Schuldrecht BT

I ZR 138/24 - Gesamtnichtigkeit einer Vereinbarung über die Maklerkosten

I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein zur Nichtigkeit der entsprechenden Vereinbarung führender Verstoß gegen den in § 656d BGB geregelten Grundsatz der hälftigen Teilung des Maklerlohns vorliegt, wenn ein Makler allein für den Verkäufer einer Immobilie tätig geworden ist und der Käufer zur Zahlung des vollen Honorars an den Makler verpflichtet wird.

Sachverhalt:

Die Kläger erwarben ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück. Mit der Vermittlung des Verkaufs hatte die Verkäuferin das beklagte Maklerunternehmen beauftragt. Für die Vermittlung der Immobilie entstand zugunsten der Beklagten gegenüber der Verkäuferin ein Maklerlohnanspruch in Höhe von 25.000 €. Der im Exposé zunächst vorgesehene Kaufpreis wurde um einen Betrag in dieser Höhe reduziert. Zugleich verpflichteten sich die Kläger gegenüber der Beklagten zur Zahlung eines Honorars in gleicher Höhe, das sie nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezahlten. Eine Maklerlohnzahlung durch die Verkäuferin erfolgte nicht. Die Kläger verlangen die Rückzahlung des geleisteten Betrags.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die landgerichtliche Entscheidung teilweise abgeändert und die Beklagte zur Zahlung von 12.500 € an die Kläger verurteilt.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Antrag auf vollständige Stattgabe, die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Abweisung des Rückzahlungsantrags weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Auf die Revision der Kläger hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil unter Zurückweisung der Revision der Beklagten aufgehoben und die dem Rückzahlungsantrag in vollem Umfang stattgebende Entscheidung des Landgerichts wiederhergestellt.

§ 656d BGB ist nicht nur auf Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus untereinander anwendbar, sondern erfasst jegliche Art einer vertraglichen Vereinbarung, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn gegenüber der Partei des Kaufvertrags 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.

Der Anwendbarkeit des § 656d BGB steht es deshalb auch nicht entgegen, dass die Verkäuferin der Immobilie von der Verpflichtung zur Entrichtung des vereinbarten Maklerlohns gegenüber der Beklagten nicht entbunden war. Da die Käufer im Innenverhältnis zur Verkäuferin verpflichtet waren, den Maklerlohn in voller Höhe zu bezahlen, blieb die Verkäuferin als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, nicht im Sinne des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet.

Der Verstoß gegen § 656d BGB führt zur Gesamtnichtigkeit einer entsprechenden Vereinbarung. Eine geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt. Die Kläger können von der Beklagten daher nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB die Rückzahlung des Maklerlohns in voller Höhe verlangen.

BGH-Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 138/24 - BGH PM 45/2025

Vorinstanzen:

LG Bonn - Urteil vom 19. September 2023 - 15 O 88/23

OLG Köln - Urteil vom 27. Juni 2024 - 24 U 132/23