



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 223/25

vom

16. Juli 2026

in dem Rechtsstreit

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

BGB §§ 126b, 656a, 656c

- a) Ein Einfamilienhaus, das auf der Grundlage eines Erbbaurechts gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG errichtet worden ist, ist ein Einfamilienhaus im Sinne von § 656a BGB.
- b) Übersendet der Makler ein Exposé, das ein eindeutiges Verlangen nach einer Käuferprovision enthält, liegt darin ein der Textform genügendes Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags (Fortführung von BGH, Urteil vom 4. November 1999 - III ZR 223/98, NJW 2000, 282 [juris Rn. 15]).
- c) Kann der Doppelmakler seinen Provisionsanspruch gegen eine der Parteien des Kaufvertrags über ein Einfamilienhaus nicht durchsetzen, weil er es fahrlässig versäumt hat, ihr eine Widerrufsbelehrung zu erteilen, und sie den mit ihm geschlossenen Maklervertrag wirksam widerruft, behält er seinen Provisionsanspruch gegen die andere Kaufvertragspartei. Eine analoge Anwendung des § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB scheidet in einem solchen Fall mangels einer planwidrigen Regelungslücke aus.

BGH, Urteil vom 16. Juli 2026 - I ZR 223/25 - Kammergericht
LG Berlin II

ECLI:DE:BGH:2026:160726UIZR223.25.0

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 2026 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Koch, den Richter Dr. Löffler, die Richterinnen Dr. Schwonke, Dr. Schmaltz und Wille

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Kammergerichts
- 10. Zivilsenat - vom 15. August 2025 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts
Berlin II - Zivilkammer 28 - vom 11. Juni 2024 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittel.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Immobilienmakler. Im Frühjahr 2022 beauftragte ihn ein Mitglied einer Erbengemeinschaft mit der Vermittlung des Verkaufs einer Immobilie in Berlin (nachfolgend auch "Objekt"), für die ein Erbbaurecht besteht. Hierfür sollte der Kläger eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, das heißt 3,57 %, erhalten.
- 2 Der Kläger fertigte ein Exposé, in dem das Gebäude für 292.800 € und das Grundstück für 102.200 € angeboten wurden und das eine Käuferprovision von 3,57 % auswies. Im Exposé heißt es, dass der Käufer auch die Möglichkeit

hat, in den noch laufenden Erbbaurechtsvertrag einzutreten. Am 9. August 2022 bat der Beklagte über die Plattform Immobilienscout24.de unter Bezugnahme auf ein zuvor geführtes Telefonat um Übersendung des Exposés. Am 13. August 2022 besichtigten die Parteien die Immobilie. Im Anschluss daran unterzeichnete der Beklagte eine Vereinbarung, in der er bestätigte, dass ihm durch den Kläger das Haus angeboten und nachgewiesen worden sei. Er verpflichtete sich darüber hinaus, für den Fall, dass er das Haus kaufen werde, zur Zahlung einer Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises an den Kläger. Der Vereinbarung war ferner eine Widerrufsbelehrung beigelegt.

3 Am 19. September 2022 erklärte die Vertreterin der Erbengemeinschaft den Widerruf des Maklervertrags mit dem Kläger, der bei Abschluss des Maklervertrags keine Widerrufsbelehrung erteilt hatte. Der Kläger erhielt von der Erbengemeinschaft keine Provision.

4 Der Beklagte erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 25. Mai 2023 gemeinsam mit seiner Ehefrau das Erbbaurecht mit dem Gebäude zu einem Kaufpreis von 270.000 €. Der Kläger übersandte dem Beklagten am 16. August 2023 eine Rechnung über 9.639 €, die der Beklagte nicht beglich.

5 Das Landgericht hat der auf Zahlung der Provision nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Das Berufungsgericht hat durch eines seiner Mitglieder als Einzelrichter entschieden, nachdem die Sache von dem vollständig besetzten Senat auf die Berichterstatterin als Einzelrichterin übertragen worden war.

