDT, Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, MDR 1972, 918
dies, Wer ist Verwalter im Sinne von § 2 II Nr 3 WoVermG?, NJW 1988, 398
dies, Rechtsprobleme bei Gemeinschaftsgeschäften unter Maklern, BB 1993, 600
dies, Rechtsprobleme bei der Zusammenarbeit mehrerer Makler, MDR 1986, 549
BREIHOLDT, Zur üblichen Höhe von Innenprovisionen, ZMR 2007, 93
BURGHART, Die Treuepflicht des Grundstücksmaklers, AcP Bd 140 (1935) 81
DAMKE, Die Auswirkung von Vertragsmängeln im vom Immobilienmakler vermittelten Hauptvertrag auf seinen Provisionsanspruch im deutschen und österreichischen Recht (1999)
DEHNER, Das Maklerrecht – Leitfaden für die Praxis (2001)
ders, Das Verflechtungsproblem im Maklerrecht, NJW 1993, 2225
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1989, NJW 1991, 3254
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1992, NJW 1993, 3236
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1994, NJW 1997, 18
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 1997, NJW 2000, 1986
ders, Zum Provisionsanspruch des Nachweismaklers, BB 1999, 1021
DIEBOLD, Voraussetzungen des Provisionsanspruchs (1987)
DÖDERLEIN, Die „andere Vertragsbereitschaft", ZMR 2006, 656
DOLL, Zur Frage der Aktivierung von Maklergebühren bei Anmietung von Geschäftsräumen, DB 1979, 614

DYCKERHOFF, Das Recht des Immobilienmaklers (9. Aufl 1986)
DYCKERHOFF/BRANDT, Das Recht des Immobilienmaklers (10. Aufl 1993)
EGGERT, Die Maklerprovision bei Hauptvertragsstörungen und Pflichtverletzungen (2006)
ELLGER, Bereicherung durch Eingriff (2002)
FISCHER, Fehler- und lückenhafte Maklerprovisionsabreden in der Praxis, NZM 2002, 480
ders, Nachweis- und Vermittlungsleistung im Lichte der maklerrechtlichen Rechtsprechung, NJW 2007, 183
ders, Rechtsfolgen für den Makler bei unberechtigter Wohnungsvermittlung, NZM 2005, 731
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2003, NJW 2007, 3107
ders, Die Entwicklung des Maklerrechts seit 2007, NJW 2009, 3210
FUCHS, Das Recht des Zivilmaklers und seine Fortbildung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (1975)
GEROLD, Zweifelsfragen zu § 93 RAGebO, MDR 1954, 23.
vGERKAN, Nochmals: Maklerklauseln in notariellen Grundstückskaufverträgen, NJW 1983, 859
GILLES, Zur aktuellen Zivilrechtsproblematik gewerbsmäßiger Ehevermittlung, JZ 1972, 377
ders, Verbraucherpolitische Vertragsrechtsreformen im Bürgerlichen Gesetzbuch, ZRP 1979, 265
GLASER, Die Tätigkeit des Maklers für beide Parteien (Doppeltätigkeit), MDR 1971, 271
ders, Tod des Auftraggebers eines Maklers, DB 1965, 697
ders, Abwälzen der Maklerprovision auf den Vertragspartner des Auftraggebers, MDR 1970, 385
GLASER/WARNCKE, Das Maklerrecht in der Praxis (7. Aufl 1982)
vGRIESSENBECK, Zur Anwendbarkeit des § 98 HGB auf Emissionsgehilfen beim Vertrieb von Anteilen einer Publikums-KG, BB 1988, 2188
GROSS, Der Vertrieb von Maklerdienstleistungen im Franchise-Verfahren (1994)
GRZIWATZ, Grundstückskaufverträge – Aufnahme und Gestaltung von Maklerklauseln, MDR 2004, 61
HARTL, Der Maklervertrag des BGB – noch zeitgemäß? (2001)
HARZ, Zahlungsanspruch des Maklers gegen den Interessenten bei fehlendem und unwirksamen Maklervertrag, 2004
HEES, Die vertragstypologische Bestimmung des Vorkaufsfalls und die Wirkungen einzelner Vereinbarungen und Störungen des Drittvortrages für das Vorkaufsverhältnis (1991)
HELMHOLZ, Die private Arbeitsvermittlung im Berufssport. Dargestellt am Beispiel der Spielervermittlung im Bereich des Profifußballs (2005)
HÜLSMANN, Verweisungs- oder Hinzuziehungsklauseln – ein Maklerrisiko, WuM 2005, 753
HECKER/GÖTZE, Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Immobilienmakler (2. Aufl 1972)
HESSE, Der handelsrechtliche Provisionsanspruch des Zivilmaklers, NJW 2002, 1835
HITZELBERGER, Nochmals: Maklerklauseln in notariellen Grundstückskaufverträgen, NJW 1982, 2854
vHOYNINGEN-HUENE, Maklerprovisionsanspruch bei Vermittlung einer Wohnung des Ehegatten, BB 1974, 258
IBOLD, Maklerrecht (2003)
JACUSIEL, Anmerkung zu RG vom 11. 10. 1929, JW 1930, 1498
JANSEN, Die Nebenpflichten im Maklerrecht (1999)
JOERGES, Verbraucherschutz als Rechtsproblem (1981)
JOUSSEN, Die Maklerprovision des WEG-Verwalters, NZM 2004, 761
JUNG, Das neue Maklervertragsrecht, ZIP 1984, 901
KANZLEITER, Die Bedeutung der Verordnung zur Durchführung des § 34c der Gewerbeordnung für die noatrielle Praxis, DNotZ 1974, 542
KARLE, Die Honorarberatung durch den Versicherungsmakler, VersR 2000, 425
ders, Zum Maklerwechsel und zu den Folgen für die Courtageansprüche, VersR 2001, 825
KEIM, Maklerprovision bei arglistbedingter Wandelung des Hauptvertrags, NJW 2001, 3168
KEMPEN, Der Provisionsanspruch der Zivilmakler bei fehlerhaftem Hauptvertrag (1984)

