

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage .....	V
Aus dem Vorwort zur 6. Auflage. ....	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage. ....	VI
<b>I. Einleitung</b> .....	1
1. Überblick .....	1
2. Zur geschichtlichen Entwicklung des Maklerrechts .....	1
a) Ursprünge und Anfänge .....	1
b) Entwicklung im Mittelalter .....	2
c) Neuzeitliche Konturen .....	3
3. Rudimentärer Normenbestand des Maklerrechts .....	4
a) Maklerrecht als Richterrecht. ....	4
b) Aufgabenstellung des Maklerrechtssenats des Bundesgerichtshofs. ....	7
c) Judikatur der Oberlandesgerichte .....	9
d) Reform des Maklerrechts .....	9
aa) Allgemeine Erwägungen .....	9
bb) Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht. ....	10
cc) Bestellerprinzip beim Erwerb von Wohnimmobilien ..	11
dd) Schwächen des Bestellerprinzips .....	12
ee) Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten vom 12.6.2020. ....	13
4. Allgemeine Grundbegriffe .....	14
a) Nachweismakler .....	15
b) Vermittlungsmakler .....	15
c) Vertrauensmakler .....	18
d) Doppelmakler .....	18
e) Zivilmakler .....	19
f) Handelsmakler .....	19
g) Versicherungsmakler .....	20
5. Öffentlich-rechtliches Maklerrecht. ....	21
<b>II. Grundsätzliches zum Maklervertrag</b> .....	23
1. Überblick .....	23
2. Rechtsnatur des Maklervertrages .....	23

## Inhaltsverzeichnis

3. Maklerdienstvertrag.....	25
4. Maklerwerkvertrag.....	26
5. Alleinauftrag.....	26
a) Einfacher Alleinauftrag.....	27
b) Qualifizierter Alleinauftrag.....	29
6. Abgrenzung zwischen Maklervertrag und Anwaltsvertrag....	30
a) Anwaltsdienstvertrag.....	31
b) Maklervertrag.....	33
7. Zusammenarbeit mehrerer Makler.....	34
a) Untermakler.....	35
b) Zubringergeschäft.....	36
c) Gesamtmakler.....	37
d) Gemeinschaftsgeschäft.....	37
e) Franchise-System.....	39
8. Form des Maklervertrages.....	39
a) Grundsatz der Formfreiheit.....	39
b) Ausnahmen vom Grundsatz der Formfreiheit.....	40
aa) Textform.....	40
bb) Schriftform.....	41
cc) Beurkundungsform.....	42
9. Sonstige Nichtigkeitsgründe des Maklervertrages.....	43
a) Anwendungsbereich des § 134 BGB.....	43
aa) Verstoß gegen Tätigkeitsverbot für Notare.....	44
bb) Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz.....	44
cc) Verstoß gegen gewerberechtliche Erlaubnispflicht....	46
dd) Verstoß gegen Tätigkeitsverbot für Steuerberater....	46
ee) Gewerbsmäßige Betätigung eines Rechtsanwalts als Makler.....	46
ff) Verstoß gegen Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung.....	48
gg) Verstoß gegen § 6 Abs. 1 WoVermittG.....	48
b) Anwendungsbereich des § 138 BGB.....	50
aa) Sittenwidrigkeit hinsichtlich des Inhalts des Maklervertrages.....	50
bb) Sittenwidrigkeit hinsichtlich der Provisionshöhe.....	52
c) Anfechtung des Maklervertrages.....	53
d) Rechtsfolgen der Nichtigkeit des Maklervertrages.....	54
<b>III. Begründung und Auflösung des Maklervertrages.....</b>	<b>57</b>
1. Überblick.....	57

2. Ausdrücklicher Vertragsabschluss .....	57
3. Stillschweigender Vertragsabschluss .....	58
a) Allgemeine Grundsätze .....	59
b) Einzelne Fallgruppen .....	61
aa) Vertragsabschluss mit einem Kaufinteressenten .....	61
bb) Vertragsabschluss mit einem Mietinteressenten .....	68
cc) Vertragsabschluss mit einem Verkaufsinteressenten .....	68
dd) Vertragsabschluss mit einem Kreditsuchenden .....	69
ee) Suchauftrag .....	69
c) Anforderungen hinsichtlich der Deutlichkeit des Provisionsverlangens .....	72
d) Ausschluss anderweitiger Leistungsansprüche im Anwendungsbereich der Unklarheitenregel .....	77
4. Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des Vertragsabschlusses .....	78
5. Zurückweisung eines ausdrücklichen Provisionsbegehrens ...	79
a) Gesamtwiderspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	81
b) Teilweiser Widerspruch gegen ein ausdrückliches Provisionsbegehren .....	82
aa) Vertragsabschluss auf der Grundlage des § 150 Abs. 2 BGB .....	82
bb) Dissens aufgrund der Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 BGB .....	82
c) Vertragsabschluss mit nachträglicher Provisions- bestimmung auf der Grundlage ergänzender Vertragsauslegung .....	83
6. Maklervertrag unter Einbezug von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	85
a) Einbeziehung in den Maklervertrag .....	86
b) Aushandeln von Vertragsbedingungen .....	87
c) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	88
d) Prüfungsmaßstab .....	88
e) Weiterverweisung auf andere Bedingungen .....	89
f) Unwirksamkeit eines Regelungsteils .....	90
7. Vertretungsbefugnis zum Abschluss von Maklerverträgen ...	90
8. Maklervertrag und kaufmännisches Bestätigungsschreiben ...	91
9. Maklervertrag mit Eheleuten .....	92
a) Vertragsabschluss .....	93
b) Vertreterhandeln .....	94

## Inhaltsverzeichnis

c) Rechtsscheinhaftung .....	95
d) Mithaftung aus Schlüsselgewalt .....	96
10. Nachträglicher Abschluss eines Maklervertrages .....	98
11. Widerruf des Maklervertrages gemäß § 355 BGB .....	99
a) Allgemeine Grundsätze .....	100
b) Neues Recht ab dem 13.6.2014 .....	105
c) Altes Recht vor dem 13.6.2014 .....	108
12. Beendigung des Maklervertrages .....	113
<b>IV. Gegenstand und Inhalt des Maklervertrages .....</b>	<b>117</b>
1. Überblick .....	117
2. Vereinbarte Leistungsbereiche .....	117
3. Einzelfragen zur Provision .....	119
a) Allgemeine Grundsätze .....	119
aa) Berechnungsarten .....	120
bb) Weitere Bezugsgrößen .....	120
b) Übliche Provision .....	122
aa) Gesetzliche Auslegungsregel .....	122
bb) Fehlen bundesweit üblicher Provisionsätze .....	123
cc) Regional abweichende Provisionsätze .....	123
dd) Ermittlung der üblichen Provision .....	125
ee) Festprovision für den Niedrigpreisbereich .....	127
ff) Keine Differenzierung zwischen einem professionellen Immobilienmakler und einem Gelegenheitsmakler .....	128
gg) Örtlicher Anknüpfungspunkt .....	129
c) Sittenwidrige Provisionsabrede .....	129
d) Anwendungsbereich des Herabsetzungsrechts aus § 655 BGB .....	133
e) Verjährung des Provisionsanspruchs .....	134
f) Darlegungs- und Beweislast .....	135
4. Aufwendungsersatzabrede .....	137
<b>V. Maklerleistung .....</b>	<b>139</b>
1. Überblick .....	139
2. Nachweisleistung .....	140
a) Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages .....	141
aa) Nachweis des Objekts und des potenziellen Vertragspartners .....	141
bb) Entbehrliche Namhaftmachung .....	143

