



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 202/25

vom

11. März 2026

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 126b, § 656a, § 812 Abs. 1

- a) Die Vorschrift des § 126b Satz 1 BGB ist mit Blick auf § 656a BGB dahin auszulegen, dass - wenn ein Maklervertrag die Textform wahren muss - die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien nicht in einem Dokument enthalten sein müssen, sondern auch jeweils auf getrennten dauerhaften Datenträgern vorhanden sein können mit der Folge, dass durch den Austausch von E-Mails ein nach § 656a BGB formwirksamer Maklervertrag zustande kommen kann.
- b) Die in § 656a BGB genannten Maklerverträge, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben, können wirksam nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent abgeschlossen werden, wenn die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrags - insbesondere die Parteien des Maklervertrags, die Höhe der Provision und der Gegenstand des in Aussicht genommenen Hauptvertrags - sich aus den die Textform des § 126b BGB währenden Vertragserklärungen bestimmbar ergeben, wobei für die Bestimmbarkeit auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden darf, sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht.
- c) Auch wenn in der seit dem 13. Juni 2014 geltenden Fassung des § 126b BGB nicht mehr vorgesehen ist, dass der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss, muss der Erklärende weiterhin auf geeignete Weise deutlich machen, wo seine Erklärung endet, damit die Textform gewahrt wird.
- d) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Maklers gegen den Maklerkunden scheiden aus, wenn der Maklervertrag die nach § 656a BGB erforderliche Textform nicht wahr.

BGH, Urteil vom 11. März 2026 - I ZR 202/25 - OLG Celle

LG Stade

ECLI:DE:BGH:2026:110326UIZR202.25.0

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 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 das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 2. Oktober 2025 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Immobilienmaklerin. Der Kläger und seine Ehefrau bekundeten Interesse an dem Kauf einer von der Beklagten im Rahmen ihrer Maklertätigkeit angebotenen Immobilie. In diesem Zusammenhang kam es am 1. August 2022 zum Abschluss eines Maklervertrags zwischen ihnen und der Beklagten.
- 2 Im weiteren Verlauf wurde auch der Verkauf der eigenen Immobilie des Klägers und seiner Ehefrau Gegenstand der Korrespondenz. Mit E-Mail vom 30. März 2023 nahmen der Kläger und seine Ehefrau Bezug auf ein Telefonat und gaben der Beklagten gegenüber ein für die Kaufinteressenten, die Eheleute H. , bestimmtes Gegenangebot für den Verkauf ihrer Immobilie ab. Mit E-Mail vom 3. April 2023 nahm die Beklagte auf weitere zwischenzeitlich erfolgte Kaufpreisverhandlungen mit den Kaufinteressenten Bezug und bot ein Gespräch - Treffen oder Telefonat - hierzu an. In dieser E-Mail der Beklagten waren

unterhalb des Nachrichtentextes und der Unterschrift der Beklagten mehrere Hinweise angefügt, unter anderem ein "Hinweis zur Fälligkeit der Provision", ein Hinweis auf allgemeine Geschäftsbedingungen, die auf der Homepage zu finden seien, sowie ein "Hinweis auf Widerrufsbelehrung".

3 Der "Hinweis zur Fälligkeit der Provision" lautet:

Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages bei einem Einfamilienhaus eine vom Veräußerer und Erwerber zu zahlende Provision fällig wird. Diese beläuft sich maximal auf 3,57% des Kaufpreises (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und je Partei), im Verkaufsfall. ...

Mit Vereinbarung eines Besichtigungstermins, oder eines Termins in unseren Räumlichkeiten erklären Sie sich mit der Zahlung der Provision einverstanden, sofern Sie uns nicht im Vorwege einen schriftlichen Widerruf zukommen lassen.

4 Mit einer weiteren E-Mail vom 13. April 2023 stimmten der Kläger und seine Ehefrau "wie besprochen" zu, dass die Beklagte bei einem Notar einen Termin für den Verkauf ihres Hauses vereinbare.

