



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 111/25

vom

16. Juli 2026

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 656c

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]).

BGH, Urteil vom 16. Juli 2026 - I ZR 111/25 - Kammergericht
LG Berlin II

ECLI:DE:BGH:2026:160726UIZR111.25.0

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 2026 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Koch, den Richter Dr. Löffler, die Richterinnen Dr. Schwonke, Dr. Schmaltz und Wille

für Recht erkannt:

Die Revision gegen den Beschluss des Kammergerichts
- 10. Zivilsenat - vom 24. April 2025 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist als Immobilienmakler tätig. Er bot im Internet ein Grundstück mit aufgebautem Haus in B. als vermietetes Zweifamilienhaus an. Am 12. September 2021 schloss der Kläger mit dem Beklagten einen Maklervertrag über dieses Objekt ab. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Klägers war vorgesehen, dass dem Kläger im Fall des Zustandekommens des Kaufvertrags eine anhand des Gesamtkaufpreises des Auftragsobjekts zu berechnende Provision in Höhe von 6,55 % inklusive Umsatzsteuer zustehen sollte.
- 2 Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, jeweils eine im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Hauses nebst zwei separierten Kellerräumen. Laut den Bauunterlagen aus den Jahren 1958 und 1961 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. Im ersten Geschoss existiert vor der Wohnungseingangstür ein weiterer Raum. Beide Wohnungen haben lediglich einen gemeinsamen Strom- oder 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.

3 Der Beklagte erwarb das Objekt mit notariellem Kaufvertrag vom 7. April 2022 zum Preis von 675.000 €. Die Immobilie wurde darin als Zweifamilienhaus bezeichnet. Im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses waren beide Wohneinheiten jeweils unter Zuweisung eines eigenen Kellerraums an zwei Mietparteien fremdvermietet.

4 Mit Schreiben vom 27. April 2022 stellte der Kläger dem Beklagten eine Maklerprovision in Höhe von 41.445 € (6 % aus 675.000 € zuzüglich Umsatzsteuer und abzüglich einer Reservierungsgebühr in Höhe von 6.750 €) in Rechnung und mahnte erfolglos den Ausgleich der Forderung an.

5 Das Landgericht hat den Beklagten zunächst durch Versäumnisurteil antragsgemäß zur Zahlung von 41.445 € nebst Zinsen sowie zur Freistellung des Klägers von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verurteilt und das Versäumnisurteil nach rechtzeitigem Einspruch des Beklagten aufrechterhalten. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht nach vorherigen Hinweisen durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen.

6 Mit der vom Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

7 A. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Beklagte sei dem Kläger zur Zahlung einer Maklerprovision in der vereinbarten Höhe von 6,55 % verpflichtet. Zur Begründung hat es ausgeführt:

8 Die Parteien hätten einen Maklervertrag abgeschlossen, aufgrund dessen der Kläger eine Vermittlungsleistung erbracht habe. Der Maklervertrag sei nicht gemäß § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB wegen Verstoßes gegen den Halbteilungsgrundsatz unwirksam. Es handele sich bei der vermittelten Immobilie um ein Zweifamilienhaus und nicht um ein Einfamilienhaus, weil für den Kläger bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Beklagten nicht erkennbar gewesen sei, dass dieser das Objekt für Wohnzwecke der Mitglieder seines Haushalts habe erwerben wollen.

9 B. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision hat keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der aus § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB folgende Provisionsanspruch des Klägers besteht (dazu nachfolgend B I), weil der zwischen ihm und dem Beklagten geschlossene Maklervertrag nicht gemäß § 656c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam ist (dazu nachfolgend B II).