Entscheidungsgründe:

7 A. Das Berufungsgericht hat angenommen, dem Kläger stehe gegen den Beklagten kein Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Kauf des Erbbaurechts mit dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu. Zur Begründung hat es ausgeführt:

8 Zwar sei zwischen den Parteien konkludent ein Maklervertrag zustande gekommen, der formwirksam sei. Der Kläger habe auch eine für den Abschluss des notariellen Vertrags vom 25. Mai 2023 kausale Maklerleistung erbracht. Der Kläger könne jedoch die Zahlung eines Maklerlohns wegen eines Verstoßes gegen § 656c Abs. 1 und 2 BGB nicht verlangen. Diese Regelung sei vorliegend umgangen worden. Der Kläger habe sich zwar ursprünglich von der Verkäuferseite einen Maklerlohn in gleicher Höhe versprechen lassen wie diejenige, die er mit dem Beklagten vereinbart habe. Den Anspruch gegenüber der Verkäuferseite könne er nach seinem Vortrag jedoch nicht durchsetzen. Diese habe den mit ihm geschlossenen Vertrag am 19. September 2022 wirksam widerrufen, weil er dem Maklervertrag keine Widerrufsbelehrung beigelegt hatte. Insoweit sei eine analoge Anwendung von § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB geboten.

9 B. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision hat Erfolg.

10 I. Die Zulassung der Revision durch die Einzelrichterin führt nicht wegen eines Verstoßes gegen das Recht auf den gesetzlichen Richter aus Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG zu einer Aufhebung des Berufungsurteils. Im Berufungsverfahren ist der Einzelrichter der gesetzlich zur Entscheidung berufene Richter, wenn das vollbesetzte Berufungsgericht ihm die Sache zur Entscheidung übertragen hat und kein Rückübertragungsgrund nach § 526 Abs. 2 Nr. 1 ZPO vorliegt. Dies gilt auch dann, wenn das Kollegium die grundsätzliche Bedeutung der Sache abweichend von ihm beurteilt hat. Der Einzelrichter kann auch ohne Verfahrens-

verstoß die Revision zulassen (vgl. BGH, Urteil vom 20. April 2023 - I ZR 113/22, NJW-RR 2023, 1092 [juris Rn. 7] mwN).

- 11 II. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, dass der aus § 652 Abs. 1 BGB folgende Provisionsanspruch des Klägers (dazu nachfolgend B II 1) nicht besteht, weil der zwischen ihm und dem Beklagten geschlossene Maklervertrag gemäß § 656c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam ist (dazu nachfolgend B II 2).
- 12 1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass ein Provisionsanspruch des Klägers entstanden ist.
- 13 a) 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.
- 14 b) Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass zwischen den Parteien ein Maklervertrag gemäß § 652 BGB zustande gekommen ist, der die erforderliche Textform des § 656a BGB wahrt.
- 15 aa) 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.

16 bb) Bei dem in Rede stehenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, so dass die Vorschrift des § 656a BGB zur Anwendung gelangt.

17 (1) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei dem vom Kläger verkauften Gebäude um ein Reihenmittelhaus, also um ein Einfamilienhaus.

18 (2) Der Qualifikation dieses Objekts als Einfamilienhaus steht nicht entgegen, dass der Kläger den Erwerb des Grundstücks und des aufstehenden Hauses separat angeboten und alternativ zum Erwerb des Grundstücks einen Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag angeboten hat. Für den Begriff des Einfamilienhauses im Sinne von § 656a BGB kommt es auf die rechtliche Ausgestaltung nicht an. Der Begriff des Einfamilienhauses umfasst nicht nur das Grundstückseigentum (vgl. § 93 BGB), sondern auch Erbbaurechte nach dem Gesetz über das Erbbaurecht (vgl. Regierungsentwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Danach ist ein Einfamilienhaus, das - wie hier - auf der Grundlage eines Erbbaurechts gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG errichtet worden ist, ein Einfamilienhaus im Sinne von § 656a BGB.

19 cc) Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler angenommen, dass die Parteien durch schlüssiges Verhalten einen Maklervertrag geschlossen haben, der die Textform wahrt.

20 (1) Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass 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 hat.