5 Mit notariellem Vertrag vom 12. Mai 2023 verkauften der Kläger und seine Ehefrau ihr Hausanwesen zu einem Kaufpreis von 617.000 €. Der notarielle Kaufvertrag enthielt in § 13 folgende Regelung:

Der Verkäufer und der Käufer erklären, dieser Vertrag wurde durch die Firma Immobilien-Vermittlung M. B., S. Straße, St., vermittelt. Aus der dort getroffenen Vereinbarung steht der Maklerin eine Courtage zu. Diese Erklärung führt nicht zu einer Erweiterung der Käufer- und/oder Verkäuferpflichten aus dem Maklervertrag oder zum Verzicht auf Einwendungen, hat allerdings Beweiswirkung zu Gunsten des Maklers.

6 Am 15. Mai 2023 stellte die Beklagte dem Kläger und seiner Ehefrau eine Provision in Höhe von 1,2 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von 8.810,76 € in Rechnung. Die Rechnung wurde kurze Zeit später ausgeglichen. Mit anwaltlichen Schreiben vom 3. August 2023 widerriefen der Kläger und seine Ehefrau die dem Maklervertrag zugrunde liegenden Willenserklärungen

und forderten die Beklagte auf, den bereits gezahlten Betrag bis spätestens zum 24. August 2023 zurückzuzahlen.

7 Der Kläger hat von der Beklagten aus eigenem Recht und aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau die Rückzahlung der gezahlten Maklerprovision nebst Zinsen seit dem 25. August 2023 begehrt.

8 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen (OLG Celle, NZM 2025, 988).

9 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

10 I. Das Berufungsgericht hat angenommen, zwischen den Parteien sei ein wirksamer (Verkäufer-)Maklervertrag, der den Rechtsgrund für die streitgegenständliche Zahlung darstelle, nicht geschlossen worden. Folglich müsse die Beklagte den Maklerlohn zurückzahlen. Zur Begründung hat es ausgeführt:

11 Entgegen der Ansicht des Landgerichts könne ein Immobilienmaklervertrag, der sich - wie unstreitig der hier in Betracht kommende - auf ein Einfamilienhaus beziehe, zur Meidung eines Verstoßes gegen die nach § 656a BGB nunmehr vorgeschriebene Textform nicht mehr durch konkludente Willenserklärungen geschlossen werden, sondern bedürfe eines in Textform erklärten ausdrücklichen Angebots sowie einer in gleicher Form erklärten Annahme. Daran fehle es im Streitfall.

12 Der für die Begründung des Klageanspruchs maßgebliche Maklervertrag sei entgegen der Ansicht der Beklagten nicht bereits am 1. August 2022

- insoweit wohl formwirksam - geschlossen worden, als der Kläger und seine Ehefrau die Beklagte mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Erwerb eines anderen Hausgrundstücks beauftragt hätten.

13 Unterstelle man einen formwirksamen Abschluss eines Verkäufermaklervertrags im Frühjahr 2023, wäre der Klageanspruch nicht aus anderen Gründen begründet. Der vom Kläger und seiner Ehefrau erklärte Widerruf dieses - hypothetischen - Vertrags sei unwirksam. Denn sie seien in der E-Mail der Beklagten vom 3. April 2023 inhaltlich zutreffend über ihr Widerrufsrecht gemäß § 355 Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 312c BGB belehrt worden. Auf das Fehlen der Beifügung des Muster-Widerrufsformulars, auf dessen Existenz und rechtliche Wirkung die Beklagte im Text der Widerrufsbelehrung hingewiesen habe, könnten sich der Kläger und seine Ehefrau zur Begründung für den Fortbestand des Widerrufsrechts gemäß § 242 BGB nicht berufen. Denn sie hätten dieses Formular schon im August 2022 beim Abschluss des Käufermaklervertrags erhalten.

14 Ohne Erfolg berufe sich die Beklagte als Rechtsgrund für das Behaltendürfen des Lohns auf die in den notariellen Kaufvertrag unter § 13 aufgenommene Maklerklausel.

15 Der von der Beklagten erhobene Einwand der Entreicherung sei nicht schlüssig dargelegt. Ein zu saldierender Gegenanspruch der Beklagten auf Wertersatz für die von ihr unstreitig geleisteten Maklerdienste sei nicht begründet, weil anderenfalls der Schutzzweck des § 656a BGB umgangen würde.