KNIEPER, Der Maklervertrag im System des BGB, NJW 1970, 1293
KNÜTEL, Zur Bedeutung der Kenntnis des Auftraggebers von der Maklertätigkeit für den Provisionsanspruch, ZHR Bd 135 (1971) 528
ders, Die Provisionsteilung bei Mitwirkung mehrerer Makler oder Handelsvertreter, ZHR Bd 144 (1980) 289
R KOCH, Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers (2005)
KOHLER, Die Ersatzansprüche des Grundstücksmaklers bei nichtigen Kaufverträgen, NJW 1957, 327
KRAUSE, Studien zum Recht des Grundstücksmaklers, in: FS Erich Molitor (1962) 383
KREHL, Die Pflichtverletzungen des Maklers (1989)
KRUEGER-DOYÉ, Der Alleinauftrag im Maklerrecht (1977)
KUBISCH, Anmerkung zum Urteil des OLG Köln v 5. 7. 1968 – 9 U 81/68, NJW 1969, 53
LANGEMAACK, Änderung der Maklerprovision durch schlüssiges Verhalten, NZM 1999, 1129
ders, Maklerprovision für WEG-Verwalter – Selbständiges Versprechen, NZM 2003, 466
LAU, Bemerkungen zum Wohnungsvermittlungsgesetz, ZMR 1974, 65
LAUER, Die Unterbrechung des Kausalzusammenhangs im Maklerrecht, MDR 1986, 809
LEISAU, Die Rechtsbeziehungen zwischen Auftraggeber und Makler im Maklervertrag (1967)
LIEB, Bauherrenmodell: Anspruch des Vertriebsunternehmens auf Maklerprovision bei gesellschaftsrechtlicher Verflechtung mit dem Treuhänder?, DB 1981, 2415
ders, Wende in der Verflechtungsrechtsprechung – Anmerkungen zu den Entscheidungen des OLG Köln vom 18. 3. 1982, WM 1982, 782
LIEROW, Der Provisionsanspruch des Grundstücksmaklers bei Nichtzustandekommen oder Fehlschlagen des Hauptvertrages im deutschen und englischen Recht (1979)
LÖDEN, Atypische Maklerverträge im Grundstücksverkehr – insbesondere der Maklerdienstvertrag, unter Berücksichtigung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Grundstücksmakler (1966)
LÖWE, Entwicklungstendenzen im Maklerrecht, ZRP 1971, 221
LÜKE, Der Informationsanspruch im Zivilrecht, JuS 1986, 2
LUTTER, Zur Haftung des Emissionsgehilfen im grauen Kapitalmarkt, in: FS Johannes Bärmann (1975) 605
MARCKS, Die Verordnung zur Durchführung des § 34c der Gewerbeordnung, DNotZ 1974, 524
MARSCHNER, Die neuen Regelungen zur privaten Arbeitsvermittlung, DB 1994, 1774
MARTINEK, Franchising (1987)
ders, Der Maklervertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft?, JZ 1994, 1048
MARTINEK/BERGMANN, Künstler-Repräsentanten. – Agenten und Manager als Handelsvertreter: Konkurrenzvertretung und Interessenwahrnehmung als Grundlagenprobleme des Handelsvertreterrechts, WRP 2006, 10047
MICHALSKI, Die erfolgsunabhängige Maklerprovision, NZM 1998, 209
MICKLITZ, Maklerrecht im Binnenmarkt, EWS 1995, 296
MÖLLER, Wesen und Arten der Vermittlerverträge, in: FS Leo Raape (1948) 341
MORMANN, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Maklerrecht des BGB, WM 1968, 954; 1971, 1066; 1975, 70
MORAHT, Anwendbarkeit des Fernabsatzgesetzes auf Immobiliennachweis- und -vermittlungsverträge?, NZM 2001, 883
MÜLLER-EISING, Keine Maklerprovision mehr für WEG-Verwalter?, MDR 1991, 818
NEISES, Konsequenzen für Immobilienmakler aus dem Fernabsatzgesetz?, NZM 2000, 889
OSTERMEYER/SCHUSTER, Maklerrecht (1996)
PAULY, Zur Frage der treuwidrigen Vereitelung des Hauptvertrages beim Maklervertrag, JR 1998, 353
ders, Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern, NZM 2006, 161
PIKART, Mäklervertrag und Kommissionsgeschäft in der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung, WM 1956, 110
REBMANN, Regelung der Wohnungsvermittlung, DB 1972, 125
REICHEL, Die Mäklerprovision (1913)
REUTER, Das Maklerrecht als Sonderrecht der Maklertätigkeit, NJW 1990, 1321
ders, Zur Maklerprovision bei einer Makler-