21 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]). Enthält ein Exposé mit einer an den Kaufinteressenten gerichteten Beschreibung des Objekts einen nicht näher erläuterten Hinweis auf die Provisionserwartung des Maklers - etwa in der Form "Provision: 3 % des Kaufpreises" - liegt darin im Regelfall ein hinreichender Hinweis des Maklers auf die Provisionserwartung gegenüber dem Kaufinteressenten (vgl. BGH, Urteil vom 4. November 1999 - III ZR 223/98, NJW 2000, 282 [juris Rn. 15]).

- 22 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 (BGH, Urteil vom 11. März 2026 - I ZR 202/25, DB 2026, 1603 [juris Rn. 31]).
- 23 (2) Das Berufungsgericht hat seiner Beurteilung weiter zutreffend zugrunde gelegt, die Vorschrift des § 126b Satz 1 BGB sei 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 (BGH, DB 2026, 1603 [juris Rn. 23]).
- 24 (3) Danach ist zwischen den Parteien durch schlüssiges Verhalten ein die Textform wählender Maklervertrag zustande gekommen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, dass der Beklagte über das Portal Immobilienscout24.de beim Kläger ein Exposé für das in Rede stehende Objekt angefordert hat und der Kläger ihm am 9. August 2022 das der Textform genügende Exposé, das ein eindeutiges Verlangen nach einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % enthielt, übersandt hat. Das darin liegende Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags hat der Beklagte in Textform angenommen. Im Anschluss an die Übersendung des Exposés hat er mit dem Kläger per E-Mail einen Besichtigungstermin für das Objekt vereinbart.

25 c) Das Berufungsgericht ist weiter ohne Rechtsfehler davon ausgegangen, dass der Kläger eine für den Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 25. Mai 2023 über das Erbbaurecht zu einem Kaufpreis von 270.000 € ursächliche Maklerleistung erbracht hat und dass es für den Provisionsanspruch unschädlich ist, dass der Beklagte das Objekt nicht allein, sondern gemeinsam mit seiner Ehefrau erworben hat (zur wirtschaftlichen Identität des beabsichtigten mit dem abgeschlossenen Hauptvertrag, sofern zwischen dem Maklerkunden und dem erwerbenden Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestehen, vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2018 - I ZR 154/17, NJW 2019, 1226 [juris Rn. 23 bis 28]).

26 2. Dem Provisionsanspruch des Klägers steht nicht entgegen, dass die Verkäuferseite den mit dem Kläger geschlossenen Maklervertrag wirksam widerrufen hat.

27 a) 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. Ein Erlass wirkt nach § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann nach § 656c Abs. 1 Satz 4 BGB durch Vertrag nicht abgewichen werden. Ein Maklervertrag, der von § 656c Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB abweicht, ist nach § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam. Nach § 656c Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt § 654 BGB unberührt. Nach § 656b BGB gilt § 656c BGB nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

- 28 b) Die Vorschrift des § 656c BGB gelangt gemäß § 656b BGB zur Anwendung, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Beklagte das Haus zu eigenen Wohnzwecken erwerben wollte und er daher Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist.
- 29 c) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben sowohl die Verkäuferseite als auch der Beklagte mit dem Kläger einen Maklervertrag geschlossen und dem Kläger jeweils eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer versprochen. Diese beiden Maklerverträge genügen inhaltlich den Anforderungen des § 656c BGB, da sich beide Vertragsteile in gleicher Höhe verpflichtet haben. Die Vorschrift des § 656c BGB erlaubt es - wie im Streitfall - dem Makler, zunächst mit einer Partei des Hauptvertrags eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision zu vereinbaren und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte (BGH, Urteil vom 21. März 2024 - I ZR 185/22, BGHZ 240, 144 [juris Rn. 33 bis 36]).
- 30 d) Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass im Streitfall allein § 656c BGB einschlägig und der Anwendungsbereich der Vorschrift des § 656d BGB nicht eröffnet ist. Die Anwendung des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass nur eine Partei des Kaufvertrags einen Maklervertrag abgeschlossen hat und die andere Partei aufgrund einer Vereinbarung zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet ist. Die Regelung in § 656d BGB ist zwar nicht nur auf Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus untereinander anwendbar, aus denen sich ein Anspruch des Maklers auf Maklerlohn ergibt, 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 wird, die nicht Partei des Maklervertrags ist. Umfasst sind daher 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 (BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 138/24, NJW 2025, 1651 [juris Rn. 19] mwN). Da das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat, dass der Kläger mit beiden Parteien des Hauptvertrags einen Maklervertrag abgeschlossen hat und beide Parteien eine eigene Verpflichtung zur Zahlung des (jeweils hälftigen) Maklerlohns eingegangen sind, liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 656d BGB nicht vor. Weder hat nur eine Partei des Hauptvertrags einen Maklervertrag geschlossen noch wird die Provisionspflicht von einer Partei des Hauptvertrags auf die andere abgewälzt (zur Abgrenzung des Anwendungsbereichs von §§ 656c und 656d BGB vgl. Staudinger/Arnold, BGB [2026], § 656d Rn. 2). Hieran ändert der wirksame Widerruf des Maklervertrags durch die Verkäuferseite nichts.

31 e) Der Maklerlohnanspruch des Klägers gegen den Beklagten ist nicht dadurch erloschen, dass der Kläger der verkaufenden Erbengemeinschaft den Maklerlohn gemäß § 397 BGB erlassen hätte mit der Folge, dass der Erlass gemäß § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB auch zugunsten des Beklagten wirken würde.

32 aa) Ein Angebot auf Abschluss eines Erlassvertrags muss unmissverständlich erklärt werden. An die Feststellung eines Verzichtswillens, der nicht vermutet werden darf, sind strenge Anforderungen zu stellen (BGH, Urteil vom 3. Juni 2008 - XI ZR 353/07, NJW 2008, 2842 [juris Rn. 20]). Liegt ein Erlassangebot des Gläubigers vor, bedarf es zur Wirksamkeit des Erlassvertrags zusätzlich der Annahme der Erklärung durch den anderen Teil. Insoweit bestehen aber keine hohen Anforderungen. Zwar genügt für einen Annahmewillen ein bloßes Schweigen grundsätzlich nicht, die Untätigkeit des Erklärungsgegners kann aber regelmäßig als Betätigung des Annahmewillens gewertet werden (vgl. BGH, Urteil vom 4. Dezember 2015 - V ZR 142/14, NZM 2016, 582 [juris Rn. 18] mwN).

Der Erlassvertrag ist formfrei (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 2002 - IX ZR 293/00, NJW 2002, 1788 [juris Rn. 26]).

- 33 bb) Das Zustandekommen eines solchen Erlassvertrags hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Der Umstand, dass der Kläger seinen Provisionsanspruch gegen die Verkäuferseite nicht durchsetzen kann, beruht nicht auf einem Verzichtswillen des Klägers und einer entsprechenden Erlassvereinbarung zwischen dem Kläger und der Verkäuferseite. Dem Provisionsanspruch des Klägers gegen die Verkäuferseite steht nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vielmehr entgegen, dass der Kläger es fahrlässig versäumt hat, beim Abschluss des Maklervertrags eine Widerrufsbelehrung zu erteilen, so dass die Erbengemeinschaft den im Frühjahr 2022 geschlossenen Maklervertrag gemäß § 356 Abs. 3 BGB in der bei Abschluss des Maklervertrags geltenden Fassung noch am 19. September 2022 wirksam widerrufen konnte.
- 34 f) Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, dass der Maklerlohnanspruch des Klägers gegen den Beklagten analog § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB dadurch erloschen ist, dass die verkaufende Erbengemeinschaft ihre Willenserklärung zum Abschluss des Maklervertrags mit dem Kläger wirksam widerrufen hat.
- 35 aa) Das Berufungsgericht hat angenommen, die Regelung des § 656c BGB sei vorliegend umgangen worden. Den Anspruch gegen die Verkäuferseite könne der Kläger nach seinem Vortrag nicht durchsetzen, da diese den Vertrag widerrufen habe; der Widerruf sei wirksam, weil der Kläger dem Vertrag keine Widerrufsbelehrung beigefügt habe. In diesem Umstand liege kein förmlicher Erlassvertrag, jedoch erfasse das Umgehungsverbot des § 656c BGB auch Konstellationen, in denen lediglich eine Partei zur Zahlung des Maklerlohns verpflichtet bleibe. Der Bundesgerichtshof habe die Vorschrift des § 656d BGB mit Blick auf eine effektive Durchsetzung des mit der Neuregelung beabsichtigten