16 II. Die gegen diese Beurteilung gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Rückgewähr der an die Beklagte gezahlten Maklerprovision zwar nicht bejaht werden (dazu II 2). Seine Beurteilung, dass zwischen den Parteien ein formwirksamer Maklervertrag nicht zustande gekommen ist, erweist sich jedoch im Ergebnis als richtig (dazu II 3), so dass die Beklagte die

gezahlte Maklerprovision nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB zurückzugewähren hat (dazu II 4).

- 17 1. Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf nach § 656a BGB der Textform. Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss gemäß § 126b Satz 1 BGB eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist (§ 126b Satz 2 Nr. 1 BGB), und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben (§ 126b Satz 2 Nr. 2 BGB). Nach § 125 Satz 1 BGB ist ein Rechtsgeschäft, welches der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, nichtig.
- 18 2. Die Annahme des Berufungsgerichts, zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die nach § 656a BGB nunmehr vorgeschriebene Textform könne ein Maklervertrag nicht mehr durch konkludente Willenserklärungen geschlossen werden, sondern bedürfe eines in Textform erklärten ausdrücklichen Angebots sowie einer in Textform erklärten ausdrücklichen Annahmeerklärung, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.
- 19 a) Das Berufungsgericht hat seiner Beurteilung als unstreitig zugrunde gelegt, dass es sich bei der Immobilie, die der Kläger und seine Ehefrau veräußert haben, um ein Einfamilienhaus handelt, und dass ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags hierüber oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, deshalb die in § 656a

BGB vorgesehene Textform einhalten muss. Dies steht im Revisionsverfahren nicht in Streit und weist auch keinen Rechtsfehler auf.

20 b) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass eine E-Mail zur Wahrung der Textform des § 126b Satz 1 BGB grundsätzlich geeignet ist. Die Textform verlangt, dass eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird. Insbesondere Papier, Vorrichtungen zur Speicherung digitaler Daten (USB-Stick, CD-ROM, Speicherkarten, Festplatten) und auch E-Mails erfüllen diese Voraussetzungen (Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechtlicher Richtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BT-Drucks. 17/12637, S. 44; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 85. Aufl., § 126b Rn. 3; D. Fischer, Maklerrecht, 8. Aufl., Kap. XII Rn. 26). Dagegen reicht es regelmäßig nicht aus, wenn die Erklärung auf einer herkömmlichen Internetseite zur Verfügung gestellt wird (zum Begriff des dauerhaften Datenträgers in Art. 5 Abs. 1 der Richtlinie 97/7/EG über den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz vgl. EuGH, Urteil vom 5. Juli 2012 - C-49/11, NJW 2012, 2637 [juris Rn. 39 bis 50] - Content Services).

21 c) Für die Einhaltung der Textform für den Abschluss eines Maklervertrags bedarf es keines einheitlichen Dokuments, das die Erklärungen beider Seiten umfasst.

22 aa) § 656a BGB unterwirft den Maklervertrag insgesamt der Textform. § 126b Satz 1 BGB regelt allein, unter welchen Voraussetzungen eine einzelne Erklärung die Textform wahrt. Die Vorschrift enthält keine Regelung dazu, welche Anforderungen ein Vertrag erfüllen muss, wenn dieser die Textform wahren soll.

23 bb) Die Vorschrift des § 126b Satz 1 BGB ist mit Blick auf § 656a BGB dahin auszulegen, dass - wenn ein Maklervertrag die Textform wahren muss - die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien nicht in einem Dokument

enthalten sein müssen, sondern auch jeweils auf getrennten dauerhaften Datenträgern vorhanden sein können mit der Folge, dass durch den Austausch von E-Mails ein nach § 656a BGB formwirksamer Maklervertrag zustande kommen kann (BeckOGK.BGB/Meier, Stand 1. Januar 2026, § 656a Rn. 18; Grüneberg/Retzlaff aaO § 656a Rn. 5; Spindler/Wöbbecking in Spindler/Schuster/Kaesling, Recht der elektronischen Medien, 5. Aufl., § 126b BGB Rn. 12; D. Fischer aaO Kap. XII Rn. 29; aA Staudinger/Arnold, BGB [2021], § 656a Rn. 7 und 9).