10 I. Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags einen Maklerlohn verspricht, ist nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande kommt. Nach den Feststellungen des Landgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, hat der Kläger eine die Provisionspflicht des Beklagten auslösende Vermittlungsleistung erbracht, die zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags über das in Rede stehende Objekt geführt hat. Dagegen wendet sich die Revision nicht. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

- 11 II. Der zwischen dem Kläger und dem Beklagten geschlossene Maklervertrag ist nicht gemäß § 656c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam.
- 12 1. Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nach § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich nach § 656c Abs. 1 Satz 2 BGB auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Nach § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB ist ein Maklervertrag, der von den vorgenannten Vorschriften abweicht, unwirksam.
- 13 2. Zeitlich ist § 656c BGB anwendbar, weil es hierfür genügt, dass - wie im Streitfall - der Vertrag des Käufers mit dem Makler nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift am 23. Dezember 2020 geschlossen worden ist (BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 32/24, BGHZ 243, 170 [juris Rn. 8] mwN).
- 14 3. Der in § 656b BGB definierte persönliche Anwendungsbereich des § 656c BGB ist eröffnet, weil - wie zwischen den Parteien nicht in Streit steht - der Beklagte die Immobilie als Verbraucher im Sinn von § 13 BGB erworben hat.
- 15 4. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass im Streitfall der sachliche Anwendungsbereich des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB nicht eröffnet ist, weil es sich bei dem vom Kläger dem Beklagten vermittelten Objekt nicht um ein Einfamilienhaus gehandelt hat.
- 16 a) Da das Berufungsgericht insoweit keine Feststellungen getroffen hat, ist zugunsten des Beklagten für die rechtliche Nachprüfung in der Revisionsinstanz zu unterstellen, dass der Kläger mit dem Verkäufer, für den er ebenfalls als Makler tätig war, keine Provision in gleicher Höhe wie mit dem Beklagten vereinbart hat.

17 b) Das Berufungsgericht hat unter Berufung auf die höchstrichterliche Rechtsprechung angenommen, für die Einordnung eines Objekts als Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB sei der für den Makler erkennbare Erwerbszweck maßgeblich. Um ein Einfamilienhaus im Sinne dieser Vorschriften handle es sich mithin, 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 diene. Es sei Sache des Erwerbers, seinen Wohnzweck dem Makler bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar zu machen und dies im Prozess darzulegen und zu beweisen. An einem entsprechenden Vortrag und Beweisantritt des Beklagten fehle es. Soweit der Beklagte behaupte, er habe bei den Besichtigungsterminen, also nach Abschluss des Maklervertrags, den Wunsch geäußert, das ganze Objekt zu beziehen, sei dieser Vortrag unerheblich.

18 c) Die Vorschriften der §§ 656a ff. BGB sehen keine Legaldefinition des Begriffs des Einfamilienhauses vor. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers ist unter einem Einfamilienhaus im Sinne des § 656c Abs. 1 Satz 1 Fall 2 BGB ein Gebäude zu verstehen, das in erster Linie dazu bestimmt ist, Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen (vgl. Regierungsentwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, BT-Drucks. 19/15827, S. 18). In der Gesetzesbegründung ist 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 (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 13 f.). Der Gesetzgeber war der Auffassung, dass von einer vergleichbaren Zwangslage nicht auszugehen sei, wenn eine Gewerbeimmobilie oder ein an eine Vielzahl von Parteien

vermietetes Wohnhaus Gegenstand des Kaufvertrags ist (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 13]; vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 18).

19 d) Der Bundesgerichtshof hat unter Berücksichtigung des Schutzzwecks dieser Regelungen 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 dient (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 17 f.]; BGH, Beschluss vom 6. März 2025 - I ZR 61/24, NZM 2025, 707 [juris Rn. 2]). Dieser Wohnzweck wird sich in erster Linie aus den objektiven Gegebenheiten, insbesondere der Beschaffenheit der Immobilie ergeben, gegebenenfalls auch aus dem Inhalt des Maklervertrags oder aus sonstigen Umständen. Sofern dies nicht der Fall ist, ist es Sache des Erwerbers, den Wohnzweck dem Makler bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar zu machen und dies im Prozess darzulegen und zu beweisen (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 18 und 20]).

20 e) Danach hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass das im Streitfall vom Kläger an den Beklagten vermittelte Objekt nach den objektiven Gegebenheiten kein Einfamilienhaus im Sinne des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB ist.