Verbraucherschutzes ausgelegt. Dieses Normverständnis führe auch in Bezug auf § 656c BGB zu einem engen Verständnis der Voraussetzungen des § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB. Aus der Sicht des (Käufer-)Maklerkunden liege kein wesentlicher Unterschied zwischen einem Erlass der vereinbarten Provision gegenüber dem anderen Maklerkunden und einer aufgrund anderer, im Verantwortungsbereich des Maklers liegender Umstände nicht durchsetzbaren Provisionsforderung. Im ersten Fall entfalle die Zahlungsverpflichtung; dagegen habe eine vom Makler fahrlässig herbeigeführte Unzulänglichkeit des Vertrags mit dem (Verkäufer-)Maklerkunden entgegen dem postulierten Halbteilungsgrundsatz keine Auswirkungen auf die Zahlungsverpflichtung. Dies rechtfertige eine analoge Anwendung des § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

36 bb) Eine entsprechende Anwendung einer Vorschrift setzt voraus, dass die Interessenlage des gesetzlich geregelten Falls mit der des zu entscheidenden Falls übereinstimmt. Weiter darf die Übertragung der gesetzlichen Regelung auf den ungeregelten Fall nicht durch gesetzgeberische Entscheidung ausgeschlossen sein, es muss sich also um eine planwidrige Lücke handeln (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 32/24, BGHZ 243, 170 [juris Rn. 28] mwN).

37 cc) Diese Voraussetzungen liegen mit Blick auf § 656c Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 1 BGB in der vorliegenden Konstellation nicht vor, in der der Makler fahrlässig die Ursache dafür gesetzt hat, dass eine Partei des Hauptvertrags den mit ihm geschlossenen Maklervertrag wirksam widerrufen konnte. Es besteht jedenfalls keine planwidrige Regelungslücke. Aus diesem Grund scheidet im Streitfall eine analoge Anwendung des § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB auch unter dem Gesichtspunkt einer Umgehung aus.

38 (1) Der Gesetzgeber hat anlässlich der Einführung des § 656c BGB ausgeführt, dass sich die Provisionszahlungspflicht der Beteiligten nicht danach richten solle, welche Partei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktlage in der Position sei, eine Abwälzung der Maklerkosten auf die andere Partei durchzusetzen. Sie solle sich in Ansehung der tatsächlichen Gegebenheiten beim Immobilienkauf vielmehr daran orientieren, dass der Makler in vielen Fällen den legitimen Interessen beider Parteien diene und eine hälftige Teilung der Provision daher grundsätzlich angemessen sei. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Makler sowohl mit dem Verkäufer als auch mit dem Käufer über einen Maklervertrag verbunden sei. In diesen Fällen sei seine Tätigkeit von strengen Neutralitätspflichten geprägt, so dass keine Gründe für eine abweichende Verteilung der Kosten bestünden. Damit sich auch unter dem Eindruck einer angespannten Marktlage von vornherein keine Partei veranlasst sehen müsse, einer Forderung nach einer anderen Vereinbarung nachzukommen, solle die hälftige Teilung der Provision in diesen Fällen zwingend vorgesehen werden. Abweichende Vereinbarungen seien deshalb unwirksam (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 19).