24 Dies ergibt sich daraus, dass § 126b BGB keine den Vorschriften des § 126 Abs. 2 Satz 1 BGB und des § 126a Abs. 2 BGB entsprechende Regelung enthält, nach der die Parteien bei einem Vertrag für die Wahrung der Schriftform auf derselben Urkunde unterzeichnen und für die Wahrung der elektronischen Form jeweils ein gleichlautendes Dokument elektronisch signieren müssen. Muss aufgrund einer gesetzlichen Regelung bei einem Vertrag die Textform eingehalten werden, reicht es deshalb aus, wenn sowohl die Angebots- als auch die Annahmeerklärung den Voraussetzungen der Textform genügen (Spindler/Wöbbecking in Spindler/Schuster/Kaesling aaO § 126b BGB Rn. 12; Binder, ZfBR 2021, 332, 333).

25 d) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist es für die Wahrung der Textform des § 656a BGB nicht erforderlich, dass die Angebots- und Annahmeerklärungen der Vertragsparteien vollständig die Textform wahren und ausdrücklich auf den Abschluss des Maklervertrags gerichtet sein müssen.

26 aa) Das Berufungsgericht hat angenommen, da sich bei der konkludenten Willenserklärung der wesentliche Erklärungsinhalt jedenfalls nicht ausschließlich aus gesprochenen oder geschriebenen Worten ergebe, könne eine konkludente Willensäußerung nicht die Schriftform des § 126 BGB und erst recht nicht die notarielle Form gemäß § 128 BGB wahren. Deshalb könne eine konkludente Willenserklärung auch die Textform gemäß §§ 656a, 126b BGB nicht einhalten.

27

Der Gesetzeswortlaut fordere eine "lesbare" Erklärung. Das treffe auf konkludente Willenserklärungen, also Verhaltensweisen, die den Schluss auf einen bestimmten Erklärungswillen zuließen, nicht zu. Nur verbalisierte Verhaltensweisen, die den Schluss auf den Willen zur Abgabe einer bestimmten Willenserklärung zuließen, seien geeignet, die Textform der §§ 656a, 126b BGB einzuhalten, nicht dagegen nur tatsächliche Verhaltensweisen. Hierzu gehöre auch die an einen Makler gerichtete Bitte um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder - wie im Streitfall - die mit der E-Mail vom 13. April 2023 geäußerte Bitte der Grundstücksverkäufer, einen Notartermin zum Zweck der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags zu organisieren, nachdem der Makler den Verkäufern einen potentiellen Käufer in Aussicht gestellt und diesen Hinweis mit einem eindeutigen Hinweis auf ein Provisionsverlangen versehen habe, wie es die Beklagte in der E-Mail vom 3. April 2023 getan habe. Derartige verbalisierte Verhaltensweisen enthielten im Unterschied zu einer ausdrücklich formulierten Willenserklärung nicht den vollständigen Erklärungstatbestand. Der Kläger und seine Ehefrau hätten nach dem Empfang des Provisionsverlangens der Beklagten nicht erklärt, dass sie dieses zur Kenntnis genommen hätten und damit einverstanden seien, im Fall des erfolgreichen Abschlusses des Kaufvertrags einen Maklerlohn in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises brutto zu zahlen, und folglich das Angebot auf Abschluss eines (Verkäufer-) Maklervertrags annähmen. Von der in Textform abgefassten Bitte, einen Notartermin zu vereinbaren, sei der Schluss auf die Annahme des von der Beklagten unterbreiteten Vertragsangebots nur demjenigen Empfänger möglich, der weitere Erkenntnisse hinzusetzte. Der nötige weitere Teil des Erklärungstatbestands habe hier in dem von der langjährigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Erfahrungssatz gelegen, dass derjenige, der sich in Kenntnis eines Provisionsverlangens Maklerdienste gefallen lasse, das Vertragsangebot des Maklers annehme. Dieser Erfahrungssatz finde sich in der in Textform abgegebenen Erklärung aber nicht wieder.

28 Demgegenüber greife das Argument der grundsätzlichen Gleichwertigkeit ausdrücklicher und konkludenter Willenserklärungen nicht durch. Diese Gleichwertigkeit bestehe nicht, wenn das Gesetz eine besondere Form anordne. Im Fall der Schriftform und erst recht der notariellen Beurkundung müsse grundsätzlich das gesamte formbedürftige Rechtsgeschäft in der Urkunde nebst aller Nebenabreden in der Urkunde enthalten sein. Die Möglichkeit zur Auslegung derartiger Willenserklärungen sei begrenzt. Die bei der Auslegung zu berücksichtigenden Umstände, die außerhalb der Urkunde lägen, müssten in der Urkunde zumindest einen, wenn auch gegebenenfalls unvollkommenen, Ausdruck gefunden haben. Dies müsse auch für Willenserklärungen gelten, die nur das herabgesetzte Form-erfordernis der Textform erfüllen müssten.

29 Diese Beurteilung ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

30 bb) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann ein Maklervertrag nach § 652 BGB grundsätzlich auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Hieran sind allerdings strenge Anforderungen zu stellen. Dementsprechend kann in der Entgegennahme von Maklerdiensten nicht in jedem Falle und nicht ohne weiteres der Abschluss eines Maklervertrags gesehen werden. Der Makler muss vielmehr eindeutig zum Ausdruck bringen, dass er Makler des Interessenten sein will, um auszuschließen, dass dieser ihn für den Makler des anderen Vertragsteils hält. Das geeignete Mittel hierfür ist ein ausdrückliches Provisionsverlangen. Wenn der Makler in einem Zeitungs- oder Internetinserat eindeutig auf die fällig werdende Maklerprovision hinweist, so dass der Interessent von einer eigenen Provisionspflicht ausgehen muss, kann er bei der Bezugnahme des Interessenten auf diese Anzeige von einem Angebot auf Abschluss eines solchen Maklervertrags ausgehen (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 2016 - I ZR 30/15, NJW 2017, 1024 [juris Rn. 17] mwN; Urteil vom 13. Dezember 2018 - I ZR 51/17, VersR 2019, 1422 [juris Rn. 12]).

31 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat sich durch die Einführung des Textformerfordernisses für Maklerverträge, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben, an der Möglichkeit, solche Maklerverträge durch schlüssiges Verhalten abzuschließen, grundsätzlich nichts geändert. Auch für die in § 656a BGB genannten Maklerverträge gilt, dass ein Vertragsschluss nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent erfolgen kann, wenn die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrags - insbesondere die Parteien des Maklervertrags, die Höhe der Provision und der Gegenstand des in Aussicht genommenen Hauptvertrags - sich aus den die Textform des § 126b BGB währenden Vertragserklärungen bestimmbar ergeben, wobei für die Bestimmbarkeit auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden darf, sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht.

32 (1) Auch formbedürftige Vertragsklauseln sind grundsätzlich der Auslegung zugänglich, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen daher nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt (BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13, NJW 2015, 2648 [juris Rn. 42]; Urteil vom 10. Februar 2021 - XII ZR 26/20, NJW-RR 2021, 801 [juris Rn. 13]). Insoweit darf auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (BGH, Urteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97, BGHZ 142, 158 [juris Rn. 38]; Urteil vom 7. Juli 1999 - XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257 [juris Rn. 44]), sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht (zur Bürgschaftserklärung nach § 766 BGB vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 2000 - IX ZR 32/99, NJW 2000, 1569 [juris Rn. 12]). Diese Grundsätze gelten auch für das Textformerfordernis

des § 126b BGB (zur Vergütungsvereinbarung nach § 3a RVG vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 2026 - IX ZR 226/22, NJW 2026, 1138 [juris Rn. 10]).

33 (2) Nach diesen Grundsätzen besteht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts für die Wahrung der Textform des § 126b BGB weder ein Vollständigkeits- noch ein Ausdrücklichkeitsgebot. Es genügt, wenn die Vereinbarung eines Maklervertrags, der die Textform des § 656a BGB zu wahren hat, hinsichtlich seiner wesentlichen Vertragsbestandteile bestimmbar ist. Deshalb ist es auch ohne ausdrückliche Angebots- und Annahmeerklärungen der Parteien eines Maklervertrags möglich, die in § 656a BGB geforderte Textform einzuhalten (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 10. März 2023 - 9 U 168/22, juris Rn. 25 f.; OLG Karlsruhe, NZM 2023, 430 [juris Rn. 5]; OLG Zweibrücken, NJW-RR 2024, 53 [juris Rn. 32 f.]; BeckOK.BGB/Kneller, 77. Edition [Stand 1. Februar 2026], § 656a Rn. 5; BeckOGK.BGB/Meier aaO § 656a Rn. 18; Erman/Fischer, BGB, 17. Aufl., § 656a Rn. 5; jurisPK.BGB/Würdinger, Stand 1. März 2026, § 656a Rn. 12; Grüneberg/Retzlaff aaO § 656a Rn. 5; Münch-Komm.BGB/Althammer, 9. Aufl., § 656a Rn. 10; D. Fischer aaO Kap. XII Rn. 28; D. Fischer, NJW 2020, 3553, 3554; Schmidt, NZM 2021, 289, 291).

34 3. Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts wirkt sich jedoch im Ergebnis nicht aus. Das Berufungsurteil stellt sich aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

35 a) Bereits das in der E-Mail der Beklagten vom 3. April 2023 enthaltene Provisionsverlangen wahrt die nach § 656a BGB erforderliche Textform des § 126b BGB nicht.

36 aa) Anders als bei der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB), bei welcher die Unterschrift den räumlichen Abschluss der Urkunde bildet, kennt die Textform keine starre Regelung für die Kenntlichmachung des Dokumentendes. Es bedarf aber jedenfalls eines eindeutig wahrnehmbaren Hinweises, der sich räumlich am

Ende befindet und inhaltlich das Ende der Erklärung verlautbart. Zur Erfüllung dieses Zwecks kommt neben der Namensunterschrift ein Zusatz wie "diese Erklärung ist nicht unterschrieben", ein Faksimile, eine eingescannte Unterschrift, eine Datierung oder Grußformel in Betracht (BGH, Urteil vom 3. November 2011 - IX ZR 47/11, NJOZ 2012, 926 [juris Rn. 20]). Ausreichend ist es auch, wenn die Erklärung mit den Worten endet: "Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig" (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 2010 - VIII ZR 300/09, NJW 2011, 295 [juris Rn. 1 und 13]). Bei Beachtung der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) muss die Unterschrift den Vertragstext räumlich abschließen. Deshalb führen unterhalb der Unterschrift angefügte Vertragsnachträge zur Formunwirksamkeit der Erklärung. Auch wenn die Wahrung der Textform keine Unterschrift erfordert, darf der auf andere Weise verdeutlichte Abschluss der Vereinbarung ebenfalls nicht durch Vertragsnachträge beseitigt werden (BGH, NJOZ 2012, 926 [juris Rn. 22]).

37 bb) Nach diesen Maßstäben kann der von der Beklagten in der E-Mail vom 3. April 2023 gegebene "Hinweis zur Fälligkeit der Provision" nicht als wirksames Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags mit dem Kläger und seiner Ehefrau angesehen werden.

38 (1) Es ist unschädlich, dass die vorstehend genannte Rechtsprechung noch zu der bis zum 12. Juni 2014 geltenden Fassung des § 126b BGB ergangen ist.

39 (a) Nach § 126b BGB aF musste, wenn durch Gesetz Textform vorgeschrieben war, die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Die Vorschrift des § 126b BGB ist im Zuge der Umsetzung der Richtlinie 2011/83/EU über die

Rechte der Verbraucher (Verbraucherrechterichtlinie) mit Wirkung ab dem 13. Juni 2014 geändert und an die Terminologie der Richtlinie angepasst worden. In der seitdem geltenden Fassung des § 126b BGB wird der Abschluss der Erklärung nicht mehr aufgeführt.

40 (b) Der Gesetzgeber hat mit dieser Änderung jedoch keine inhaltliche Änderung beabsichtigt (BT-Drucks. 17/12637, S. 44). Es ist deshalb für die Einhaltung der Textform - ebenso wie bei der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) - weiterhin erforderlich, dass der Erklärende auf geeignete Weise deutlich macht, wo seine Erklärung endet (vgl. Grüneberg/Ellenberger aaO § 126b Rn. 5; Münch-Komm.BGB/Einsele, 10. Aufl., § 126b Rn. 8; BeckOGK.BGB/Primaczenko/Frohn, Stand 1. Mai 2020, § 126b Rn. 23 f.; Jauernig/Mansel, BGB, 19. Aufl., § 126b Rn. 2; D. Fischer aaO Kap. XII Rn. 27; vgl. auch Staudinger/Hertel, BGB [2023], § 126b Rn. 29; Erman/Arnold aaO § 126b Rn. 8; aA NK-BGB/Noack/Kremer, 4. Aufl., § 126b Rn. 14; Ahrens in Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 20. Aufl., § 126b Rn. 11). Die Kenntlichmachung des Textendes ist erforderlich, weil anderenfalls für den Empfänger der Willenserklärung nicht erkennbar ist, dass das Dokument vollständig ist und dass es sich nicht nur um einen Entwurf eines noch nicht fertiggestellten Textes handelt. Der deutlich gemachte Textabschluss darf deshalb nicht durch darunter angebrachte Nachträge beseitigt werden (BeckOK.BGB/Wendtland aaO § 126b Rn. 7).