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

klausel in einem Grundstückskaufvertrag bei möglicher Verflechtung, JZ 1998, 952
RIEBLE, Maklerprovision für Personalvermittler – Ihre Begrenzung durch die ArbeitsvermittlerVO und ihre Ermäßigung nach § 655 BGB, DB 1994, 1776
ROZIJN, Der Unternehmensmaklervertrag (2001)
RUST, Der Alleinauftrag des Immobilienmaklers, MDR 1957, 205
ders, Der Maklerlohn bei unvollkommenem Hauptvertrag, MDR 1959, 449
SCHÄFER, Die Gefahr mehrfacher Provisionszahlung beim Erwerb eines maklergebundenen Objekts, MDR 1988, 534
ders, Der Maklervertrag – ein ungeeigneter Vertragstyp, NJW 1989, 209
ders, Schadensersatzansprüche des Maklers – auch auf entgangene Provision bei vertragswidrigem Verhalten des Auftraggebers, BB 1990, 2275
SCHEIBE, Der Provisionsanspruch des Maklers bei Vertragsschluß durch einen mit dem Auftraggeber nicht identischen Dritten, BB 1988, 849
P C SCHMIDT, Der Provisionsanspruch des Zivilmaklers bei Störungen des Hauptvertrages (1995)
SCHMIDT-SALZER, Probleme des Maklerrechts, DB 1969, 1091, 1137
ders, Der Vertragsabschluß im Maklerrecht, MDR 1969, 182
SCHNEEVOGL, Kausalität und Zurechnung im englischen und deutschen Maklerrecht (2001)
SCHÖPF, Recht und Praxis der modernen Heiratsvermittlung (1962)
F J SCHOLZ, Kreditvermittler in der Rechtsprechung, MDR 1977, 887
SCHUBERT (Hrsg), Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs, Recht der Schuldverhältnisse, Teil 2, BT (1980)
SCHULZ, Die Rechtsprechung zum Maklerrecht im Jahr 2000 (Teil I), ZMR 2002, 11
SCHWARN, Das Mäklerrecht, Entscheidungen und Gutachten zu §§ 652–654 BGB von 1900–1951 (1952)
SCHWARZ, Das Ende der „Gleichstellungsklausel" in Makler-AGB – Ein Pyrrhussieg des Verbraucherschutzes?, NJW 1993, 306
SCHWERDTNER, Maklerrecht (4. Aufl 1999)
ders, Neue höchstrichterliche Rechtsprechung zum Maklerrecht, JZ 1983, 777
ders, Erfolg und Arbeitserfolg, NJW 1989, 2987
ders, Anmerkung zum Urteil des BGH v 4. 7. 1990 – IV ZR 174/89, JZ 1991, 310
ders, Die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des Hauptvertrages und Abweichungen von den Preisvorstellungen der Vertragspartner im Maklervertragsrecht, in: FS Kramer (2005) 703
ders, Aushandeln einer erfolgsunabhängigen Maklerprovision NJW 1990, 369
SCHWERDTNER/HAMM, Maklerrecht (5. Aufl 2008)
SEYDEL, Maklerrecht (1988)
SIEGERS, Anmerkung zum Urteil des OLG Köln v. 5. 7. 1968 – 9 U 81/68, NJW 1968, 2011