39 In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass der Grundsatz, dass nur der Auftraggeber die vereinbarte Provision schulde, nicht dadurch umgangen werden könne, dass der Makler, dem der Verkäufer die Immobilie an die Hand gibt, mit diesem die Unentgeltlichkeit seiner Tätigkeit vereinbare und sich anschließend nur von dem Käufer eine Provision versprechen lasse. Auch wenn in diesen Fällen aufgrund der negativen Provisionsabrede sowie gegebenenfalls der fehlenden Textform nicht von einem Maklervertrag im Sinne der §§ 652 und 656a BGB auszugehen sein sollte, werde der Makler tatsächlich dennoch für den Verkäufer tätig (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 19 f.). In diesen Fällen könne der Makler auch mit der anderen Partei des Kaufvertrags keine Provisionsvereinbarung mehr treffen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Regelung des

§ 656c BGB dadurch umgangen wird, dass der Makler für den Verkäufer unentgeltlich tätig wird und mit dem Käufer unter Ausnutzung einer faktischen Zwangslage eine unangemessen hohe Provision vereinbart.

40 Aus diesem Grund ist es nach der Gesetzesbegründung auch unerheblich, ob die Unentgeltlichkeit bereits von Anfang an vereinbart wird oder sich erst aus einem späteren Erlass (§ 397 BGB), der keiner besonderen Form bedarf und auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen kann, ergibt. Ein nachträglicher Wegfall oder eine Herabsetzung des Provisionsanspruchs gegen eine Partei wirkt sich auch zugunsten der anderen Partei aus (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 20).

41 (2) Soweit es in der Gesetzesbegründung heißt, ein nachträglicher Wegfall oder eine Herabsetzung des Provisionsanspruchs gegen eine Partei solle sich auch zugunsten der anderen Partei auswirken, ist damit - wie sich aus den dort genannten Beispielen ergibt - ein nachträglicher Wegfall der Provisionspflicht gemeint, der auf einer Willenserklärung des Maklers beruht, also auf einem vorsätzlichen und zielgerichteten Verhalten, und nicht ein solcher, der allein auf eine Erklärung eines der beiden Maklerkunden zurückzuführen ist.

42 Der Gesetzgeber hat bei der Schaffung der Regelung des § 656c BGB solche Fallkonstellationen im Blick gehabt, in denen der Makler zwar vom Verkäufer beauftragt worden ist und in dessen Interesse tätig wird, mit diesem jedoch vereinbart hat, dass nicht der Verkäufer, sondern der Käufer die Maklerprovision zahlen soll. In solchen Fällen soll der sogenannte Halbteilungsgrundsatz gelten, der zur Folge hat, dass sich Käufer und Verkäufer die Maklerprovision teilen, wenn der Makler als Doppelmakler tätig wird. Dieser gesetzgeberische Wille geht aus den in § 656c Abs. 1 BGB verwendeten Formulierungen hervor. Mit diesen Regelungen sollen Vereinbarungen zwischen dem Makler und einer Partei des Hauptvertrags - im Regelfall die Verkäuferseite - unterbunden werden, nach

denen zwar eine Tätigkeit für diese Partei entfaltet wird, hierfür von dieser Partei aber keine Provision geschuldet sein soll. § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB ordnet damit ein Erlöschen des Maklerlohnanspruchs gegen die eine Partei des Kaufvertrags nur in dem Fall an, dass der Makler mit der anderen Partei des Kaufvertrags eine - gegebenenfalls auch nur durch schlüssiges Verhalten geschlossene - Vereinbarung in Form eines Erlasses getroffen hat (vgl. jurisPK.BGB/Würdinger, Stand 10. März 2026, § 656c Rn. 9; D. Fischer, NJW 2020, 3553 Rn. 25; Wistokat, NZM 2021, 905, 911; ders., NZM 2023, 112, 116).

