
Information zum Maklerrecht:

BGH zum Verstoß gegen den Halbteilungsgrundsatz gem. § 656 c BGB !

BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 32/24

Seit dem 23.12.2020 gilt der sog. Halbteilungsgrundsatz. Demnach hat ein Maklerbüro, das für beide Parteien eines Kaufvertrages entgeltlich tätig wird, mit beiden Parteien eine Courtage in gleicher Höhe zu vereinbaren – sofern ein Kaufvertrag bzgl. einer Wohnung oder bzgl. eines Einfamilienhauses vermittelt werden soll und es sich bei der Erwerberseite um einen „Verbraucher“ handelt, § 656 c Abs. 1 BGB i.V.m. § 656 b BGB. Ein von diesen Vorgaben abweichender Maklervertrag ist „unwirksam“, § 656 c Abs. 2 BGB.

1. a. In seiner Entscheidung vom 06.03.2025 – I ZR 32/24 hat sich der Bundesgerichtshof = BGH zunächst mit dem Begriff eines „Einfamilienhauses“ auseinandersetzen müssen. Denn im dortigen Fall war ein Haus erworben worden, dass auch über ein Büro mit einem eigenen Eingang und eine eigene Hausnummer verfügte. Daher hatte das (auf Zahlung der Courtage klagende Maklerbüro) vortragen lassen, es sei kein „Einfamilienhaus“ betroffen mit der Folge, dass die hier diskutierte Regelung nicht zur Anwendung komme. Denn es waren mit der Verkäufer- und der Käuferseite keine gleich hohen Courtagen vereinbart worden.

Insoweit hat der BGH klargestellt, dass der Annahme, ein Einfamilienhaus diene zu Wohnzwecken, nicht entgegensteht, dass in selbigem eine Einliegerwohnung oder eine anderweitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeit von jeweils „nur untergeordneter Bedeutung“ vorhanden sind – wobei die fragliche Bürofläche in dem vom BGH entschiedenen Fall ca. 1/5 der Gesamtfläche der Immobilie ausmachte.

b. Zudem hat der BGH festgehalten, dass es insoweit darauf ankommt, ob die Immobilie „für den Makler erkennbar vorrangig Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dienen“ soll. Demnach kommt es nicht auf einen objektiven Maßstab an (z.B. ob die Immobilie auch von mehr Haushalten bewohnt werden kann), sondern auf einen subjektiven, den Erwerbszweck. Diesen hat die Erwerberseite dem Maklerbüro (so der BGH in seinem Urteil) bei Abschluss des Maklervertrages „erkennbar zu machen“.

c. Maklerbüros sollten daher überlegen, ob es sich bei einem zu vermittelnden Objekt tatsächlich um ein „Mehrfamilienhaus“ handelt oder um ein Einfamilienhaus. Im Zweifel sollte dabei von einem

Einfamilienhaus ausgegangen werden – mit entsprechender Beachtung der dann einschlägigen Regelungen (hier: § 656 c BGB) und Folgen (Halbteilungsgrundsatzes; mit Verkäufer- und mit Käuferseite sind Courtage in gleicher Höhe zu vereinbaren). Andernfalls droht ein Verlust sowohl der mit der Verkäufer- als auch der mit der Käuferseite vereinbarten Courtage !

2. Die Entscheidung des BGH ist noch unter einem anderen Aspekt von Relevanz:

Denn nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes umfasst die Regelung in § 656 c BGB nur Konstellationen, in denen das Maklerbüro sowohl mit der Verkäuferseite als auch mit der Käuferseite eine Provision vereinbart hat. In dem vom BGH zu entschiedenen Fall war es jedoch so, dass auf Verkäuferseite eine Beauftragung des Maklers (nur) durch die Ehefrau erfolgt war – die Immobilie aber (nur) von deren Ehemann verkauft wurde. Nach dem Gesetzeswortlaut war die hier diskutierte Regelung also „eigentlich“ gar nicht einschlägig (weil ein Maklervertrag zwar zwischen der Makler- und der Käuferseite bestand – nicht aber zwischen der Makler- und der Verkäuferseite; denn auf Verkäuferseite bestand der Maklervertrag nicht mit dem Verkäufer = Ehemann, sondern nur mit dessen Ehefrau).

Insoweit hat der BGH klargestellt, dass es sich um eine „planwidrige Regelungslücke“ des Gesetzgebers handele. Diese müsse dem Zweck der hier diskutierten Regelung entsprechend geschlossen werden. Dieser Zweck liege darin, Verbraucher davor zu schützen, dass auf selbige unter Ausnutzung ihrer aufgrund der Marktsituation geschwächten Verhandlungsposition Maklerkosten in unbilliger Weise abgewälzt werden. Dieser Zweck bestehe unabhängig von der Frage, ob ein

Maklervertrag tatsächlich mit einer der Kaufvertragsparteien oder einem Dritten geschlossen wird. In Folge sei die hier diskutierte Regelung auch in Konstellationen anzuwenden, wo keine maklervertraglichen Beziehungen mit beiden Kaufvertragsparteien bestehen – sondern anstelle einer Partei des Kaufvertrages mit einem Dritten (z.B. der Ehefrau des Verkäufers).

Auch vor diesem Gesichtspunkt sollten Makler bei entsprechenden Konstellationen den sicheren Weg gehen und bei einer Doppelmaklertätigkeit „nur“ Courtagen in jeweils gleicher Höhe mit den Kaufvertragsparteien vereinbaren.

3. Im Ergebnis hat der BGH also den vom Maklerbüro unternommenen „Umgehungsversuchen“ eine Absage erteilt: Das Maklerbüro hatte darauf gesetzt, dass kein „Einfamilienhaus“ vertragsgegenständlich sei (so dass die Regelung des § 656 c BGB nicht gilt, s.o. Ziff. 1) – und dass die Regelung des § 656 c BGB auch deswegen nicht zur Anwendung kommt, weil der Maklervertrag mit einem Dritten geschlossen wurde (der nicht Partei des zu vermittelten Kaufvertrages war), s.o. Ziff. 2.

Beiden Annahmen hat der BGH eine Absage erteilt – mit der Folge des Wegfalls des eigentlich ins Verdienen gebrachten Courtageanspruchs.

14.03.2025

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.