21 aa) Die beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts ergibt sich vorliegend nicht aus der Beschaffenheit der Immobilie.

22 (1) Es entspricht der Vorstellung des Gesetzgebers, dass das Vorhandensein einer weiteren Wohnung (etwa einer Einliegerwohnung) von untergeordneter Bedeutung für die Einordnung als Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB unschädlich ist (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs fallen auch Einfamilienhäuser mit einer (anderweitigen) gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von gleichfalls nur untergeordneter

Bedeutung in den Anwendungsbereich dieser Vorschriften (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 23]).

23 (2) Nach den tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, befinden sich die beiden Wohneinheiten jeweils auf einem Geschoss des Hauses im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Sie verfügen über getrennte Wohnungseingangstüren, die über einen separaten Flur, der nicht im Bereich der Wohnung im Erdgeschoss liegt, erreichbar sind. Beide Wohnungen verfügen über Bad und Küche und stellen jeweils eine vollwertige Wohnung dar. Nach dem Vortrag des Klägers ist die Erdgeschosswohnung ca. 82,15 qm groß, die Wohnung im Obergeschoss ungefähr 76 qm, nach dem Vortrag des Beklagten hat die Erdgeschosswohnung eine Größe von 86,82 qm, die Wohneinheit im Obergeschoss eine solche von 61,90 qm.

24 (3) Hiervon ausgehend hat das Landgericht, dessen Beurteilung sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, zu Recht angenommen, dass der Größenunterschied zwischen den beiden Wohnungen nicht so erheblich ist, dass von einer untergeordneten Bedeutung der Wohnung im ersten Stock auszugehen ist.

25 (a) Ob es sich bei einer in einem Objekt vorhandenen weiteren Wohn- oder Gewerbeeinheit um eine solche von untergeordneter Bedeutung handelt, richtet sich nach dem Gesamteindruck des Objekts und wird sich in erster Linie nach dem Anteil richten, den diese Wohn- oder Gewerbeeinheit an der Gesamtfläche des Gebäudes einnimmt. Von einer untergeordneten Bedeutung kann auszugehen sein, wenn die weitere Wohn- oder Gewerbeeinheit einen Anteil von etwa einem Fünftel der Gesamtfläche ausmacht (vgl. BGHZ 243, 170 [juris Rn. 24]).

26 (b) Im Streitfall hat danach die kleinere im Obergeschoss des Objekts gelegene Wohnung keine untergeordnete Bedeutung. Ihre Wohnfläche macht nach dem Vortrag des Beklagten mindestens 3/7 der Gesamtwohnfläche des Objekts aus.

- 27 bb) Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen getroffen, die die Annahme rechtfertigen würden, dass die beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts sich vorliegend aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag ergeben würde. Die Revision macht dies nicht geltend. Hierfür ist auch nichts ersichtlich. Der Kläger hat im Gegenteil das in Rede stehende Objekt im Internet als vermietetes Zweifamilienhaus zum Kauf angeboten.
- 28 cc) Auch die weiteren objektiven Gegebenheiten sprechen dagegen, dass es sich bei dem in Rede stehenden Objekt um ein Einfamilienhaus gehandelt hat. Die beiden in dem Objekt vorhandenen Wohneinheiten waren an zwei Parteien vermietet. Außerdem ist das vom Beklagten erworbene Objekt im notariellen Kaufvertrag als Zweifamilienhaus bezeichnet.
- 29 dd) Da die Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts sich vorliegend aus den objektiven Gegebenheiten nicht ergibt, hat das Berufungsgericht zu Recht geprüft, ob der Beklagte als Erwerber seinen dahin gehenden Nutzungswunsch dem Kläger bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar gemacht hat, und dies ohne Rechtsfehler verneint.
- 30 (1) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist die Prüfung, ob der Erwerber den Wunsch zur Nutzung des in Rede stehenden Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dem Makler bei Vertragsabschluss deutlich gemacht hat, nicht auf die wenigen Ausnahmefälle beschränkt, in denen die objektiven Gegebenheiten kein klares Ergebnis bringen, ob das in Rede stehende Objekt ein Einfamilienhaus ist.
- 31 (a) Mit dem Abstellen auf den Erwerbszweck wird der mit der Neuregelung beabsichtigte Verbraucherschutz (vgl. dazu BT-Drucks. 19/15827, S. 11 f.) effektiv durchgesetzt. Nach diesem Schutzzweck kommt nicht dem vom Veräußerer bisher verfolgten Nutzungszweck, sondern dem Wohnzweck des Erwerbers

