

BGH v. 16.07.2026 - I ZR 111/25, BeckRS 2026, 16668

Maklerprovision bei Vermittlung eines Zweifamilienhauses: Voraussetzungen des § 656c BGB und Erwerbszweck als Einfamilienhaus

27.07.2026

Leitsatz

Um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB kann es sich auch dann handeln, wenn das vom Makler nachzuweisende oder zu vermittelnde Objekt zum Erwerbszeitpunkt objektiv ein Mehrfamilienhaus (hier: ein Zweifamilienhaus) ist, der Erwerbszweck aber dennoch auf eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts gerichtet ist. Dies wird im Regelfall voraussetzen, dass die objektiven Gegebenheiten eine solche Nutzung als nachvollziehbar erscheinen lassen. Der in § 656c BGB vorgesehene Halbteilungsgrundsatz gelangt in einem solchen Fall jedoch nur zur Anwendung, wenn der Kaufinteressent seine Absicht, das Objekt als Einfamilienhaus zu erwerben, dem Makler gegenüber spätestens bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar gemacht hat (Festhaltung und Fortführung von BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 32/24, BGHZ 243, 170 [juris Rn. 17]). (amtl. Ls.)

Sachverhalt

Der Kläger ist als Immobilienmakler tätig. Er bot im Internet ein Grundstück mit aufgebaute Haus als vermietetes Zweifamilienhaus an. Im September 2021 schloss der Kläger mit dem Beklagten einen Maklervertrag über dieses Objekt ab. In den AGB des Klägers war vorgesehen, dass diesem im Fall des Zustandekommens des Kaufvertrags eine anhand des Gesamtkaufpreises des Auftragsobjekts zu berechnende Provision zustehen sollte.

Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, jeweils eine im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Hauses. Laut den ursprünglichen Bauunterlagen wurde das Objekt als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ beantragt und abgenommen. Die Wohnung im Obergeschoss wurde erst später ausgebaut. Die Wohnungen verfügen jeweils über separate mit einer Wohnungstür verschließbare Wohnungseingänge, die über ein Treppenhaus erreicht werden. Beide Wohnungen haben lediglich einen gemeinsamen Strom- und Wasserzähler. Die Wohnungen sind nicht gleich groß, die genaue Größe ist zwischen den Parteien streitig. Die Wohnung im Erdgeschoss ist danach mindestens 80 qm groß, die Wohnung im Obergeschoss mindestens 60 qm.

Der Beklagte erwarb das Objekt mit notariellem Kaufvertrag im April 2022. Die Immobilie wurde darin als Zweifamilienhaus bezeichnet. Im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses waren beide Wohneinheiten an zwei Mietparteien fremdvermietet.

Nach Abschluss des Kaufvertrages stellte der Kläger dem Beklagten eine entsprechende Maklerprovision in Rechnung und mahnte erfolglos den Ausgleich der Forderung an.

Das LG verurteilte den Beklagten antragsgemäß zur Zahlung der Provision nebst Zinsen sowie zur Freistellung des Klägers von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entscheidung

Die gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts gerichtete Revision hat keinen Erfolg. Dieses habe zu Recht angenommen, dass der aus § 652 I 1 BGB folgende Provisionsanspruch des Klägers in der vereinbarten Höhe bestehe. Der Kläger habe eine die Provisionspflicht des Beklagten auslösende Vermittlungsleistung erbracht, die zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags über das in Rede stehende Objekt geführt habe.

Der zwischen den Parteien geschlossene Maklervertrag sei auch nicht gemäß § 656c I 1, II 1 BGB unwirksam. Dies wäre dann der Fall, wenn sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen ließe, der nicht beide Parteien in gleicher Höhe verpflichtete, oder wenn er für nur eine der beiden Parteien des Kaufvertrags unentgeltlich tätig würde, sich hingegen von der anderen Partei einen Maklerlohn versprechen ließe.

Das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass im Streitfall der sachliche Anwendungsbereich des § 656c I 1 BGB nicht eröffnet sei, weil das vermittelte Objekt kein Einfamilienhaus darstelle. In der Gesetzesbegründung sei ausgeführt, die in § 656c BGB getroffene Regelung diene dazu, natürliche Personen beim Kauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern davor zu schützen, dass Maklerkosten unter Ausnutzung ihrer aufgrund der Marktsituation geschwächten Verhandlungsposition in unbilliger Weise auf sie abgewälzt werden. Eine vergleichbare Zwangslage sei hingegen nach Auffassung des Gesetzgebers nicht gegeben, wenn eine Gewerbeimmobilie oder ein an eine Vielzahl von Parteien vermietetes Wohnhaus Gegenstand des Kaufvertrags sei. Unter Berücksichtigung des Schutzzwecks dieser Regelungen werde für die Einordnung eines Objekts als Einfamilienhaus als entscheidend angesehen, dass der Erwerb des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Objekts bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Erwerber für den Makler erkennbar vorrangig Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts diene. Dieser Wohnzweck ergebe sich in erster Linie aus den objektiven Gegebenheiten, insbesondere der Beschaffenheit der Immobilie, gegebenenfalls auch aus dem Inhalt des Maklervertrags oder aus sonstigen Umständen.

Das vorliegend vermittelte Objekt stelle nach den objektiven Gegebenheiten kein Einfamilienhaus im Sinne des § 656c I 1 BGB dar. Zwar sei das Vorhandensein einer weiteren Wohnung (etwa einer Einliegerwohnung) für die Einordnung als Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB unschädlich, wenn diese von untergeordneter Bedeutung wäre. Sogar Einfamilienhäuser mit einer (anderweitigen) gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von nur untergeordneter Bedeutung würden in den Anwendungsbereich dieser Vorschriften fallen. Allerdings würden vorliegend beide Wohnungen aufgrund ihrer Beschaffenheit (jeweils auf eigenem Geschoss, getrennte Wohnungseingangstüren, separater Hausflur, je eigenes Bad und Küche) jeweils eine vollwertige Wohnung darstellen. Der Größenunterschied zwischen den beiden Wohnungen sei nicht so erheblich, dass von einer untergeordneten Bedeutung der kleineren Wohnung auszugehen sei. Von einer untergeordneten Bedeutung könne auszugehen sein, wenn die weitere Wohn- oder Gewerbeeinheit einen Anteil von etwa einem Fünftel der Gesamtfläche ausmache. Im Streitfall mache die kleinere Wohnung jedoch mindestens 3/7 der Gesamtwohnfläche des Objekts aus.

Eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts lasse sich vorliegend auch nicht aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag erkennen. Der Kläger habe im Gegenteil das in Rede stehende Objekt im Internet als vermietetes Zweifamilienhaus zum Kauf angeboten. Darüber hinaus seien die beiden in dem Objekt vorhandenen Wohneinheiten an zwei Parteien vermietet gewesen und das Objekt sei im notariellen Kaufvertrag als Zweifamilienhaus bezeichnet worden.

Der Beklagte als Erwerber hätte seinen dahingehenden Nutzungswunsch dem Kläger bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar machen können. Entgegen der Ansicht der Revisionserwidderung sei diese Möglichkeit nicht auf die wenigen Ausnahmefälle beschränkt, in denen die objektiven Gegebenheiten kein klares Ergebnis bringen, ob das in Rede stehende Objekt ein Einfamilienhaus ist. Im Sinne des der Regelung zugrunde liegenden Verbraucherschutzes komme es nicht auf den vom Veräußerer bisher verfolgten Nutzungszweck, sondern den Wohnzweck des Erwerbers entscheidend an. Dies könne auch den Erwerb eines Mehrfamilienhauses zur Nutzung als Einfamilienhaus erfassen. Voraussetzung sei im Regelfall allerdings, dass die objektiven Gegebenheiten eine solche Nutzung als nachvollziehbar erscheinen ließen. Dies sei vorliegend der Fall, da die

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Gesamtwohnfläche des erworbenen Objekts zwischen 140 und 160 qm und somit im Rahmen einer üblichen Wohnfläche für Einfamilienhäuser liege.

Rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht angenommen, dass der Beklagte seine Absicht, das Objekt zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu erwerben, dem Kläger gegenüber bei Abschluss des Maklervertrags nicht erkennbar gemacht habe. Der Vortrag des Beklagten, er habe dem Kläger nach Abschluss des Maklervertrags bei den Besichtigungsterminen und in einem Telefonat die Absicht mitgeteilt, das Objekt als Einfamilienhaus zu nutzen, sei unerheblich.

Sofern sich die Bestimmung eines Gebäudes, Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen, nicht aus den objektiven Gegebenheiten, insbesondere der Beschaffenheit der Immobilie ergebe, sei es Sache des Erwerbers, seinen hierauf gerichteten Nutzungszweck dem Makler bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar zu machen und dies im Prozess darzulegen und zu beweisen. Sei der vom Erwerber verfolgte Wohnzweck bei Abschluss des Maklervertrags für den Makler erkennbar, werde der für beide Kaufvertragsparteien handelnde Makler zugleich in die Lage versetzt, zur Einhaltung der Erfordernisse des § 656c BGB gegebenenfalls den mit der Verkäuferseite abgeschlossenen Maklervertrag hinsichtlich der Provisionshöhe anzupassen oder aber – wenn dies nicht möglich sein sollte – den Abschluss eines Maklervertrags mit dem Kaufinteressenten abzulehnen. Eine Anpassung der Verkäuferprovision sei auch nicht unmöglich, da der Verkäufer, sollte sich kein Käufer finden, der die bisherige Nutzung als Zwei- oder Mehrfamilienhaus beibehalten wolle, nach der Lebenserfahrung durchaus dazu veranlasst werden könne, die Veräußerung an einen Kaufinteressenten, der das Objekt als Einfamilienhaus nutzen wolle, und die Übernahme der hälftigen Maklerprovision zu erwägen. Dementsprechend habe der Kaufinteressent spätestens bei Abschluss des Maklervertrags deutlich zu machen, dass er das in Rede stehende Objekt als Einfamilienhaus nutzen wolle. Auch bei Vertragsabschlüssen über das Internet, insbesondere über Internetportale, sei es dem Kaufinteressenten möglich, den Makler vor Vertragsabschluss – zum Beispiel per E-Mail – zu kontaktieren und seinen Wohnzweck erkennbar zu machen.

