

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Vereinbarung über Maklerkosten bei Verbraucherbeteiligung – unzulässige Abwälzung der Maklerkosten

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 138/24

Vorbemerkung

Im Grundsatz sind die Parteien einer vertraglichen Vereinbarung bei deren inhaltlicher Gestaltung frei. Hiervon gibt es jedoch viele Ausnahmen. So ist beispielhaft eine Vereinbarung nach § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nichtig, die gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Insbesondere wenn auf einer Seite des Vertrags ein Verbraucher, auf der anderen ein Unternehmer steht, gibt es viele Einschränkungen, die dem Verbraucherschutz dienen.

Einige besondere Ausprägungen des Verbraucherschutzes findet sich im Maklerrecht des BGB. Grundsätzlich steht dem Makler gegenüber seinem Auftraggeber ein Maklerlohn zu. Auch sind Vereinbarungen über die damit verbundene Kostentragungspflicht zwischen den Parteien des vom Makler vermittelten Vertrags und auch mit dem Makler selbst zulässig. Ist jedoch eine der Parteien des vermittelten Vertrags ein Verbraucher, ohne dass es darauf ankäme, ob die andere Partei Unternehmer oder Verbraucher ist, gelten Einschränkungen, vor allem bei einem Vertrag über ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung. Lässt sich hier der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags den Lohn versprechen, so kann dies nach § 656c BGB nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Wird der Makler für eine Partei unentgeltlich tätig, darf er sich auch von der anderen keinen Maklerlohn versprechen lassen. Weicht der Maklervertrag hiervon ab, ist er insgesamt unwirksam.

Diese Regelung wird ergänzt durch den erst am 23.12.2020 in Kraft getretenen § 656d BGB:

„§ 656d Vereinbarungen über die Maklerkosten

(1) Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt.

(2) § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.“

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Der Besprechungsfall behandelt einen Sachverhalt, bei dem der Hausverkäufer den Makler beauftragt hatte und der Käufer in einer gesonderten Vereinbarung mit dem Makler sich zur Entrichtung der vollen Courtage verpflichtet hatte. Streitig war, welche Rechtsfolgen sich aus § 656d BGB für die Vereinbarung zwischen dem Käufer und dem Makler ergeben. Im Einzelnen war folgendes passiert.

Der zu entscheidende Fall

Die beklagte Immobilienmaklerin bewarb im Auftrag des Verkäufers im Jahr 2021 ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 397.500 € mit dem Hinweis, dass keine Käuferprovision anfalle.

Die Kaufvertragsparteien handelten zunächst einen Kaufpreis in Höhe von 395.000 € und sodann in Höhe von 370.000 € aus. Mit der zweiten Reduzierung sollte der Kaufpreis in Höhe des Maklerlohnanspruchs gesenkt werden, den der Verkäufer der Beklagten für die Vermittlung der Immobilie schuldete.

In einem als „Vereinbarung“ überschriebenen und von dem Käufer, dem jetzigen Kläger, und der Beklagten unterschriebenen Schreiben vom 26.07.2021 wurde unter anderem ausgeführt, der Kläger wünsche, „*dass ein Honorar aus dem Verkaufspreis herausgerechnet wird. Damit ermäßigt sich der Kaufpreis von Euro 395.000 auf Euro 370.000. Dieser Betrag soll beurkundet werden. Wir verpflichten uns als Käufer, an L. & P. Immobilien GmbH [das ist die Beklagte] einen Betrag in Höhe von 25.000 € inkl. MwSt. als Honorar zu zahlen. Dieser Betrag ist am Tage der Beurkundung fällig (...).*“

Nach der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags zahlte der Kläger die ihm von der Beklagten in Rechnung gestellte Provision in Höhe von 25.000 €, verlangte diesen Betrag in der Folgezeit aber klageweise zurück.

Das Landgericht Bonn (LG) hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht Köln (OLG) das landgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von 12.500 € verurteilt. Das Berufungsgericht hat die Revision für beide Parteien zugelassen.

Beide Parteien haben in der Folge Revision eingelegt. Die Beklagte begehrt die vollumfängliche Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision der Beklagten und möchten mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Nur die Revision des Klägers hat Erfolg, diejenige der Beklagten weist der Bundesgerichtshof (BGH) zurück.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Die Begründung des BGH

Der BGH urteilt, dass die von den Prozessparteien getroffene Vereinbarung vom 26.07.2021 gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB verstoße.

Der zeitliche Anwendungsbereich dieser Norm sei wegen des Vertragsschlusses erst im Jahr 2021 ebenso wie der persönliche Anwendungsbereich eröffnet, weil der Kläger als Käufer und Verbraucher einen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus geschlossen habe. Ferner habe auch nur der Verkäufer den Maklervertrag abgeschlossen und die andere Partei, der Kläger, sich aufgrund einer mit der Beklagten (Maklerin) getroffenen Vereinbarung zur Zahlung des vollen Maklerlohns verpflichtet.

Da der Kläger aufgrund der streitgegenständlichen Vereinbarung im Verhältnis zum Verkäufer als der Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, den Maklerlohn folglich in voller Höhe zu zahlen gehabt hätte, liege ein Verstoß gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB vor.

§ 656d BGB sei nicht nur auf Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags untereinander anwendbar, aus denen sich ein Anspruch des Maklers auf Maklerlohn ergebe, sondern auf jegliche Art einer vertraglichen Vereinbarung, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn gegenüber der Partei begründet werde, die nicht Partei des Maklervertrags sei, hier mithin gegen den Kläger. § 656d BGB umfasse deshalb auch alle auf eine Verpflichtung zur Zahlung oder Erstattung des Maklerlohns gerichteten Vereinbarungen des Maklers mit der Partei des Kaufvertrags, die nicht Partei des Maklervertrags ist – etwa in Gestalt einer Schuldübernahme, eines Schuldbeitritts oder einer Erfüllungsübernahme.

Dass vorliegend der Verkäufer von der Verpflichtung zur Entrichtung des vereinbarten Maklerlohns gegenüber der Beklagten nicht entbunden gewesen sei, stehe der Anwendung der Vorschrift nicht entgegen. Wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergebe, sei der Kläger im Innenverhältnis zum Verkäufer verpflichtet, den Maklerlohn in voller Höhe zu bezahlen. Der Verkäufer als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, sei aufgrund dessen nicht im Sinne des § 656d BGB zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet geblieben.

Ob § 656d BGB auch eingreife, wenn Käufer und Verkäufer im Wege einer sogenannten Direktzahlungsvereinbarung übereinkämen, dass der Käufer zur Erfüllung der Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des Maklerlohns einen Teil des Kaufpreises unmittelbar an den Makler zu zahlen habe, bedürfe hier keiner Entscheidung, da die Beklagte eine solche Regelung nicht behauptet habe.

Die streitgegenständliche Vereinbarung sei mit einer solchen Konstellation auch nicht vergleichbar. Es treffe zwar zu, dass die Kläger mit der Zahlung des Maklerlohns im Ergebnis genau den Betrag

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

ausgegeben hätten, den sie vor der (zweiten) Reduzierung des Kaufpreises geschuldet hätten, nämlich 395.000 €, hierauf komme es jedoch nicht an. Die zwischen den Prozessparteien getroffene Vereinbarung betreffe nicht einen Teil des für das Hausgrundstück vereinbarten Kaufpreises. Vielmehr hätte sich der Käufer damit verpflichtet, anstelle des Verkäufers den (vollen) Maklerlohn an die Beklagte zu zahlen.

Diese Vereinbarung beinhalte daher nicht lediglich die Anweisung, an welche Stelle der Kaufpreis zu entrichten sei, und mache die Beklagte gerade nicht lediglich zur „Zahlstelle“ für den Verkäufer. Die Beklagte habe den Maklerlohn vielmehr für sich selbst vereinnahmt.

Der damit gegebene Verstoß gegen § 656d BGB führe dazu, dass die Zahlung des Maklerlohns insgesamt rechtsgrundlos erfolgt sei und den Klägern gegenüber der Beklagten ein Rückzahlungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB in Höhe von 25.000 € zustehe. Diese Folge ergebe sich bereits aus § 656d BGB selbst, sodass es eines Rückgriffs auf § 134 BGB [dazu bereits in der Vorbemerkung] entgegen einigen Stimmen in der juristischen Literatur nicht bedürfe. § 656d BGB bestimme, dass eine Vereinbarung über den Maklerlohn nur wirksam sei, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibe. Anderenfalls sei die Vereinbarung unwirksam. Ordne eine Verbotsnorm aber selbst eine Rechtsfolge an, so sei diese maßgeblich; für eine Anwendung des § 134 BGB verbleibe dann kein Raum.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei die Nichtigkeit der streitgegenständlichen Vereinbarung nicht auf das nach der gesetzgeberischen Wertung zulässige Maß zu beschränken, sodass dem Kläger nicht nur in Höhe der Hälfte des gezahlten Maklerlohns ein Rückzahlungsanspruch zustehe. Vielmehr sei die Vereinbarung vom 26.07.2021 insgesamt unwirksam und der gezahlte Maklerlohn daher in voller Höhe zu erstatten.

Auch diese Rechtsfolge lasse sich bereits dem Wortlaut des § 656d BGB entnehmen, dem zufolge eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung des Maklerlohns verpflichte, nur wirksam sei, „wenn“ (und nicht: „soweit“) die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibe. Ein solches Normverständnis werde außerdem maßgeblich durch die damit verbundene effektive Durchsetzung des mit der Neuregelung beabsichtigten Verbraucherschutzes gestützt.

Der BGH weist daher im Ergebnis die Revision der Beklagten zurück und stellt auf die Revision des Klägers das Urteil des LG wieder her. Der Versuch, die Maklerkosten auf den Kläger abzuwälzen scheiterte damit.