entscheidende Bedeutung zu. Dies trifft etwa auf eine Doppelhaushälfte zu, die der Beherbergung der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen bestimmt ist, kann aber auch den Erwerb eines Mehrfamilienhauses zur Nutzung als Einfamilienhaus erfassen (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 18] mwN).

32 (b) Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass auch dann, wenn die in Rede stehende Immobilie - wie hier - zum Erwerbszeitpunkt objektiv ein Mehrfamilienhaus (Zweifamilienhaus) ist, der Erwerbszweck dennoch auf eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts gerichtet ist. Dies wird im Regelfall jedoch voraussetzen, dass die objektiven Gegebenheiten eine solche Nutzung als nachvollziehbar erscheinen lassen. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ist dies vorliegend der Fall. Das vom Beklagten erworbene Objekt mit den beiden vorhandenen Mietwohnungen hat - abhängig vom Parteivortrag - eine Gesamtwohnfläche zwischen 140 und 160 qm. Da Einfamilienhäuser verbreitet eine Wohnfläche in dieser Größenordnung haben, widerspricht es nicht der Lebenserfahrung, dass ein Erwerber ein Objekt dieser Größe zu Wohnzwecken für die Mitglieder eines einzelnen Haushalts nutzen will.

33 (2) Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler 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 hat. Seine Beurteilung, dass der Beklagte hierzu bereits keinen Vortrag gehalten habe, wird von der Revision nicht angegriffen.

34 (3) Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass 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, unerheblich ist.

35 (a) Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es, wenn sich die Bestimmung eines Gebäudes, Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen, nicht aus den objektiven Gegebenheiten, insbesondere der Beschaffenheit der Immobilie ergibt, Sache des Erwerbers ist, seinen hierauf gerichteten Nutzungszweck dem Makler bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar zu machen und dies im Prozess darzulegen und zu beweisen. Ist der vom Erwerber verfolgte Wohnzweck bei Abschluss des Maklervertrags für den Makler erkennbar, wird 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 (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 18]). Danach hat der Kaufinteressent spätestens bei Abschluss des Maklervertrags deutlich zu machen, dass er das in Rede stehende Objekt als Einfamilienhaus nutzen will.

36 (b) Es wird allerdings im Schrifttum die Auffassung vertreten, dass es in bestimmten Fällen des konkludenten Vertragsabschlusses als problematisch erscheine, dass bereits bei Abschluss des Maklervertrags der Erwerbszweck erkennbar sein müsse. Dies sei dann der Fall, wenn recht schnell bereits ein Vertragsabschluss anzunehmen sei - wie etwa bei der Anforderung eines Objektexposés durch den Kunden, der bereits ein ausdrückliches Provisionsverlangen des Maklers vorausgegangen sei (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 2016 - I ZR 30/15, NJW 2017, 1024 [juris Rn. 22] mwN; zur Möglichkeit eines konkludenten Abschlusses eines Maklervertrags nach Einführung des Textformerfordernisses des § 656a BGB vgl. BGH, Urteil vom 11. März 2026 - I ZR 202/25, NZM 2026, 496 [juris Rn. 31]). Dann könne unter Umständen der Kunde seinen Erwerbszweck bereits bei Abschluss des Maklervertrags nicht deutlich machen (D. Fischer, NZM 2025, 673, 683; vgl. auch Wistokat, NZM 2025, 287, 289). Für diese Fälle solle es genügen, wenn der Erwerbszweck bei der (ersten) Objektbesichtigung

offengelegt werde (Erman/D. Fischer, BGB, 17. Aufl., Online-Aktualisierung Stand Juli 2025, Vorb. v. § 656a Rn. 6.2; D. Fischer, NZM 2025, 673, 683).

37 (c) Dieser Ansicht kann nicht zugestimmt werden.

38 (aa) In Fällen, in denen eine Immobilie zum Verkauf steht, die nach ihrer objektiven Beschaffenheit ein Einfamilienhaus darstellt, wird der Makler - um eine den Anforderungen des § 656c BGB genügende Provisionsvereinbarung mit beiden Parteien abzuschließen - 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 (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 21. März 2024 - I ZR 185/22, BGHZ 240, 144 [juris Rn. 33 bis 36]). Entsprechen die Vereinbarungen des Maklers mit beiden Kaufvertragsparteien diesen Anforderungen nicht, ist der jeweilige Maklervertrag nach § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam (zur Gesamtunwirksamkeit einer Vereinbarung, die gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB verstößt, vgl. BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 138/24, NJW 2025, 1651 [juris Rn. 29 bis 32]).

39 (bb) Geht es wie im Streitfall um den Verkauf einer Immobilie, die nach ihrer objektiven Beschaffenheit ein Mehrfamilienhaus ist, besteht 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 orientiert. Der für beide Kaufvertragsparteien handelnde Makler ist in derartigen Fällen nicht gehindert, mit den Kaufvertragsparteien zur Provisionshöhe voneinander abweichende Vereinbarungen zu treffen. So ist es möglich, dass der Verkäufer dem Makler keine Provision verspricht und ihm das Objekt lediglich an die Hand gibt mit der Gelegenheit, aus der Vermarktung des Objekts eine Käuferprovision zu verdienen. Denkbar ist auch, dass der Verkäufer

dem Makler eine Provision verspricht, die der Höhe nach unterhalb der üblichen Käuferprovision liegt, die für den Nachweis oder die Vermittlung eines Einfamilienhauses zu zahlen ist. In diesen Fällen ist Grundlage der Vereinbarung des Maklers mit der Verkäuferseite die Gelegenheit zur Erlangung einer Käuferprovision, mit der die Tätigkeit des Maklers ganz oder überwiegend vergütet werden soll. Ist bei einem Objekt, das objektiv kein Einfamilienhaus ist, eine Doppeltätigkeit des Maklers für beide Vertragsseiten vorgesehen, sind derartige Maklerverträge wirksam und nicht gemäß § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam.

40 (cc) Wollte man es dem Kaufinteressenten ermöglichen, seinen auf eine Nutzung des in Rede stehenden Objekts als Einfamilienhaus liegenden Erwerbszweck nach Abschluss des Maklervertrags über ein Objekt, das nach seiner objektiven Beschaffenheit kein Einfamilienhaus ist, zu äußern mit der Folge, dass die Regelung des § 656c BGB anzuwenden wäre, würde dies zu dem Ergebnis führen, dass die vom Makler mit beiden Parteien geschlossenen Vereinbarungen nachträglich unter das Verbot des § 656c Abs. 1 Satz 2 BGB fallen und unwirksam würden. Der Makler könnte dann auch im Falle eines erfolgreichen Nachweises oder einer erfolgreichen Vermittlung aus keinem der beiden Verträge eine Provision verlangen. Dies stünde im Widerspruch zu dem allgemeinen Grundsatz, dass die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts anhand der im Zeitpunkt seiner Vornahme maßgeblichen Umstände beurteilt werden muss und grundsätzlich nicht durch nachträglich eingetretene Umstände wieder beseitigt werden kann (zum Bestehen eines zur Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts führenden gesetzlichen Verbots im Sinne von § 134 BGB im Zeitpunkt seiner Vornahme vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 2010 - Xa ZR 175/07, ZIP 2010, 433 [juris Rn. 18]; Urteil vom 23. Februar 2012 - I ZR 231/10, GRUR 2012, 1050 [juris Rn. 21] = WRP 2012, 1226 - Dentallaborleistungen; Staudinger/Fischinger/Hengstberger, BGB [2024], § 134 Rn. 80; zur in die Zukunft wirkenden Unwirksamkeit von vor

Inkrafttreten eines gesetzlichen Verbots abgeschlossenen Verträgen vgl. BGH, Urteil vom 18. Februar 2003 - KVR 24/01, BGHZ 154, 21 [juris Rn. 22]).