Die im Schrifttum vertretene Auffassung, nach der in Fällen eines schnellen Vertragsabschlusses unter Umständen der Kunde seinen Erwerbszweck bereits bei Abschluss des Maklervertrags nicht deutlich machen könne und daher eine Offenlegung des Erwerbszwecks bei der (ersten) Objektbesichtigung genügen solle, sei abzulehnen.

In Fällen, in denen eine Immobilie zum Verkauf stehe, die nach ihrer objektiven Beschaffenheit ein Einfamilienhaus darstelle, werde der Makler ohnehin – um den Anforderungen des § 656c BGB zu genügen – gleichzeitig mit beiden Parteien des Hauptvertrags eine Provision in identischer Höhe oder sukzessive zunächst mit einer Partei des Hauptvertrags eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte vereinbaren.

Gehe es wie im Streitfall um den Verkauf einer Immobilie, die nach ihrer objektiven Beschaffenheit ein Mehrfamilienhaus sei, bestehe für den mit ihrem Vertrieb beauftragten Makler zunächst keine Veranlassung, mit dem Verkäufer eine Vereinbarung zu treffen, die sich an der Höhe der vom zukünftigen Käufer zu zahlenden Provision orientiere. Es sei beispielsweise möglich, dass der Verkäufer dem Makler keine oder eine der Höhe nach unterhalb der üblichen Käuferprovision liegende Provision verspreche und ihm das Objekt an die Hand gebe mit der Gelegenheit, aus der Vermarktung des Objekts eine Käuferprovision zu verdienen, mit der die Tätigkeit des Maklers ganz oder überwiegend vergütet werden solle. Derartige Maklerverträge seien bei einem Objekt, das objektiv kein Einfamilienhaus ist, wirksam und nicht gemäß § 656c II 1 BGB unwirksam. Eine Möglichkeit des Kaufinteressenten in solchen Fällen nach Abschluss des Maklervertrags seinen auf eine Nutzung des in Rede stehenden Objekts als Einfamilienhaus gerichteten Erwerbszweck zu äußern, führe zu einer nachträglichen Unwirksamkeit der vom Makler mit beiden Parteien getroffenen Vereinbarungen. Der Makler könnte dann auch im Falle eines erfolgreichen Nachweises oder einer erfolgreichen Vermittlung aus keinem der beiden Verträge eine Provision verlangen. Dies stände im Widerspruch zu dem allgemeinen Grundsatz, dass die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts anhand der im Zeitpunkt seiner Vornahme maßgeblichen Umstände beurteilt werden müsse und grundsätzlich nicht durch nachträglich eingetretene Umstände wieder beseitigt werden könne.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Danach sei die Revision des Beklagten zurückzuweisen.

Praxishinweis

Kaufinteressenten einer Immobilie, welche aufgrund ihrer objektiven Beschaffenheit kein Einfamilienhaus darstellt, sollten folglich vor Abschluss oder spätestens während des Abschlusses des Maklervertrages eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts erkennbar machen. Dann können sie vom Halbteilungsprinzip profitieren, das eine Abwälzung der Maklerkosten auf die Käuferseite verhindern soll. Dabei gilt es zu beachten, dass §[nbsp]656c[nbsp]BGB zeitlich anwendbar ist, wenn einer der beiden relevanten Verträge nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift am 23.[nbsp]Dezember[nbsp]2020 geschlossen worden ist. Der in §[nbsp]656b[nbsp]BGB definierte persönliche Anwendungsbereich des §[nbsp]656c[nbsp]BGB ist allerdings nur eröffnet, sofern der Käufer ein Verbraucher im Sinn von §[nbsp]13[nbsp]BGB ist. Zudem muss im Regelfall die beabsichtigte Nutzung als Einfamilienhaus aufgrund der objektiven Gegebenheiten als nachvollziehbar erscheinen. Hierfür kann die Gesamtwohnfläche ein Indiz darstellen.