41 (2) Der E-Mail der Beklagten vom 3. April 2023 fehlt der erforderliche Abschluss der Erklärung, so dass darin kein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags in Textform gesehen werden kann.

42 (a) Die Beklagte hat mit ihrer E-Mail vom 3. April 2023 auf das Gegenangebot des Klägers und seiner Ehefrau geantwortet, mit dem diese auf das von der Beklagten übermittelte Kaufangebot der Kaufinteressenten reagiert haben. Sie hat ein Treffen mit dem Kläger und seiner Ehefrau und alternativ ein Telefonat

angeboten und diese Nachricht mit einer Grußformel beendet und in lesbarer Form mit ihrem Namen, ihrer Adresse und ihren Kontaktdaten unterzeichnet. Im Anschluss daran findet sich eine Bitte an Interessenten im Hinblick auf die Besichtigungen unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie. Daran schließen sich mehrere Hinweise an: "Hinweise zur Datenschutzerklärung", der bereits erwähnte "Hinweis zur Fälligkeit der Provision", ein "Hinweis auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen" und der letzte, ebenfalls bereits erwähnte "Hinweis auf Widerrufsbelehrung". Eine Unterschrift oder eine ähnliche Erklärung, die das Dokumentende kenntlich macht, findet sich nach diesem letzten Hinweis nicht.

43 (b) Anders als in dem Fall, der der Entscheidung des IX. Zivilsenats (BGH, NJOZ 2012, 926) zugrunde lag, hat die Beklagte mit ihrer E-Mail vom 3. April 2023 oberhalb ihrer Unterschrift keine - hier: auf den Abschluss eines Maklervertrags mit dem Kläger und seiner Ehefrau gerichtete - Vertragserklärung abgegeben und sie durch unterhalb der Unterschrift angebrachte Erklärungen ergänzt. Im Streitfall hat die Beklagte vielmehr oberhalb ihrer Unterschrift überhaupt keine Vertragserklärung abgegeben. Die Erklärung, in der das Provisionsverlangen der Beklagten enthalten ist, befindet sich unterhalb der Unterschrift. In einem solchen Fall ist erst recht davon auszugehen, dass unterhalb der Unterschrift befindliche Erklärungen zu einem Vertrag dem Textformerfordernis nicht genügen.

44 b) Das Berufungsgericht hat angenommen, dass die Parteien nicht bereits am 1. August 2022 einen formwirksamen Maklervertrag über den Verkauf ihres Hauses geschlossen hätten. Der Kläger und seine Ehefrau hätten die Beklagte zu diesem Zeitpunkt mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Erwerb eines anderen Hausgrundstücks beauftragt. Dabei handele es sich um einen grundlegend anderen Auftrag als denjenigen, das eigene Hausgrundstück zu verkaufen. Gegen diese Beurteilung wendet sich die Revision nicht. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich.

45 c) Die Annahme des Berufungsgerichts, mit der in den notariellen Kaufvertrag aufgenommenen Maklerklausel hätten die Parteien keinen Rechtsgrund für das Behalten der an die Beklagte gezahlten Maklerprovision schaffen wollen, sondern ihr lediglich den Beweis ihrer Nachweistätigkeit erleichtern wollen, wird von der Revision ebenfalls nicht angegriffen. Die entsprechende Auslegung der Klausel im notariellen Kaufvertrag durch das Berufungsgericht lässt auch keinen Rechtsfehler erkennen.

46 d) Da es an einem wirksamen Maklervertrag der Parteien fehlt, kann offenbleiben, ob der Kläger und seine Ehefrau mit Schreiben vom 3. August 2023 einen solchen Vertrag wirksam gemäß § 355 Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 312c BGB widerrufen hätten.

