



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Begründung, Inhalt und Beendigung des Maklervertrages nebst Update zum neuen Provisionsrecht

Corinna Maringer



- I. Rechtliche Einordnung des Maklervertrages
- II. Vertragsabschluss/ Formerfordernisse
- III. Inhalt des Maklervertrages
- IV. Beendigung des Maklervertrages



- I.** Rechtliche Einordnung des Maklervertrages
- 1.** Qualifizierung der Grundform
- 2.** Sonderformen des Maklervertrages
- 3.** Zusammenarbeit mehrerer Makler



Rechtliche Einordnung des Maklervertrages

Qualifizierung des Maklervertrages in seiner Grundform

- Einseitig verpflichtender Austauschvertrag im Hinblick auf die Vergütungsfolge bei Abschluss des Hauptvertrages
- Erfolgsbezogenheit des Maklervertrages
- Keine Tätigkeitsverpflichtung des Maklers
- Abschlussfreiheit des Kunden
- Schadensersatz- oder Unterlassungsansprüche daher regelmäßig nur bei Verletzung von Neben-/Treuepflichten
- Disposivität dieser Grundsätze, die aber Leitbild für eine AGB-Prüfung bleiben



Rechtliche Einordnung des Maklervertrages

Sonderformen des Maklervertrages

- Maklerwerkvertrag
- Maklerdienstvertrag, insbesondere Makleralleinauftrag

Einfacher Alleinauftrag

- Tätigkeitsverpflichtung des Maklers
- Verpflichtung des Maklerkunden, keine anderen Makler während der Laufzeit zu beauftragen
- Vereinbarung durch AGB möglich
- Verletzung der Pflichten kann Schadensersatzansprüche auslösen

Qualifizierter Maklervertrag

- Gekennzeichnet durch zusätzliche Verweisungsklausel
- Nur durch Individualvereinbarung möglich
- Ggf. Absicherung durch Provisionsklausel



Rechtliche Einordnung des Maklervertrages

Zusammenarbeit mehrerer Makler

- Untermakler → Erfüllungsgehilfe des Hauptmaklers
- Zubringer → Förderung des Abschlusses des Maklervertrages
- Gesamtmakler
- Gemeinschaftsgeschäft → Tätigkeit mehrerer Makler für unterschiedliche Parteien des Kaufvertrages
→ Geschäftsgebräuche des IVD werden nicht automatisch Vertragsbestandteil



II. Vertragsabschluss/Formerfordernisse

1. Grundsatz der Formfreiheit

2. Formerfordernisse

→ Notarielle Form | Schriftform | Textform

3. Rechtsfolgen der Formverletzung

4. Sonstige Nichtigkeitsgründe

→ § 134 BGB | § 138 BGB | Anfechtung



Grundsatz der Formfreiheit

- Problem: Darlegungs- und Beweislast des Maklers für Vertragsabschluss, insbesondere bei konkludenten Verhalten
- Im Gegensatz zu anderen Vertragstypen wie Dienstvertrag und Werkvertrag keine Vermutung für ein entgeltliches Verhalten
- Unklarheitenregelung der Rechtsprechung erfordert ein ausdrückliches Provisionsverlangen ohne Zurückweisung durch Maklerkunden
- Besondere Aufmerksamkeit bei besonderen Fallgestaltungen, z.B. Übergabe eines Fremd-Exposes, Ehegattenkonstellation und Teilwiderspruch des Maklerkunden
- Sonderfall: Suchauftrag



Vertragsabschluss/Formerfordernisse

Formerfordernisse

▪ **Beurkundung**

- bei Erwerbspflicht
- Bei faktischem Abschlussdruck durch besondere Klauseln, z.B: Vertragsstrafen, Maklerbemühungsklauseln, Aufwendungsersatzentgelte und Reservierungsklauseln
- Heilung der Nichtigkeit bei Beurkundung des Kaufvertrages möglich

▪ **Schriftform**

- z.T. geregelt in Gemeindeordnungen o.ä.
- früher bei Makleralleinauftrag
- bei besonderen Maklervertragstypen (Darlehensvermittlung, Arbeitsplatzvermittlung)



Vertragsabschluss/Formerfordernisse

Formerfordernisse

- **Textform**

- Insbesondere bei der Vermittlung von Wohnraummietverträgen (seit 2015)

- Insbesondere bei Vermittlung von Wohnimmobilien, § 656a BGB (seit 23.12.2020)

Rückblick und Update zum sachlichen Anwendungsbereich



Vertragsabschluss/Formalfordernisse

§ 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



Vertragsabschluss/Formerfordernisse

§ 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



§ 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)



§ 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



§ 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.



§ 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



Aktuelle Entscheidungen des BGH vom 06.03.2025

- I ZR 32/24
 - (1) Um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a BGB handelt es sich, wenn der Erwerb des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Objekts für den Makler bei Abschluss des Maklervertrages mit dem Erwerber erkennbar Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient.
 - (2) Die Annahme, dass ein Einfamilienhaus Wohnzwecken dient, steht nicht entgegen, dass darin eine Einliegerwohnung oder eine andere gewerbliche Nutzungsmöglichkeit von jeweils nur untergeordneter Bedeutung (hier 1/5 der Gesamtfläche umfassender Büroanbau) vorhanden sind.
 - (3) ...
- I ZR 61/24 (Nichtzulassungsbeschwerde)



3. Rechtsfolgen von Formverstößen/ Formnichtigkeit und Auswege
4. Sonstige Nichtigkeitsgründe
 - Verstoß gegen gesetzliche Regelungen § 134 BGB
 - Sittenwidrigkeit § 138 BGB
Insbesondere Sittenwidrigkeit der vereinbarten Provision
 - Anfechtungstatbestände §§ 119, 123 BGB



III. Inhalt des Maklervertrages

1. Grundsätzliches

2. Einzelne Klauseln



Inhalt des Maklervertrages

Grundsätzliches

- Oftmals Verwendung von AGB, die wirksam in den Vertrag unter Berücksichtigung der §§ 305 ff. BGB einzubeziehen sind
- AGB-Kontrolle anhand des gesetzlichen Leitbildes
- Rechtsfolgen einer unangemessenen Benachteiligung
- Verbot der geltungserhaltenen Reduktion versus Teilnichtigkeit



Inhalt des Maklervertrages

Einzelne Klauseln

Einfacher Makleralleinauftrag mit Nebenklauseln

BGH, Urteil vom 28.05.2020 , I ZR 40/19

- (1) Ein einfacher Makleralleinauftrag, mit dem sich der Makler zum Tätigwerden verpflichtet und durch den der Maklerkunde auf sein Recht verzichtet, einen weiteren Makler mit der Suche nach geeigneten Vertragspartnern zu beauftragen, kann grundsätzlich wirksam unter Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschlossen werden.
- (2) Bei einem einfachen Maklervertrag kann in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine an dem Zeitbedarf für eine erfolgversprechende Tätigkeit orientierte Mindestlaufzeit vereinbart werden. Eine Bindungsfrist von sechs Monaten ist für einem Immobilienmakler erteilte Alleinaufträge regelmäßig angemessen.



Einzelne Klauseln

- (3) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene automatische Verlängerung der zunächst auf sechs Monate vereinbarten Vertragslaufzeit eines einfachen Makleralleinauftrages um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung des Maklerkunden ist grundsätzlich unbedenklich und nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.
- (4) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene vierwöchige Frist zur Kündigung eines einfachen Makleralleinauftrags benachteiligt den Maklerkunden bei Vereinbarung einer ersten Vertragslaufzeit von sechs Monaten und automatischen Verlängerungen des Vertrages um jeweils drei Monate nicht unangemessen.
- (5) Sehen Allgemeine Geschäftsbedingungen die automatische Verlängerung eines einfachen Makleralleinauftrags für den Fall einer unterbliebenen Kündigung vor und wird die Länge der Kündigungsfrist in weiteren allgemeinen Regelungen bestimmt, auf die der Verwender in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht ausdrücklich hinweist und die deshalb nicht wirksam in das Regelungswerk einbezogen sind, ist die Verlängerungsklausel insgesamt unwirksam.



Einzelne Klauseln

Reservierungsvereinbarung

BGH, Urteil vom 20. 04. 2023 – I ZR 113/22

- (1) Ein im Nachgang zu einem bereits bestehenden Immobilienmaklervertrag geschlossener Reservierungsvertrag stellt eine der uneingeschränkten AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegenden Nebenabrede zum Maklervertrag dar, wenn zwischen den beiden in Form allgemeiner Geschäftsbedingungen geschlossenen Verträgen eine unmittelbare Verbindung besteht und die Verpflichtung zum exklusiven Vorhalten der Immobilie deshalb als maklerrechtliche Zusatzleistung anzusehen ist (Fortentwicklung von BGH, Urteil vom 23. 09. 2010 - III ZR 21/10 - NJW 2010,3568 Rn. 10).
- (2) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Verpflichtung eines Maklerkunden zur Zahlung einer Reservierungsgebühr für das zeitlich begrenzte exklusive Vorhalten einer Immobilie zu seinen Gunsten stellt eine unangemessene Benachteiligung des Kunden im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar, wenn die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen ist und sich aus der Reservierungsvereinbarung für den Kunden weder nennenswerte Vorteile ergeben noch seitens des Immobilienmaklers eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen ist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23.09 2010 - III ZR 21/10 - NJW 2010,3568 Rn. 11-17).



Inhalt des Maklervertrages

Einzelne Klauseln

Weitergabeklausel

BGH NJW 1987, 2431

OLG Stuttgart, Urteil vom 24.11.2021, BeckRS 2021, 62711



IV. Beendigung des Maklervertrages



Beendigung des Maklervertrages

- durch Abschluss des wirksamen Hauptvertrages
- durch Laufzeitende
- durch Tod des Maklers
- durch Insolvenz
- durch Widerruf



Corinna Maringer

Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Tel. +49 (0) 221 / 87311-0
c.maringer@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.