43 Auch soweit im Gesetzgebungsverfahren die Frage problematisiert worden ist, wie Umgehungen des § 656c BGB vermieden werden können, sind mit solchen Überlegungen allein Vereinbarungen des Maklers mit seinen Kunden in den Blick genommen worden. So heißt es dort, dass sowohl anfängliche als auch nachträgliche Unentgeltlichkeitsvereinbarungen des Maklers mit einer Hauptvertragspartei auch zugunsten der anderen Partei wirken sollen. Eine Sonderform der Umgehung - den nach Abschluss eines (entgeltlichen) Maklervertrags vereinbarten Erlass gemäß § 397 Abs. 1 BGB - hat der Gesetzgeber ausdrücklich geregelt (§ 656c Abs. 1 Satz 3 BGB). Damit fallen Verabredungen zwischen dem Makler und einer Vertragspartei, die zum Ziel haben, die Provisionspflicht auf die andere Partei des Hauptvertrags zu verlagern und die Voraussetzungen des § 656c BGB nur pro forma zu erfüllen, direkt in den Anwendungsbereich der Vorschrift. Dies kommt etwa in Fällen in Betracht, in denen die gezahlte Provision rechtsgrundlos zurückgezahlt wird (vgl. Staudinger/Arnold aaO § 656c Rn. 13, jurisPK.BGB/Würdinger aaO § 656c Rn. 9; MünchKomm.BGB/Althammer, 9. Aufl, § 656c Rn 14; für eine analoge Anwendung von § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB in diesen Fällen BeckOGK.BGB/Meier, Stand 1. Januar 2026, § 656c Rn. 12; Meier, ZfIR 2020, 765, 771). Ein solcher Fall liegt hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nicht vor.

44 (3) Nach dem im Gesetzgebungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers sollten andere Gründe als von dem Halbteilungsgrundsatz abweichende Vereinbarungen des Maklers mit den Hauptvertragsparteien - wie etwa die Anfechtbarkeit des Maklervertrags oder sein Widerruf durch eine der Parteien des Hauptvertrags - auf die Wirksamkeit des Maklervertrags und die Durchsetzbarkeit des Provisionsanspruchs des Maklers gegen die andere Partei des Hauptvertrags keinen Einfluss haben (vgl. hierzu auch Wistokat, NZM 2021, 905, 911).

45 Der Gesetzgeber hat im Gesetzgebungsverfahren durchaus auch Fälle in den Blick genommen, in denen - trotz einer Verpflichtung beider Hauptvertragsparteien zur hälftigen Tragung der Maklerprovision - der Makler seine Provision nur gegen eine von ihnen durchsetzen kann. Dies ergibt sich aus der Regelung in § 656c Abs. 2 Satz 2 BGB, wonach § 654 BGB unberührt bleibt. Nach dieser Vorschrift ist der Anspruch auf den Maklerlohn und den Ersatz von Aufwendungen ausgeschlossen, wenn der Makler dem Inhalt des Vertrags zuwider auch für den anderen Teil tätig gewesen ist. Wird dem Doppelmakler wegen einer schwerwiegenden Treuepflichtverletzung nach § 654 BGB die Provision gegen eine der Hauptvertragsparteien aberkannt, so betrifft dies deshalb, soweit keine Pflichtverletzung auch gegenüber der anderen Hauptvertragspartei vorliegt, nur den Anspruch gegen die Hauptvertragspartei, die von der Pflichtverletzung betroffen ist (MünchKomm.BGB/Althammer aaO § 656c Rn. 13; jurisPK.BGB/Würdinger aaO § 656c Rn. 9; D. Fischer, NJW 2020, 3553 Rn. 25; Wistokat, NZM 2021, 905, 911; ders., NZM 2023, 112, 116; vgl. auch BT-Drucks. 19/15827, S. 20).

46 Nichts spricht dafür, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit nicht bedacht hätte, dass der Doppelmakler seine Provision nicht nur im Fall der Erfüllung der Voraussetzungen des § 654 BGB, sondern auch aus anderen Gründen nicht gegen beide Hauptvertragsparteien durchsetzen kann. Für diesen Fall hat er - abgesehen von entsprechenden Vereinbarungen des Maklers mit einem seiner

Kunden - einen vollständigen Verlust des Provisionsanspruchs jedoch nicht vorgesehen.

- 47 C. Das Berufungsurteil ist demnach auf die Revision des Klägers aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Koch

Löffler

Schwonke

Schmaltz

Wille

Vorinstanzen:

LG Berlin II, Entscheidung vom 11.06.2024 - 28 O 230/23 -

Kammergericht, Entscheidung vom 15.08.2025 - 10 U 86/24 -

Verkündet am:

16. Juli 2026

Wächter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle