




Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Besonderheiten der Maklerprovision bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser – Halbteilungsgrundsatz

Corinna Maringer



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Halbteilungsgrundsatz

## *Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten vom 12.06.2020*

in Kraft seit dem  
**23.12.2020**

**erste Änderung** des  
Maklerrechts seit  
Inkrafttreten des BGB am  
01.01.1900

Umsetzung durch  
Einfügung des  
4. Untertitels mit  
vier Paragraphen:  
**§§ 656a bis 656d BGB**



# Halbteilungsgrundsatz

## *Zielsetzung des Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten*

- im Kern inspiriert durch das Bestellerprinzip
- Unterbindung der unbilligen Abwälzung der Maklerkosten bei Ausnutzung einer faktischen Zwangslage
- Schaffung von Transparenz und Rechtssicherheit
- Förderung des Erwerbs von Wohnimmobilien durch Kostenreduzierung
- Preisfindung nach Marktgrundsätzen durch Schaffung eines Kostenbewusstseins
- Förderung von Qualität und Eignung



## Halbteilungsgrundsatz

### *§ 656a BGB Textform*

#### § 656a BGB Textform

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 der Textform.

§ 656a



## Halbteilungsgrundsatz

### *§ 656b BGB Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d BGB*

§ 656b BGB Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d BGB

Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

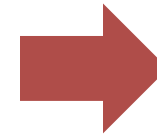
§ 656b



## Halbteilungsgrundsatz

### *§ 656c BGB Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien*

(1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies 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 auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.



(2) Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam.  
§ 654 bleibt unberührt

§ 656c

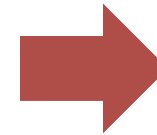




## Halbteilungsgrundsatz

### *§ 656d BGB 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 Maklerlohnes nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt.



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

§ 656d





# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### **Persönlicher**

### **Anwendungsbereich**

alle Makler (d.h. auch  
Gelegenheitsmakler)

keine Beschränkung auf  
Verbraucher (Umkehrschluss  
aus § 656b BGB)

### **Sachlicher**

### **Anwendungsbereich**

Wohnung oder  
Einfamilienhaus

§ 656a



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Wohnung

#### Definition Wohnung

Eine Wohnung ist jede Zusammenfassung von Räumen, die zu Wohnzwecken von einem Haushalt genutzt wird.

Die rechtliche Ausgestaltung ist nicht maßgebend, umfasst sind daher auch Wohnungserbbaurechte, Dauerwohnrechte und Miteigentumsanteile mit Regelung zur Nutzung.

grundstücksbezogen, daher fallen Wohnwagen oder Wohnschiffe nicht in den Anwendungsbereich

§ 656a



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Einfamilienhaus

#### Definition

#### Einfamilienhaus

Jedes Gebäude, das in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient.

- weites Verständnis, daher auch Erbbaurechte
- Unschädlich sind Nebengebäude untergeordneter Bedeutung oder Einliegerwohnung.
- Maßgeblich ist in erster Linie die Verkehrsanschauung.
- weiteres Abgrenzungskriterium strittig (Erwerbszweck / aktuelle Nutzung)



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Einfamilienhaus

#### Definition

#### Einfamilienhaus

Jedes Gebäude, das in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient.

**NICHT** unter den Anwendungsbereich fallen (beachte aber Rückausnahme der konkreten Projektierung):

- Immobilien mit überwiegender Gewerbenutzung
- Grundstücke, die lediglich für Bebauung vorgesehen sind
- Abrissimmobilien



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Sachverhalt

Die Klägerin (Maklerin) schloss mit dem damaligen Eigentümer eines ungeteilten Zweifamilienhauses einen Maklervertrag, demzufolge sie nach einem Käufer für das Haus mit zwei getrennten, etwa gleich großen Wohneinheiten suchen sollte. Für den Auftraggeber sollten keine Kosten und keine Courtage anfallen.

Die Beklagten (2 Parteien) kontaktierten die Maklerin aufgrund eines Inserates und schlossen mit ihr jeweils einen Maklervertrag ab, in welchem sie sich im Falle eines Kaufvertragsabschlusses zur Zahlung einer Courtage in Höhe von 2,975 % verpflichteten.

Die Beklagten erwarben als Käufer I und Käufer II das Objekt im Rahmen eines "Kaufvertrages über Wohnungseigentumsrechte". Im Kaufvertrag heißt es, dass Grundstück sei mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Der Vertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Verkäufer das Zweifamilienhaus in Wohnungseigentum aufteile. Es wurde ein Kaufpreis vereinbart, wobei sich dieser dergestalt aufteilte, dass Käufer I und Käufer II jeweils für eine Wohnung 520.000 EUR zahlen sollten.

Der Kaufvertrag enthielt eine Maklerklausel zugunsten der Klägerin.



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### OLG Schleswig, Urteil vom 01.03.2024 – 19 U 25/24

1. ...
2. Die Abgrenzung der Begriffe “Wohnung” oder “Einfamilienhaus” i.S.d.§§ 656a, 656c BGB von einem Mehrfamilienhaus bemisst sich aus Sicht ex ante im Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages und nach objektiven Kriterien. Nur eine solche Auslegung vermeidet Wertungswidersprüche und trägt den Bedürfnissen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit Rechnung.
  - a. A. noch Vorinstanz LG Kiel, Urteil vom 23.03.2023 – 6 O 249/22
  - Die Nutzungszwecktheorie vertreten auch:
    - LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22
    - LG Frankfurt a.M., Urteil vom 22.03.2023 – 15 O 26/22
    - OG Hamm, Urteil vom 18.03.2024 18 U 80/23
    - noch anhängig: BGH / ZR 61/24

§ 656a



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Reichweite des Formzwanges



umfasst auch (Neben-)abreden wie selbstständiges Provisionsversprechen und Reservierungsvereinbarung



umfasst auch Vertragsänderungen

§ 656a





# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Anforderungen gemäß § 126b BGB

- Eignung zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen  
(z.B. Papier, USB-Stick, Diskette, E-Mail, Computerfax, wohl auch WhatsApp)
- Erfordernis eines räumlichen Abschlusses
- Möglichkeit eines konkludenten Vertragsabschlusses besteht gleichwohl, sofern die vertragsrelevanten Äußerungen jeweils in Textform erklärt werden

### **OLG Karlsruhe, Zurückweisungsbeschluss vom 03.04.2023 – 9 U 168/22**

Mit Einführung des Textformerfordernisses bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern in § 656a BGB hat sich an der grundsätzlichen Möglichkeit eines konkludenten Maklervertragsabschlusses nichts geändert.

§ 656a



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656a BGB Textform*

### Rechtsfolge der fehlenden Textform

- Nichtigkeit des Vertrages gemäß § 125 BGB
- kein Anspruch auf Maklerlohn
- keine gesetzlichen Vergütungsansprüche
- aber auch kein Schadensersatzanspruch des Vertragspartners

§ 656a



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### Sachlicher Anwendungsbereich

Wohnung oder Einfamilienhaus

Tätigkeit für beide Vertragsparteien (Doppelmakler)

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### Persönlicher Anwendungsbereich

- Alle Makler
- Verbraucher als Käufer
  - Einschränkung gegenüber Regierungsentwurf (dort noch: natürliche Person)
  - auch bei vermögensverwaltender Tätigkeit  
Abgrenzung: Erfordernis eines planmäßigen Geschäftsbetriebes aufgrund Umfangs / Darlegungslast für Verbrauchereigenschaft trägt der Vertragspartner des Maklers
    - ➔ vgl. **OLG Frankfurt, Urteil vom 04.06.2018 19 U 191/17**
- GBR, wenn ausschließlich Verbraucher beteiligt sind und private Zwecke verfolgt werden
- WEG

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### Reichweite

- betrifft den Maklerlohn, nicht Aufwendungsersatz oder Reservierungsentgelte
- umfasst nicht nur den Provisionsatz, sondern auch Bezugsgröße / Berechnungsart
- umfasst auch Übererlösklauseln / Mehrerlösvereinbarungen
- Erweiterung des Personenkreises über Käufer / Verkäufer hinaus
- problembereich: Maklergemeinschaftsgeschäfte
- problembereich: Ausübung eines Vorkaufsrechts bei konstitutiver Maklerklausel

➡ vgl. hierzu: **DNotI-Report 03/2022, 19 ff.**

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### Rechtsfolgen bei Verstoß gegen Halbteilungsgrundsatz

#### Nichtigkeit des Maklervertrages

- Keine Heilung

#### ➔ **LG Wiesbaden, Urteil vom 27.02.2024 – 9 0 98/23**

Wer bereits bei Vertragsabschluss dem Halbteilungsgrundsatz nicht gerecht wird, kann eben diesem hiernach – etwa wie vorliegend durch die Art der Rechnungstellung – nicht zur Geltung verhelfen. Wollte man dies anders sehen, stellte man es in das Belieben des Maklers, allein vermittels Rechnungstellung über die Wirksamkeit beziehungsweise Unwirksamkeit des Maklervertrages zu entscheiden.

- keine geltungserhaltende Reduktion
- Keine Umdeutung



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

Erfordernis der Vertragsanpassung bei anfänglicher Disparität der Maklerprovision

Ausschluss gesetzlicher Vergütungsansprüche

Wettbewerbsverstoß

- Risiko der Abmahnung
- Risiko einer einstweiligen Verfügung
- Risiko der Unterlassungsklage
- Risiko von Schadensersatzansprüchen

§ 656c

➔ vgl. LG Hildesheim, Urteil vom 30.11.2021 – 11 O 9/21

Die Angabe eines Maklers in Immobilienangeboten, dass die bei Kaufabschluss anfallende Provision allein vom Käufer zu tragen ist, verstößt gegen die Marktverhaltensregelungen der §§ 656c Abs. 1, 656d Abs. 1 BGB. Gleiches gilt für den – rechtlichen falschen – Hinweis, dass die Kosten, die dadurch entstehen, dass der Verkäufer eine Maklerprovision zahlen soll, automatisch auf den Käufer übergehen.





# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### § 656c Abs. 1 Satz 3 BGB Erlass des Maklerlohnes

Durchgriffshaftung  
bei einvernehmlicher  
Streitbeilegung?

Durchgriffshaftung  
bei der Ausübung von  
Gestaltungsrechten?

Durchgriffshaftung bei  
gerichtlicher  
Entscheidung?

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### Auskunftsanspruch des Maklers bei Geltendmachung von Maklerlohn

- Vertragspartner des Maklers hat Anspruch auf Auskunft

➔ vgl. **BGH, Urteil vom 21.03.2024 - I ZR 185/24**

- anders bei Rückerstattungsanspruch des Vertragspartners ?

➔ vgl. **LG Münster, Urteil vom 15.12.2022 - 8 O 212/22**

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGH Halbteilungsgrundsatz*

**BGH Urteil vom 21.03.2024 – I ZR 185/22**

1. § 656c I 1 BGB gestattet die sukzessive Doppelbeauftragung des Maklers in der Weise, dass zunächst mit einer Partei des Hauptvertrages eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision vereinbart wird und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte.
2. Im Anwendungsbereich des § 656c BGB ist der Makler gegenüber dem Kunden nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet, über alle Umstände Auskunft zu erteilen, die für die Entstehung und das Fortbestehen des Provisionsanspruches von Bedeutung sind.
3. Dem Maklerkunden kann im Fall der von § 656c BGB regulieren Doppeltätigkeit des Maklers diesem gegenüber gem. § 810 Fall 2 BGB ein Anspruch auf Vorlage des mit dem anderen Maklerkunden geschlossenen Maklervertrages zustehen.

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

4. Besteht zwischen dem mit der Klage geltend gemachten Anspruch und dem im Weg der Einrede erhobenen Gegenanspruch ein Abhängigkeitsverhältnis dergestalt, dass der Gegenanspruch der Überprüfung des mit der Klage verfolgten Anspruchs dient, führt die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts gemäß § 273 BGB ausnahmsweise nicht zu einer Verurteilung des Beklagten zur Leistung gegen Empfang der ihm gebührenden Leistung (Erfüllung Zug um Zug) gem. 274 BGB, sondern zur Abweisung der Zahlungsklage. So verhält es sich, wenn im Fall einer von § 656c BGB regulierten Doppeltätigkeit des Maklers der vom Makler zur Zahlung von Maklerprovision in Anspruch genommene Maklerkunde der Klage einen ihm gem. § 810 Fall 2 BGB zustehenden Anspruch auf Vorlage des mit der anderen Partei des Kaufvertrags abgeschlossenen Maklervertrags entgegenhält.

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## *§ 656c BGB Halbteilungsgrundsatz*

### **LG Münster, Urteil vom 15.12.2022 8 O 212/22**

Im Courtage-Rückforderungsprozess des Maklerkunden nach Erwerb der Wohnimmobilie obliegt ihm die Last, die Voraussetzungen eines Bereicherungsanspruchs darzulegen und ggf. zu beweisen, dass der Makler entgegen § 656c BGB mit dem Verkäufer Abreden getroffen hat, die auf dessen Freiwerden von einer Courtagepflicht "in gleicher Höhe" hinauslaufen. Seiner ihm insofern obliegenden sekundären Beweislast genügt der Makler, indem er versichert, dass er das Normgebot beachtet hat. Es geht in dieser Lage zulasten des Maklerkunden, wenn er trotz richterlichen Hinwises davon absieht, den ihm bekannten Verkäufer oder Mitarbeiter des Maklers zu Zeugen seines Vortrages zu machen.

Das LG Münster hat in den Entscheidungsgründen eine Auskunftspflicht zwar thematisiert, aber offen gelassen. Im Rahmen des Berufungsverfahrens vor dem OLG Hamm – 18 U 6/23 hat wurde im Rahmen eines Hinweisbeschlusses, auf den die Berufung zurückgenommen wurde, diese Auffassung bestätigt. Dort wird ausgeführt, dass wohl im Ergebnis berechtigterweise eine Auskunftspflicht anzunehmen sei, eine Urkundenvorlagepflicht aber zu weit gehe.

§ 656c



# Halbteilungsgrundsatz

## § 656d BGB

### Sachlicher

#### Anwendungsbereich

- Wohnung oder Einfamilienhaus
- keine Tätigkeit als Doppelmakler

### Persönlicher

#### Anwendungsbereich

- identisch mit § 656c BGB

## § 656d

### Rechtsfolge

- Halbteilung ist nicht zwingend, bildet hier lediglich die Obergrenze  
beachte: Unzulässigkeit des Schuldbeitritts wegen Gesamtschuldnerschaft
- Nachweis der Zahlung als Voraussetzung der Fälligkeit



# Halbteilungsgrundsatz

## *Fazit / Diskussion*



Hat das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten seinen Zweck erreicht?





Halbteilungsgrundsatz

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Corinna Maringer LL.M.**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Tel.: +49 (0)221 / 8 73 11 - 0

E-Mail: [c.maringer@streitboerger.de](mailto:c.maringer@streitboerger.de)

**STREITBÖRGER.**