cc) Unzureichende Nachweisleistung.....	145
b) Vertragsbereitschaft .....	147
aa) Veräußerungsbereitschaft.....	148
bb) Erwerbsbereitschaft.....	151
c) Zusätzliche Nachweisleistung.....	152
3. Vermittlungsleistung .....	152
a) Allgemeine Grundsätze .....	153
b) Konkrete Vermittlungsleistungen.....	154
c) Unzureichende Vermittlungsleistungen .....	155
<b>VI. Hauptvertrag.....</b>	<b>159</b>
1. Überblick.....	159
2. Allgemeine Grundsätze.....	159
3. Nichtigkeitsgründe.....	163
a) Formnichtigkeit .....	163
b) Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit .....	164
c) Anfechtung.....	164
d) Keine Maklerprovision bei anfänglicher Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages.....	167
e) Keine Maklerprovision bei Abstandnahme vom schwebend unwirksamen Hauptvertrag.....	167
4. Hauptverträge mit Bedingungsvorbehalt .....	168
a) Aufschiebende Bedingung.....	168
b) Rücktrittsvorbehalte .....	168
c) Auflösende Bedingung.....	170
5. Hauptverträge mit Genehmigungserfordernis.....	171
6. Provision bei Ausübung eines Vorkaufsrechts.....	172
a) Provisionsanspruch gegenüber Erstkäufer .....	172
b) Provisionsanspruch gegenüber Verkäufer.....	174
c) Provisionsanspruch gegenüber Vorkaufsberechtigten .....	174
7. Verflechtungstatbestände .....	177
a) Drittbezug der Maklertätigkeit .....	177
b) Anfänge der Verflechtungsrechtsprechung.....	179
c) Allgemeine Grundsätze der Verflechtungsrechtsprechung ..	180
aa) Wirtschaftliche Betrachtungsweise .....	180
bb) Zweistufigkeit des Verflechtungsgedankens.....	181
cc) Anwendungsbereich .....	182
dd) Maßgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse.....	183
d) Echte Verflechtung .....	183
e) Unechte Verflechtung.....	185

aa) Notwendigkeit eines eigenständigen Begründungsansatzes .....	185
bb) Grundsatz des institutionalisierten Interessengegensatzes .....	186
cc) Handelsvertreter .....	186
dd) Arbeitnehmer .....	187
ee) Bevollmächtigter .....	187
ff) Eheleute .....	188
gg) Persönliches oder freundschaftliches Näheverhältnis ..	190
hh) Verwalter .....	190
ii) Enge Kooperation zwischen Vermittler und Hauptvertragspartei .....	192
jj) Kreditinstitute als Makler .....	192
kk) Häufige Beteiligung am Erwerbsvorgang .....	192
ll) Besonderheiten des Wohnungsvermittlungsrechts. ....	193
f) Abweichende Provisionsabreden .....	193
g) Darlegungs- und Beweislast .....	195
8. Wirtschaftliche Identität zwischen beabsichtigtem und tatsächlich abgeschlossenem Hauptvertrag .....	196
a) Allgemeine Grundsätze .....	198
b) Inhaltliche Identität .....	200
aa) Abweichungen hinsichtlich des Umfangs des Objekts ..	200
bb) Abweichungen hinsichtlich des vom Hauptvertrag gewährten Rechts .....	201
cc) Abweichungen hinsichtlich der Höhe des vorgesehenen Preises .....	204
c) Persönliche Identität .....	207
aa) Allgemeine Grundsätze .....	208
bb) Enge persönliche Beziehung .....	209
cc) Enge wirtschaftliche oder gesellschaftsrechtliche Beziehung .....	212
dd) Anwendung der Grundsätze über die persönliche Identität auch bei Vorliegen eines Provisionsanspruchs gegenüber dem Dritterwerber? .....	215
d) Analoge Anwendung der Grundsätze zur persönlichen Kongruenz .....	216
e) Darlegungs- und Beweislast .....	217
f) Konkludente Vertragserweiterung .....	218
g) Provisionserweiternde Klauseln bezüglich fehlender wirtschaftlicher Identität .....	218

<b>VII. Ursächlicher Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Hauptvertrags-Abschluss</b> .....	221
1. Überblick .....	221
2. Mitursächlichkeit der Nachweisleistung .....	222
a) Vorkenntnis .....	222
aa) Allgemeine Grundsätze .....	222
bb) Beweisrechtliche Konstellationen .....	223
cc) Zusätzliche Nachweisleistung .....	224
dd) Fehlende unverzügliche Offenbarung der Vorkenntnis ..	225
ee) Dispositive Abrede zur Vorkenntnismitteilung .....	227
ff) Gleichzeitige Zusendung von Nachweisen durch verschiedene Makler .....	227
gg) Darlegungs- und Beweislast .....	228
b) Höchsttrichterliche Grundsätze zur Kausalität .....	228
aa) Kausalitätszusammenhang .....	228
bb) Kausalitätsvermutung .....	229
cc) Hypothetischer Kausalzusammenhang .....	232
dd) Unterbrechung des Kausalitätszusammenhangs .....	232
3. Mitursächlichkeit der Vermittlungsleistung .....	235
4. Wesentliche Maklerleistung .....	236
a) Bedeutung des Begriffs Wesentliche Maklerleistung .....	237
b) Regelfall .....	238
c) Weitere Einzelfälle .....	239
aa) Visitenkarte des Maklerkunden .....	239
bb) Nachweis bei Zwischenerwerb .....	240
d) Fälle aus der Instanzjudikatur .....	240
5. Kenntnis des Kunden von der Maklertätigkeit .....	241
<b>VIII. Vertragliches Maklerrecht anhand praxistypischer Klauseln</b> .....	243
1. Überblick .....	243
2. Maklerklauseln .....	243
3. Alleinauftrag .....	246
a) Zulässige Mindestlaufzeit .....	247
b) Zulässige Laufzeit-Verlängerungsklausel .....	248
c) Zulässigkeit einer vierwöchigen Kündigungsfrist .....	249
d) Unzulässigkeit einer Verlängerungsklausel bei intransparenter Weiterverweisung .....	250
e) Unzulässigkeit einer Pauschalentschädigungsklausel .....	250
4. Provisions-Zahlungsklausel .....	251

## Inhaltsverzeichnis

5. Vorkenntnisklausel	252
6. Übererlösklausel	252
7. Erfolgsunabhängige Provision	256
8. Provisionsklausel mit unterschiedlichen Provisionsätzen	256
9. Provisionserstattungsklausel	257
10. Maklerbemühungsentgelt-Klausel	257
11. Reservierungsklausel	258
a) Allgemeine Grundsätze	259
b) AGB-Recht	260
12. Folgegeschäftsklausel	261
13. Identitätsklauseln	262
14. Vertragsstrafe- und Pauschalierungsklauseln	262
a) Vertragsstrafen zugunsten des Maklers	263
aa) Individualverträge	263
bb) AGB-Recht	264
b) Vertragsstrafen zugunsten des Maklerkunden	265
c) Vertragliche Aufwendungsersatzpauschalen	266
<b>IX. Verwirkung der Maklerprovision nach § 654 BGB</b>	<b>269</b>
1. Überblick	269
2. Konzeption des BGB-Gesetzgebers	270
3. Sichtweise des § 654 BGB in der höchstrichterlichen Rechtsprechung	271
a) Reichsgericht	271
b) Bundesgerichtshof	272
aa) Grundsatzentscheidung BGHZ 36, 323	272
bb) Weitere Entwicklung	276
4. Zur Rechtsnatur des Provisionsverlustes	277
a) Kritik des Schrifttums	278
b) Provisionsausschluss als gesetzliche Vertragsstrafe	279
5. Zwingendes Recht	281
6. Darlegungs- und Beweislast	282
7. Einzelne Anwendungsbereiche des § 654 BGB	283
a) Unmittelbarer Geltungsbereich des § 654 BGB	283
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	284
aa) Vorvertragliche Treupflichtverletzung	285
bb) Nachwirkende Treupflichtverletzung	286
c) Personeller Anwendungsbereich	288
aa) Haftung für eigenes Handeln	288
bb) Haftung für fremdes Handeln	289

8. Einzelne Fallgruppen .....	290
a) Unzulässige Doppeltätigkeit .....	290
b) Veranlassung zur Unterzeichnung formwidriger Ankaufsverpflichtungen .....	292
c) Hintertreiben des Hauptvertrages .....	293
d) Treuwidrige Aufklärungspflichtverletzungen .....	294
aa) Wahrheitswidrige Exposé-Angaben .....	294
bb) Unterlassene Hinweise .....	297
cc) Wahrheitswidrige Antworten .....	299
e) Unzulässige Druckausübung .....	300
f) Unredliches Verhalten .....	301
g) Verwendung unwirksamer Geschäftsbedingungen .....	304
h) Untätigkeit .....	306
i) Fehlverhalten bei der Geltendmachung der Provisionsforderung .....	307
9. Weitere Problembereiche .....	308
a) Rückforderung der bereits entrichteten Provision .....	308
b) Provisionsverwirkung und Schadensersatz .....	310
c) Analoge Anwendung der zu § 654 BGB entwickelten Rechtsgrundsätze auf sonstige Maklerprovisions- ansprüche .....	310
aa) Anwendung auf Sonderformen des Maklervertrages ..	310
bb) Anwendung auf Provisionsansprüche aus § 354 HGB..	312
cc) Anwendung auf Provisionsansprüche eines Testamentsvollstreckers aus maklerähnlicher Tätigkeit .....	313
d) Keine analoge Anwendung des § 654 BGB bei Treupflichtverletzungen des Kunden .....	313
e) Analoge Anwendung des § 654 BGB auf andere Rechtsverhältnisse .....	314
<b>X. Nebenpflichten des Maklers .....</b>	<b>317</b>
1. Überblick .....	317
2. Allgemeine Nebenpflichten .....	317
3. Aufklärungspflichten .....	318
4. Beratungspflichten .....	323
a) Allgemeine Grundsätze .....	323
b) Steuerrechtliche Fragenbereiche .....	324
c) Anderweitige Leistungsbereiche .....	326
5. Sonstige Nebenpflichten .....	326

## Inhaltsverzeichnis

a) Grundsatz der Exposéwahrheit . . . . .	326
b) Übererlösabreden . . . . .	328
6. Pflichtenverstoß im Alleinauftrag . . . . .	328
7. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung . . . . .	329
a) Freistellung von der Provisionsverpflichtung . . . . .	329
b) Ersatzansprüche hinsichtlich des eingegangenen Hauptvertrages . . . . .	330
aa) Ersatzansprüche gegen den Käufermakler . . . . .	330
bb) Ersatzansprüche gegen den Verkäufermakler . . . . .	331
c) Ersparte Aufwendungen . . . . .	332
d) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	332
e) Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden . . . . .	333
f) Pflichtwidrige Verkehrswerteinschätzung . . . . .	334
8. Mitverschuldenseinwand gegenüber dem Maklerkunden . . . . .	335
a) Grundsätze zum Versicherungsmaklerrecht . . . . .	336
b) Übertragbarkeit der Grundsätze auf den Immobilien- maklervertrag . . . . .	338
c) Auswirkungen der Rechtsprechungsgrundsätze . . . . .	338
aa) Haftung bei fehlerhaftem Exposé . . . . .	338
bb) Haftung bei fehlerhaften Behördenanfragen . . . . .	340
cc) Pflicht des Auftraggebers zur wahrheitsgemäßen Unterrichtung des Maklers . . . . .	340
d) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	341
9. Beratungsfehler des Maklers im Rahmen eines selbstständigen Beratungsvertrages zwischen Käufer und Verkäufer . . . . .	341
10. Deliktische Haftung des Maklers . . . . .	343
<b>XI. Nebenpflichten des Maklerkunden . . . . .</b>	<b>345</b>
1. Überblick . . . . .	345
2. Unterrichtungspflichten . . . . .	345
3. Unterlassungspflichten . . . . .	345
4. Auskunftspflichten . . . . .	347
5. Pflichtenverstoß im Alleinauftrag . . . . .	348
6. Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung . . . . .	349
<b>XII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts beim Erwerb von     Wohnimmobilien . . . . .</b>	<b>351</b>
1. Überblick . . . . .	351

2. Sachlicher Anwendungsbereich des Untertitels 4 . . . . .	353
a) Begriff Wohnung . . . . .	354
b) Begriff Einfamilienhaus . . . . .	354
c) Abgrenzungskriterium Erwerbszweck . . . . .	355
d) Außerhalb des Anwendungsbereichs liegende Objekte . . . . .	356
3. Form des Vermittlungsvertrages . . . . .	356
a) Anwendungsbereich . . . . .	357
b) Normzweck . . . . .	357
c) Anforderungen an die Textform . . . . .	358
d) Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung des Formzwanges . . . . .	359
4. Persönlicher Anwendungsbereich des Halbtteilungs-	
grundsatzes . . . . .	360
a) Persönlicher Anwendungsbereich bezogen auf den	
Makler . . . . .	360
b) Persönlicher Anwendungsbereich bezogen auf den	
Maklerkunden . . . . .	361
aa) Käufer als Verbraucher . . . . .	361
bb) BGB-Gesellschaft als Verbraucher . . . . .	362
cc) Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher . . . . .	362
c) Status des Verkäufers . . . . .	363
5. Normzweck des Halbtteilungsgrundsatzes . . . . .	363
a) Unterbindung einer unbilligen Abwälzung	
der Maklerprovisionskosten auf den Käufer . . . . .	363
b) Förderung des Erwerbs von Wohnimmobilien durch	
Kostenreduzierung . . . . .	364
c) Förderung der Verhandlungsbereitschaft des Verkäufers	
hinsichtlich der Provisionshöhe . . . . .	364
6. Regelung des § 656c BGB . . . . .	364
a) Halbtteilungsgrundsatz bei Doppeltätigkeit . . . . .	364
b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Halbtteilungs-	
grundsatz . . . . .	367
aa) Nichtigkeit der Maklerverträge . . . . .	367
bb) Anpassungsbedarf bei unterschiedlichen Provisions-	
sätzen . . . . .	368
cc) Ausschluss gesetzlicher Vergütungsansprüche . . . . .	368
dd) Wettbewerbsverstoß . . . . .	368
c) Anwendungsbereich des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB . . . . .	368
aa) Unmittelbarer Bereich . . . . .	368
bb) Erweiterter Bereich . . . . .	369
cc) Nicht erfasste Fallgruppen . . . . .	370

d) Unentgeltlichkeitsabreden . . . . .	370
e) Nachträglicher Erlass . . . . .	371
f) § 656c Abs. 2 Satz 2 BGB . . . . .	373
g) Auskunftsanspruch des Maklerkunden . . . . .	373
7. Regelung des § 656d BGB . . . . .	374
a) Übernahme der Maklerkosten des anderen Teils . . . . .	374
b) Weitere Konsequenzen des Halbtteilungsgrundsatzes . . . . .	375
c) Fälligkeit des Kostenübernahmeanspruchs . . . . .	375
aa) Nachweis der Provisionszahlung . . . . .	375
bb) Insolvenz des Maklerkunden . . . . .	376
8. Temporärer Anwendungsbereich der Reformregelungen . . . . .	377
9. Ausblick . . . . .	378

**XIII. Besonderheiten des Vermittlungsrechts bei der Anmietung von Wohnraum . . . . . 380**

1. Überblick . . . . .	380
2. Allgemeine Grundsätze . . . . .	381
a) Gesetzeszweck . . . . .	381
b) Legaldefinition . . . . .	381
c) Anwendungsbereich . . . . .	382
3. Form des Wohnungsmaklervertrages . . . . .	382
a) Normzweck . . . . .	383
b) Anforderungen an die Textform . . . . .	383
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung des Formzwangs . . . . .	384
aa) Weigerung des Wohnungssuchenden, eine textformgemäße Erklärung abzugeben . . . . .	384
bb) Nachträglicher formwirksamer Vertragsabschluss . . . . .	384
4. Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag . . . . .	385
5. Provision nur im Erfolgsfalle . . . . .	387
6. Provisionspflicht des Wohnungssuchenden nur bei Erteilung eines originären Suchauftrags (Bestellerprinzip) . . . . .	388
a) Temporärer Anwendungsbereich . . . . .	389
b) Normzweck . . . . .	390
c) Regelungsinhalt . . . . .	391
aa) Ausschließlichkeitsprinzip . . . . .	391
bb) Einschränkung der Auslegung des Merkmals der Ausschließlichkeit . . . . .	394
cc) Begriff des Wohnungssuchenden . . . . .	395
d) Verbot abweichender Vereinbarungen . . . . .	396
aa) Besichtigungsgebühren . . . . .	396

bb) Änderung der Vertragsbezeichnung oder des Vertragstyps .....	397
cc) Abwälzen der Vermieterprovision auf im Lager des Wohnungssuchenden stehende Dritte .....	397
dd) Institutionalisierte Gemeinschaftsgeschäfte .....	398
e) Ordnungswidrigkeit .....	398
f) Darlegungs- und Beweislast .....	398
7. Weitere Sonderregelungen für den Provisionsanspruch .....	399
a) Kein Provisionsanspruch für Folgeverträge .....	400
b) Kein Provisionsanspruch bei Identität .....	400
c) Kein Provisionsanspruch bei Verflechtung .....	403
d) Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung von öffentlich geförderten oder preisgebundenem Wohnraum .....	404
8. Unwirksame Abreden im Zusammenhang mit der Wohnungsübernahme .....	405
9. Berechnung und Höhe der Provision .....	405
10. Aufwendungsersatz .....	406
11. Rückforderung unzulässiger Zahlungen des Wohnungssuchenden .....	408
12. Sonstiges .....	409
<b>XIV. Besonderheiten des Ehe- und Partnervermittlungsrechts .....</b>	<b>411</b>
1. Überblick .....	411
2. Ehemaklervertrag .....	411
a) Klagbarkeitssperre des § 656 BGB .....	412
b) Konsequenzen der Klagbarkeitssperre .....	413
c) Wirksamkeit des Ehemaklervertrags .....	414
d) Schadensersatzansprüche wegen Nebenpflichtverletzungen .....	414
e) Rückforderungsansprüche .....	415
3. Eheanbahnungsvertrag .....	416
4. Partnervermittlungsvertrag .....	416
a) Anwendbarkeit des § 656 BGB .....	416
b) Rechtscharakter als Dienstvertrag .....	417
c) Sittenwidrigkeit des Partnervermittlungsvertrages .....	417
d) Widerruf des Partnervermittlungsvertrages .....	419
<b>XV. Besonderheiten des Versicherungsmaklerrechts .....</b>	<b>421</b>
1. Überblick .....	421
2. Inhalt und Gegenstand des Versicherungsmaklervertrages .....	421

## Inhaltsverzeichnis

3. Vertragspflichten des Versicherungsmaklers.....	423
a) Allgemeine Grundsätze .....	423
b) Einzelfragen.....	425
4. Besonderheiten hinsichtlich des Maklervertragsabschlusses ..	426
5. Verbot der Doppeltätigkeit .....	427
6. Provisionsanspruch .....	427
7. Schaden des Versicherungsmaklers.....	429
8. Schaden des Versicherungsnehmers .....	430
9. Abreden zwischen Versicherungsmaklern.....	430
<b>XVI. Weitere besondere Vermittlungsverträge.....</b>	<b>433</b>
1. Überblick .....	433
2. Private Arbeitsvermittlung .....	433
3. Anlagevermittlung .....	437
4. Fahrzeug-Vermittlungsvertrag.....	439
<b>XVII. Prozessuale Problembereiche .....</b>	<b>443</b>
1. Überblick .....	443
2. Rechtsweg .....	443
3. Zuständigkeit .....	444
a) Sachliche Zuständigkeit.....	444
b) Örtliche Zuständigkeit .....	444
c) Örtliche Zuständigkeit für die Provisionsklage des Doppelmaklers .....	444
d) Internationale Zuständigkeit .....	445
aa) Allgemeine Grundsätze .....	445
bb) Schwerpunkt der bilateralen Maklertätigkeit .....	446
4. Auskunftsklage.....	447
5. Feststellungsklage .....	448
6. Besonderheiten im Provisionsprozess.....	448
a) Fehlende Fälligkeit des Provisionsanspruchs .....	448
b) Bestreiten mit Nichtwissen im Provisionsprozess .....	449
c) Übergang vom Provisionsanspruch auf Schadensersatzanspruch .....	449
7. Beweisaufnahme im Provisionsprozess .....	450
8. Streitgegenstand .....	451
9. Hilfsweises Vorbringen .....	452
10. Verspätetes Vorbringen .....	452
11. Prüfungsmaßstab in der Revisionsinstanz .....	452
a) Auslegung von Individualvereinbarungen .....	452

b) Sonstige tatrichterliche Beurteilungen .....	453
12. Prozesskostentragungspflicht .....	453
13. Bindungswirkung eines Vorprozesses im Provisionsprozess ..	454
14. Einwand des Mitverschuldens .....	454
a) Allgemeine Grundsätze .....	454
b) Revisionsrechtliche Überprüfung des Mitverschuldenseinwands .....	455
15. Prozessualvertragsrechtliche Verpflichtungen des Rechtsanwalts im Provisionsprozess .....	455
16. Einstweiliger Rechtsschutz .....	456

**Anhang**

Anhang 1: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) .....	457
Anhang 2: Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) .....	467
Rechtsprechungsübersichten .....	471
Literaturverzeichnis .....	473
Sachregister .....	475