41 (dd) Hat der für beide Kaufvertragsparteien handelnde Makler - wie hier - wegen der objektiven Beschaffenheit des Objekts keine Veranlassung, mit dem Verkäufer eine den Anforderungen des § 656c BGB entsprechende Vereinbarung zu treffen, wird seinen Interessen deshalb nur dann hinreichend Rechnung getragen, wenn der Erwerbszweck bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Kaufinteressenten für ihn erkennbar wird. Dies versetzt ihn in die Lage, mit dem Verkäufer einen neuen beziehungsweise einen weiteren Maklervertrag abzuschließen und darin die Provisionshöhe an die Erfordernisse des § 656c BGB anzupassen (BGHZ 243, 170 [juris Rn. 18]) oder aber - wenn dies nicht möglich sein sollte - den Abschluss eines Maklervertrags mit dem Kaufinteressenten abzulehnen. Wenn der Kaufinteressent seine Absicht, das angebotene Objekt als Einfamilienhaus zu nutzen, vor oder bei Vertragsabschluss kundtut und es - etwa über ein Internetportal - dennoch zu einem Vertragsabschluss zu Konditionen kommt, die mit § 656c BGB nicht in Einklang stehen (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 6. Juni 2025 - 19 U 69/24, juris Rn. 12 bis 14), liegt es angesichts der hieraus resultierenden Unwirksamkeit des Käufermaklervertrags im eigenen Interesse des Maklers, für den Kaufinteressenten vorerst keine Maklerleistungen zu erbringen, sondern zunächst mit beiden Hauptvertragsparteien wirksame Vereinbarungen zu treffen.

42 Zu Unrecht wird dem im Schrifttum entgegengehalten, es sei in dem Fall, dass der Makler für den Verkäufer ein Mehrparteienhaus mit ausschließlicher Käuferprovision vermarktet, faktisch nahezu ausgeschlossen, dass sich der Verkäufer im Nachgang zu einer Verkäuferprovision überreden lasse; für den Verkäufer bestehe hierzu keinerlei Veranlassung (Wistokat, NZM 2025, 287, 289 f.). Sollte sich für ein Objekt wie das im Streitfall vorliegende kein Käufer finden, der die bisherige Nutzung als Zwei- oder Mehrfamilienhaus beibehalten will, kann

dies nach der Lebenserfahrung den Verkäufer durchaus dazu veranlassen, die Veräußerung an einen Kaufinteressenten, der das Objekt als Einfamilienhaus nutzen will, und die Übernahme der hälftigen Maklerprovision zu erwägen.

43 Es ist auch nicht ersichtlich, dass es in der Praxis für den Kaufinteressenten unmöglich wäre, seinen Wunsch, ein vom Makler angebotenes Mehrfamilienhaus als Einfamilienhaus zu nutzen, vor Abschluss des Maklervertrags dem Makler gegenüber erkennbar zu machen. Auch bei Vertragsabschlüssen über das Internet, insbesondere über Internetportale, ist es dem Kaufinteressenten möglich, den Makler vor Vertragsabschluss - zum Beispiel per E-Mail - zu kontaktieren und seinen Wohnzweck erkennbar zu machen (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 6. Juni 2025 - 19 U 69/24, juris Rn. 110).

44 C. Danach ist die Revision des Beklagten mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Koch

Löffler

Schwonke

Schmaltz

Wille

Vorinstanzen:

LG Berlin II, Entscheidung vom 29.08.2024 - 85 O 10/23 -

KG, Entscheidung vom 24.04.2025 - 10 U 19/25 -

Verkündet am:

16. Juli 2026

Hemminger, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle