

BGH v. 06.03.2025 - I ZR 32/24, juris

Halbteilungsgrundsatz bei der Maklerprovision

06.05.2025

Leitsatz

1. Um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB handelt es sich, wenn der Erwerb des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Objekts für den Makler bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Erwerber erkennbar Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient.
2. Der Annahme, dass ein Einfamilienhaus Wohnzwecken dient, steht nicht entgegen, dass darin eine Einliegerwohnung oder eine anderweitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeit von jeweils nur untergeordneter Bedeutung (hier: ein 1/5 der Gesamtfläche umfassender Büroanbau) vorhanden sind.
3. Die Vorschrift des § 656c BGB, die lediglich den Fall des Abschlusses von Maklerverträgen zwischen dem Makler einerseits und andererseits jeweils den Parteien des Hauptvertrags regelt, ist entsprechend anzuwenden, wenn anstelle einer Partei des Hauptvertrags ein Dritter den Maklervertrag abschließt.

(amtliche Leitsätze)

Sachverhalt

Die Klägerin ist als Maklerin tätig. Am 09. Juli 2021 unterzeichneten die Beklagten eine Courtagevereinbarung mit ihr. Auf Nachweis durch die Klägerin erwarben die Beklagten am 21. Juli 2021 eine Immobilie, die mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau mit Büro und Garage bebaut ist. Die Klägerin war von der Ehefrau des Eigentümers mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt worden. Dabei war eine Provision vereinbart worden, die von der mit den Beklagten vereinbarten Provision abweicht.

Das Landgericht wies die Klage der Klägerin auf Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 33.915 € zuzüglich Zinsen ab. Auch ihre Berufung blieb erfolglos. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter, während die Beklagten deren Zurückweisung beantragen.

Entscheidung

Die Revision der Klägerin blieb erfolglos. Das Berufungsgericht habe aus Sicht des BGH zu Recht angenommen, dass der aus § 652 Abs. 1 BGB folgende Provisionsanspruch der Klägerin nicht bestehe. Es sei zutreffend von der Unwirksamkeit des Vertrages nach § 656c Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB ausgegangen, da sich die Klägerin keine gleich hohe Provision von der Ehefrau des Verkäufers sowie den als Verbraucher auftretenden Käufern hatte versprechen lassen. Damit verstoße der Vertrag gegen den in § 656c BGB festgelegten Grundsatz, wonach die Maklercourtage hälftig zu teilen sei, wenn der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer eines Einfamilienhauses tätig würde.

Nach Ansicht des BGH ist für die Einordnung als Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB der für den Makler erkennbare Erwerbszweck maßgeblich. Entscheidend sei mithin, ob für den Makler bei Vertragsschluss mit dem

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

als Verbraucher auftretenden Erwerber erkennbar sei, dass die Immobilie hauptsächlich Wohnzwecken für Mitglieder eines einzelnen Haushalts diene. Im vorliegenden Fall habe das Berufungsgericht dies anhand des rechtsfehlerfrei gewürdigten Gesamteindrucks der Immobilie festgestellt. Dass ein Teil der Immobilie von nur untergeordneter Bedeutung – hier ein Büroanbau mit etwa einem Fünftel der Gesamtfläche – gewerblich genutzt werden könne, ändere nichts daran, dass das die Immobilie primär Wohnzwecken diene.

Die Anwendung von § 656c Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BGB werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Maklervertrag nicht direkt mit dem Verkäufer, sondern mit dessen Ehefrau geschlossen wurde. Zwar erfasse § 656c Abs. 1 BGB grundsätzlich nur Maklerverträge zwischen dem Makler und den Parteien des Kaufvertrags, jedoch sei diese Regelung auf Fälle entsprechend anzuwenden, in denen stattdessen ein Dritter den Vertrag schließe. Der Gesetzeszweck, Verbraucher davor zu schützen, dass Maklerkosten unter Ausnutzung ihrer aufgrund der Marktsituation geschwächten Verhandlungsposition in unbilliger Weise auf sie abgewälzt werden, sei in beiden Fällen gleichermaßen berührt. Würde man den Anwendungsbereich der Vorschrift nicht auf Fälle wie den Vorliegenden ausweiten, könne die Vorschrift und damit deren Schutzzweck leicht umgangen werden. Es erweise sich als planwidrige Regelungslücke, dass die Vorschrift des § 656c BGB den Abschluss des Maklervertrags durch einen Dritten anstelle einer Partei des Hauptvertrags nicht erfasse.

Praxishinweis

Seit der Einführung der §§ 656b ff. BGB im Jahr 2020 muss die Maklerprovision beim Erwerb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch Verbraucher hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt werden. Ziel dieser Regelung ist es, eine einseitige Belastung des Käufers zu verhindern und das Machtungleichgewicht zwischen Unternehmern und Verbrauchern auszugleichen.

Trotz der klaren Vorgaben versuchen Makler jedoch immer wieder, diese Regelungen zu umgehen. Der BGH hat nun (erneut) klargestellt, dass solche Umgehungsversuche unwirksam sind und zum Verlust des Provisionsanspruchs führen können und damit die Verbraucherrechte erneut gestärkt. Insbesondere ist ein Maklervertrag nichtig, wenn der Makler von beiden Parteien keine identische Provision verlangt. Auch wenn der Vertrag nicht direkt mit dem Verkäufer, sondern mit einer dritten Person, wie dessen Ehepartner, geschlossen wird, bleibt die Schutzvorschrift des § 656c BGB anwendbar.

Makler sollten daher sicherstellen, dass sie von beiden Vertragsparteien eine gleich hohe Provision verlangen und die gesetzlichen Vorgaben genau einhalten. Auch bei Mischobjekten mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung kann ein Einfamilienhaus vorliegen, wenn der Wohnzweck überwiegt. Wer hier nachlässig agiert, riskiert den Verlust seines Provisionsanspruchs.