SIMANEK, Pflichtenkollisionen bei Doppelmaklertätigkeit zum Abschluß von Grundstückskaufverträgen (2005)
TEMPEL, Maklerrecht, in: Vertragsschuldverhältnisse (ohne Kaufrecht) (1974) 368
THEOBALD, Zum Provisionsanspruch des Maklers beim Rücktritt vom Hauptvertrag, JZ 1997, 1120
THODE, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Maklerrecht des BGB, WM 1989 Sonderbeilage 6
TIEKÖTTER, Zur Rechtsprechung des OLG Hamm zu Problemen aus dem Recht des Immobilienmaklers, in: FS Schwerdtner (2004) 485
TONNER, Verbraucherschutz im Recht des Immobilienmaklers (1981)
ders, Zur Neuordnung des Maklerrechts im BGB, ZMR 1979, 1
ders, Die Reform des Maklervertragsrechts, BB 1984, 241
ULMER, Teilunwirksamkeit von teilweise unangemessenen AGB-Klauseln?, NJW 1981, 2025
ders, Wirtschaftslenkung und Vertragserfüllung, AcP Bd 174 (1974) 167
VOLLKOMMER, Das neue Maklerrecht – Ein Vorbild für die Überarbeitung des Schuldrechts?, in: FS Karl Larenz (1983) 663
ders, Zur Höhe der Maklerprovision, JZ 1985, 879
Voss, Grundlagen des Mäklervertrags (1960)

Waas, Risikoverteilung zwischen Auftraggeber und Makler beim fehlerhaftem Hauptvertrag, NZM 2001, 453
Waibel/Reichstädter JuRA 2002, 649
Wank, Die Verflechtung des Maklers mit einer Vertragspartei, NJW 1979, 190
ders, Das neue Maklerrecht, DB 1979, 1877
Warncke, Der Begriff des Alleinauftrags in der Rechtsprechung, MDR 1961, 725
Wegener/Sailer, Der Makler und sein Auftraggeber (4. Aufl 1988)
Werner, Der Immobilienmakler in der Rechtsprechung, JurA 1970, 353
ders, Besprechung zu Peter Schwerdtner, Maklerrecht, AcP Bd 176 (1976) 267
ders, Wirksamkeit und Bedeutung der Vorkenntnisklausel in Maklerverträgen, NJW 1971, 1924
Wolf, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Maklerrecht des BGB, WM 1978, 1282; 1981, 666; 1985, Sonderbeilage Nr 3
Würdinger, Allgemeine Rechtsgeschäftslehre und Unvollkommenheiten des Hauptvertrages im Immobilienmaklerrecht (2005)
Zaccaria, Zur Neuregelung des Maklerrechts in Italien, RIW 1995, 106
Zerres, Gemeinschaftsgeschäfte unter Immobilienmaklern, ZflmR 1999, 172
Zinnert, Zur Eigenhaftung des Mehrfachagenten, VersR 1999, 1343
ders, Das Recht des Versicherungsmaklers am Anfang des 21. Jahrhunderts, VersR 2000, 399
Zopfs, Das Maklerrecht in der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung (3. Aufl 1996)
ders, Maklerrecht (1. Aufl 2000).

Systematische Übersicht

I. Rechtsnatur und Wesen des Maklervertrags
1. Der gesetzliche Normalfall — 1
a) Dogmatische Qualifikation — 1
b) Wirtschaftliche Eigenart — 2
c) Unangemessenheit des Maklerlohns? — 3
d) Der Maklervertrag als kaufähnlicher Vertrag — 4
2. Der Alleinauftrag — 11
a) Dogmatische Qualifikation — 11
b) Systemwidrigkeit des Verbots von Eigenabschlüssen — 13
3. Maklerdienst- und Maklerwerkvertrag — 14
a) Darstellung und Kritik der hM — 14
b) Dienst- und Werkverträge über Maklertätigkeiten — 15

II. Abgrenzung des Maklervertrags zu verwandten Vertragstypen
1. Maklervertrag und Geschäftsbesorgungsverträge — 18
a) Abgrenzung zum unentgeltlichen Auftrag — 18
b) Abgrenzung zum entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag — 19
2. Makler und handelsrechtliche Zwischenpersonen — 20
a) Kommissionäre und Spediteure — 20
b) Handelsvertreter — 21

III. Zivilmakler und Handelsmakler
1. Abgrenzung — 24
2. Besondere Erscheinungsformen des Handelsmaklers — 27

IV. Kaufmannseigenschaft von Maklern
1. Der Handelsmakler — 28
2. Der Zivilmakler — 29

V. Zusammenarbeit mehrerer Makler
1. Zusammenarbeit als Mitmakler — 30
2. Zusammenarbeit als Haupt- und Untermakler — 31
a) Dogmatische Eigenart des Untermaklervertrags — 31
b) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien — 33
3. Der Zubringermakler — 39
a) Dogmatische Eigenart — 39
b) Abgrenzungsprobleme — 41
4. Das Gemeinschaftsgeschäft — 43
a) Dogmatische Eigenart — 43

b) Rechtsnatur der Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte (GfG) 45
c) Rechte und Pflichten der Beteiligten nach den GfG 46
d) Bedeutung des Gemeinschaftsgeschäfts im Außenverhältnis zu den Maklerkunden 49
5. Das Franchise-System 51
a) Dogmatische Eigenart 51
b) Rechtliche Problematik 52

VI. Maklertätigkeit als berufsfremde Tätigkeit
1. Allgemeines 54
2. Die Maklertätigkeit eines Rechtsanwalts 55
a) Bedeutung des Typenzwangs für Anwaltstätigkeit 55
b) Anforderungen an eine reine Maklertätigkeit des Anwalts 57
c) Standesrechtliche Bewertung der Maklertätigkeit von Anwälten 58
3. Die Maklertätigkeit eines Notars 59
a) Das Vermittlungsverbot nach § 14 Abs 4 BNotO 59
b) Nichtigkeit des Maklervertrags nach § 134? 60
4. Die Maklertätigkeit eines Steuerberaters 61
5. Koppelungsgeschäfte von Ingenieuren und Architekten 62
a) Gesetzliche Regelung 62
b) Einzelfälle 63
6. Die Maklertätigkeit des Architekten 65

VII. Rechtsberatung durch Makler 66

VIII. Werbung durch Makler 69

IX. Öffentliches Maklerrecht 71

X. Der Maklervertrag in rechtsgeschichtlicher und rechtsvergleichender Sicht 72

XI. Europarecht 74

XII. Reformen 75

Alphabetische Übersicht

Abgrenzung des Maklervertrages
- zum Auftrag 18
- zum entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag 19
- zum Handelsvertreter 21 ff
- zum Kommissionär und Spediteur 20
- zum Maklerdienstvertrag 14, 16
- zum Maklerwerkvertrag 14, 17

Alleinauftrag 11 ff
Angemessenheit des Maklerlohns 3
Anwalt als Makler 55 ff
Architekt als Makler 59, 62
Auftrag, Abgrenzung zum Maklervertrag 18
Austauschverhältnis 1 f

Berufsfremde Tätigkeit 54 ff

Doppelmakler 6

Einseitig verpflichtender Maklervertrag 1, 10
Europarecht 71

Franchise-System 51 ff

Gemeinschaftsgeschäft 43 ff
Geschäftsbesorgungsvertrag 4
- Abgrenzung zum Maklervertrag 18 f

Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter RDM-Maklern 45 ff
Geschichtliche Entwicklung 72

Handelsmakler 24 ff
Handelsvertreter, Abgrenzung zum Makler 21 ff
Hauptvertrag 1
Hypothekenmakler 25

Immobilienmakler 25
Ingenieure als Makler 62 ff
Inseratspraxis der Makler 70

Kaufmannseigenschaft von Maklern 28 f
Kommissionär, Abgrenzung zum Makler 20

Koppelungsgeschäfte von Ingenieuren und Architekten 62 ff
Kursmakler 27

Lohnunwürdigkeit 5, 48

Maklerdienstvertrag 12, 16 ff
Maklerlohn 3
Maklerwerkvertrag 11, 17 ff
Makler als Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers 8

Nebenpflichten des Maklers 1, 9
Notar als Makler 59 f

Öffentliches Maklerrecht 71

Provision 1 ff
- Verwirkung 5, 48

Rechtsanwalt als Makler 55 ff
Rechtsberatung durch Makler 66 f
Rechtsgeschichte 72
Rechtsnatur des
- Alleinauftrages 11 ff
- Gemeinschaftsgeschäftes 43 f
- Maklervertrages (gesetzl Normalfall) 1, 4 ff
- Untermaklervertrages 31 ff
Rechtsvergleichung 73
Reformen 75

Schiffsmakler 27
SGB III §§ 296 ff, 402, 404, 412 77
Spediteur, Abgrenzung zum Makler 20
Steuerberater als Makler 61

Treuepflicht des Maklers 1, 9

Untermaklervertrag 31 ff
Unlauterer Wettbewerb 69 f

Vergütungsanspruch
- des Maklers 1, 4
- des Untermaklers 36
- Verwirkung 5, 48
Versicherungsmakler 27
Verwirkung 5, 48
Verzicht des Auftraggebers auf Direkt- oder Eigenabschlüsse 11
Vorkenntnis 5

Werbung durch Makler 69 f
Wirtschaftliche Eigenart des Maklervertrages 2
Wohnungsvermittlungsgesetz 76

Zivilmakler 24 ff, 29
Zubringermakler 39 ff
Zusammenarbeit mehrerer Makler
- Franchise-System 51 ff
- Gemeinschaftsgeschäft 43 ff
- Haupt- und Untermakler 31 ff
- Zubringermakler 39 ff

I. Rechtsnatur und Wesen des Maklervertrages

1. Der gesetzliche Normalfall

a) Dogmatische Qualifikation

Der in der gesetzlichen Regelung der §§ 652 ff angenommene Normalfall des Maklervertrages ist der **einseitig verpflichtende Maklervertrag** (Schwerdtner/Hamm Rn 28; MünchKomm/Roth § 652 Rn 3; Mormann WM 1968, 954, 960). Insoweit bleiben die Handlungs- und Entschließungsfreiheit des Auftraggebers und des Maklers voll erhalten. Der Maklervertrag berechtigt, **verpflichtet den Makler aber nicht**, zum Zweck des Nachweises bzw der Vermittlung einer Vertragsgelegenheit **tätig zu werden** (MünchKomm/Roth § 652 Rn 3). Umgekehrt ist auch der **Auftraggeber nicht zum Abschluß des Hauptvertrages verpflichtet**, und zwar selbst dann nicht, wenn die vom Makler nachgewiesene oder vermittelte Abschlußmöglichkeit genau den Anforderungen des erteilten Auftrags entspricht (BGH NJW 1966, 1404, 1405; Erman/Werner Vor § 652 **1**

Rn 18; SOERGEL/LORENTZ Vor § 652 Rn 2). Beim einseitig verpflichtenden Maklervertrag verpflichtet sich der Auftraggeber lediglich unter der aufschiebenden Bedingung, daß der von ihm gewünschte Vertrag infolge der Tätigkeit des Maklers zustande kommt, zu der Zahlung einer Vergütung (SCHWERDTNER/HAMM Rn 28; MORMANN WM 1968, 954, 960). Den Makler treffen nur Nebenpflichten, insbesondere die Pflicht, bei Ausführung des Maklervertrags die Interessen des Auftraggebers zu wahren (vgl hierzu §§ 652, 653 Rn 213 ff).

b) Wirtschaftliche Eigenart

2 In einem auffälligen Kontrast zur dogmatischen Qualifikation als eines einseitig verpflichtenden Vertrages steht die **wirtschaftliche Eigenart** des Maklervertrages. In wirtschaftlicher Sicht begründet der Maklervertrag nämlich ein **Austauschverhältnis**: Der Maklerlohn ist Entgelt zwar nicht für die Arbeitsleistung des Maklers, wohl aber für die gebotene und vom Auftraggeber genutzte Gelegenheit zum (Haupt-) Vertragsschluß. Die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung ist tendenziell durch die **Entschließungsfreiheit des Auftraggebers** garantiert. Da erst die freie Entscheidung des Auftraggebers für die Inanspruchnahme der vom Makler gebotenen Vertragsgelegenheit den Maklerlohnanspruch auslöst, kommt der Makler im Prinzip nur dann zum Zuge, wenn „seine" Vertragsgelegenheit im Verhältnis zu den konkurrierenden (= dem Auftraggeber ohne Makler zugänglichen oder von anderen Maklern zugänglich gemachten) Vertragsgelegenheiten trotz des Maklerlohns günstiger ist. Die Inanspruchnahme der vom Makler gebotenen Vertragsgelegenheit deutet deshalb auf einen Vorteil des Auftraggebers hin, der seinen Preis, den vereinbarten Maklerlohn, wert ist (übereinstimmend MARTINEK JZ 1994, 1048; EGGERT S 29 f; SIMANEK S 25; ROZIJN S 244 f).

c) Unangemessenheit des Maklerlohns?

3 Die verbreiteten Vorbehalte gegen die **Angemessenheit des Maklerlohns** erweisen sich von daher als grundsätzlich ungerechtfertigt. Denn ganz überwiegend beruhen diese Vorbehalte darauf, daß man zu Unrecht den Maklerlohn am Aufwand des Maklers für den konkreten Nachweis bzw die konkrete Vermittlung der Vertragsgelegenheit mißt, statt an den **Wert der Information bzw Unterstützung** für den Auftraggeber anzuknüpfen. Wenn ein Unternehmen technisches Know how kauft, bezahlt es selbstverständlich nicht den Aufwand des Partners für den Erwerb dieses Know how, sondern den Vorteil, den es daraus zieht. Das gleiche sollte für das Verhältnis zwischen Auftraggeber und Makler anerkannt werden (zustimmend SIMANEK S 25; **aA** SCHWERDTNER/HAMM S 4 f.) Allerdings setzt diese Rechtfertigung des Maklerlohns voraus, daß ihre Prämisse – die Entscheidung des Auftraggebers für die vom Makler gebotene Vertragsgelegenheit als die trotz der Provisionspflichtigkeit im Vergleich mit den ihm ohnedem zugänglichen Vertragsgelegenheiten günstigere – nicht durch entsprechende Klauseln des Maklervertrags außer Kraft gesetzt wird. Wenn und soweit der Maklervertrag einen Provisionsanspruch unabhängig davon vorsieht, ob die Vertragsgelegenheit bereits bekannt gewesen ist oder nicht oder ob der Auftraggeber sie genutzt hat oder nicht, schrumpft die Gegenleistung des Maklers auf eine je nach den Umständen des Einzelfalls mehr oder weniger bescheidene Dienstleistung zusammen. Und dann stellt sich in der Tat bei der typischen Höhe der Provision unabweisbar die Frage, ob Leistung und Gegenleistung noch in einem erträglichen Verhältnis stehen (vgl auch MARTINEK JZ 1994, 1048).

d) Der Maklervertrag als kaufähnlicher Vertrag

Die Einsicht, daß der Maklerlohn nicht die Arbeitsleistung des Maklers, sondern die gebotene und vom Auftraggeber genutzte Gelegenheit zum Vertragsschluß entgilt (Rn 2), begründet Vorbehalte gegen das herrschende Verständnis des Maklervertrags als eines **Geschäftsbesorgungsvertrags**. Zwar besorgt der Makler objektiv ein Geschäft des Auftraggebers, nimmt er diesem doch die Mühe der Suche nach einer seinen Wünschen entsprechenden Vertragsgelegenheit ab bzw unterstützt ihn bei der Überbrückung der Differenzen mit dem potentiellen Vertragspartner über den angemessenen Inhalt des Vertrags. Aber das ist nicht der Anknüpfungspunkt für die maklervertraglichen Rechte und Pflichten. Nach dem gesetzestypischen Maklervertrag soll die Geschäftsbesorgung – die Beschaffung der Vertragsgelegenheit – im Gegenteil ein **Geschäft des Maklers selbst sein** (zustimmend Soergel/Lorentz Vor § 652 Rn 4; Rozijn S 245; einschränkend MünchKomm/Roth § 652 Rn 25: „solange es nicht zum Vertragsschluß kommt"). In der Sache enthält er nicht mehr als die Aufforderung des Auftraggebers, eine Vertragsgelegenheit zum Erwerb gegen ein prozentual bestimmtes Entgelt anzubieten. Erst mit der Annahme dieses Angebots durch Nutzung der Vertragsgelegenheit wird aus dem „geschäftlichen Kontakt" ein auf Leistung gerichtetes Schuldverhältnis. Der Maklervertrag gleicht also seiner Pflichtenstruktur nach sehr viel mehr einem **Kaufvertrag** (mit vorangehendem geschäftlichem Kontakt) als einem Geschäftsbesorgungsvertrag (zustimmend Simanek S 23; Eggert S 30; Jansen S 2 ff; Harz 25; vorsichtig zustimmend Zopfs, Maklerrecht Rn 10 aE; kritisch MünchKomm/Roth § 652 Rn 23 [„nicht weiterführende Konzeption"]; ablehnend Hesse NJW 2002, 1835, 1838; evident falsch Benedict AcP 204 [2004] 697, 718: Die an eine bestimmte Person adressierte „Auslobung" ist ein Angebot auf Abschluß eines Werkvertrags. Schon deshalb kann der Maklervertrag kein aus Auslobung und Werkvertrag zusammengesetzter Vertrag sein). **4**

Eine solche Feststellung hat durchaus nicht nur akademischen Wert, sondern handfeste praktische Konsequenzen. Sie schließt nämlich einmal die Forderung ein, die **Provisionszahlungspflicht strikt an der Qualität der verschafften und in Anspruch genommenen Vertragsgelegenheit zu orientieren**. Das Verhalten des Maklers kann lediglich insofern eine Rolle spielen, als die Vertragsgelegenheit Gegenstand seiner Nachweis- bzw Vermittlungstätigkeit sein muß (Erfordernis der vertragsadäquaten Kausalität der Maklertätigkeit für das Zustandekommen des Hauptvertrags, vgl §§ 652, 653 Rn 123). Der BGH trägt dieser Forderung nur teilweise Rechnung. Zu ihr paßt es zB, daß BGH NJW 1976, 2345, 2346 im Gegensatz zum OLG Hamburg (AIZ 1987 H 9 A 110 Bl 36) im Fall der Vorkenntnis des Auftraggebers von der Vertragsgelegenheit an das Schweigen gegenüber dem Makler nicht die Verwirkung des Vorkenntniseinwands knüpft, sondern im Gegenteil sogar eine dies anordnende AGB-Klausel als gemäß § 307 unzulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des Maklervertrags verwirft. Da der Makler nicht für seine Arbeit entlohnt wird, kann man in der stillschweigenden Duldung weiterer Arbeit nicht, wie das OLG Hamburg annimmt, nach § 242 einen Verzicht auf den Vorkenntniseinwand sehen. Allenfalls kann der Makler aus Pflichtverletzung (§§ 280 Abs 1, 241 Abs 2) seinen durch die nutzlose Weiterarbeit entstandenen Schaden ersetzt verlangen (vgl §§ 652 u 653 Rn 209). **5**

Auch der BGH verirrt sich indessen in die Geschäftsbesorgungsperspektive, wenn er in ständiger Rechtsprechung analog § 654 eine Verwirkung des Provisionsanspruchs in dem Fall bejaht, daß der Makler den Interessen des Auftraggebers „vorsätzlich, **6**

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com