47 4. Dem Kläger steht damit nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung des Maklerlohns zu.

48 a) Das Berufungsgericht hat - von der Revision unangegriffen - der Beklagten zu Recht die Berufung auf den Einwand der Entreicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB mit der Begründung verwehrt, sie habe durch die Verwendung des Erlangten lediglich Ausgaben erspart, die sie auch sonst gehabt hätte. Zu einem Wegfall der Bereicherung führen solche Ausgaben nur, wenn nicht anzunehmen ist, dass sie ansonsten mit anderen verfügbaren Mitteln bestritten worden wären (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2003 - V ZR 235/02, NJW 2003, 3271 [juris Rn. 7] mwN; Urteil vom 27. Oktober 2016 - IX ZR 160/14, NJW-RR 2017, 111 [juris Rn. 16]). Die Revision macht nicht geltend, dass ein solcher Fall vorgelegen hätte.

49 b) Gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, der Beklagten stehe ihrerseits gegen den Kläger und seine Ehefrau wegen Fehlens eines wirksamen Maklervertrags infolge der Nichteinhaltung der Textform des § 656a BGB kein aus § 812 Abs. 1 in Verbindung mit § 818 Abs. 2 BGB resultierender Bereiche-

rungsanspruch auf Wertersatz für die von ihr unstreitig geleisteten Maklerdienste zu, der mit dem Bereicherungsanspruch des Klägers und seiner Ehefrau zu saldieren wäre, wendet sich die Revision ebenfalls nicht. Sie weist auch keinen Rechtsfehler auf.

50 aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist das Maklerrecht insbesondere dadurch geprägt, dass die bloße Ausnutzung von Maklerwissen für sich genommen noch keinen Anspruch auf Vergütung begründet. Für eine Vermittlungstätigkeit des Maklers gilt nichts wesentlich anderes. Ob das Bereicherungsrecht dem Makler überhaupt einen Anspruch geben kann, ist daher zweifelhaft (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 2005 - III ZR 397/04, BGHZ 163, 332 [juris Rn. 12]). Auch wenn der Bundesgerichtshof bei einem nichtigen Maklervertrag grundsätzlich einen Anspruch des Maklers auf Maklerlohn gemäß § 354 HGB oder gemäß § 812 BGB in Betracht gezogen hat, hat er dies jedoch in Fällen abgelehnt, in denen die Vorschrift, aus der sich die Nichtigkeit des Maklervertrags ergibt, den Schutz einer Vertragspartei im Blick hat (BGHZ 163, 332 [juris Rn. 16]). So liegt es hier.

51 bb) Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollte durch die Einführung der Textform (§ 126b BGB) sowohl für den Kaufinteressenten als auch für den Verkäufer der Inhalt des Maklervertrags dokumentiert werden. Auf diese Weise können Unklarheiten über in der Praxis häufige strittige Fragen betreffend den Inhalt eines Maklervertrags vermieden werden (Regierungsentwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, BT-Drucks. 19/15827, S. 18).

52 cc) Danach dient die Vorschrift des § 656a BGB nicht nur dem Interesse des Kaufinteressenten, sondern auch dem Interesse des Verkäufers, also allen in Betracht kommenden Vertragspartnern des Maklers. Sie dient dazu, Streitigkeiten darüber zu vermeiden, ob ein Maklervertrag überhaupt zustande

gekommen ist und wenn ja, mit welchem Inhalt. Aus diesem Grund scheiden bereicherungsrechtliche Ansprüche des Maklers gegen den Maklerkunden aus, wenn der Maklervertrag die nach § 656a BGB erforderliche Textform nicht wahrt (BeckOK.BGB/Kneller aaO § 656a Rn. 7; Erman/Fischer aaO § 656a Rn. 7; D. Fischer aaO Kap. XII Rn. 31; vgl. auch BeckOGK.BGB/Meier aaO § 656a Rn. 21).

53 III. Danach ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Koch

Löffler

Schwonke

Schmaltz

Wille

Vorinstanzen:

LG Stade, Entscheidung vom 04.02.2025 - 6 O 324/23 -

OLG Celle, Entscheidung vom 02.10.2025 - 11 U 23/25 -

Verkündet am:
11. März 2026
Wächter, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle