

Information zum Maklerrecht:

Gesamtnichtigkeit einer Vereinbarung über die Maklerkosten bei Verstoß gegen § 656 d BGB !

BGH, Urteil vom 06.03.2025 – I ZR 138/24

Seit dem 23.12.2020 gilt die Regelung, dass ein Maklerbüro von einer Partei eines Kaufvertrages, mit der er nicht über einen Maklervertrag verbunden ist, nur dann die Zahlung einer Courtage vereinbaren darf, wenn die Partei, die mit dem Maklerbüro über einen Maklervertrag verbunden ist, zur Zahlung einer Courtage in mindestens gleicher Höhe verpflichtet bleibt, § 656 d Abs. 1 BGB.

Dieser kompliziert klingenden Vorgabe liegt eine relativ einfache Konstellation zugrunde: eine Kaufvertragspartei beauftragt das Maklerbüro entgeltlich (z.B. die Verkäuferseite mit der Suche von Käufern für ein Grundstück). Letztlich wird jedoch (im Kaufvertrag oder parallel zu diesem) vereinbart, dass die Verkäuferseite (mit der allein das Maklerbüro vertraglich verbunden ist) „doch“ keine Courtage zu zahlen hat – dafür aber die Käuferseite (obwohl diese ursprünglich mit dem Makler nicht vertraglich verbunden war mit der Folge, dass die Käuferseite „eigentlich“ gar keine Courtage schuldet). Im Ergebnis geht es also um Konstellationen, in denen die Partei, die das Maklerbüro (nur) beauftragt hat, die Pflicht zur Zahlung der vereinbarten Courtagen auf die andere Kaufvertragspartei „abwälzt“.

Eine solche („vollständige“) Abwälzung ist nach der seit 23.12.2020 geltenden Regelung des § 656 d BGB unwirksam. Wirksam ist eine Abwälzung der Maklerkosten nur insoweit, wie auch die ursprüngliche Auftraggeberin des Maklerbüros zur Zahlung einer Courtage verpflichtet bleibt.

Voraussetzung ist dabei, dass ein Kaufvertrag bzgl. einer Wohnung oder bzgl. eines Einfamilienhauses betroffen ist und es sich bei der Erwerbseite um einen „Verbraucher“ handelt, vgl. § 656 d Abs. 1 BGB i.V.m. § 656 b BGB.

Vor diesem Hintergrund hatte der Bundesgerichtshof = BGH folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Die Verkäuferseite hatte ein Maklerbüro mit der Vermittlung eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks beauftragt. Vereinbart war eine Courtage i.H.v. €25.000,00. Vor der notariellen Beurkundung wurde dann der im Exposé zunächst vorgesehene Kaufpreis um einen Betrag in gleicher Höhe (€ 25.000,00) reduziert – parallel verpflichtete sich die Käuferseite gegenüber dem Maklerbüro (in einer gesonderten Vereinbarung)

zur Zahlung einer Courtage in gleicher Höhe. Im Ergebnis zahlte die Käuferseite die Courtage – eine Courtagezahlung durch die Verkäuferseite erfolgte nicht. Vor diesem Hintergrund verklagte die Käuferseite das Maklerbüro auf Rückzahlung des gezahlten Betrages i.H.v. €25.000,00 – denn die entsprechende Vereinbarung sei wegen eines Verstoßes gegen die Regelung in § 656 d BGB unwirksam.

Dieser Klage gab der BGH statt – wobei hier auf drei Aspekte hingewiesen wird:

1. Zunächst hat der BGH entschieden, dass die Regelung des § 656 d BGB (ihrem verbraucher-schützenden Zweck folgend) auch dann zur Anwendung kommt, wenn eine entsprechende „Abwälzungsvereinbarung“ nicht im Kaufvertrag enthalten ist. Stattdessen gilt die Regelung für alle vertraglichen Vereinbarungen, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung einer Courtage gegenüber der Partei des Kaufvertrages begründet wird, die mit dem Makler nicht über ein Maklervertrag verbunden war (... also „eigentlich“ gar keine Courtage schuldet).

2. Zudem hat der BGH festgehalten, dass die hier diskutierte Regelung auch dann anzuwenden ist, wenn die ursprünglich alleinige Vertragspartnerin des Maklerbüros (hier: die Verkäuferseite) „formal“ weiterhin zur Zahlung des vereinbarten Maklerlohns verpflichtet ist. Dabei stellt der Gesetzeswortlaut darauf ab, dass die ursprünglich nur mit einer Kaufvertragspartei vereinbarte Courtage komplett auf die andere Kaufvertragspartei „abgewälzt“ wird (mit der das Maklerbüro nicht vertraglich verbunden war).

Der BGH hat insoweit auf eine „Gesamtbetrachtung“ vorgenommen: unter Berücksichtigung der

Regelungen in dem Kaufvertrag und der Vereinbarung (zwischen der Erwerberseite und dem Maklerbüro) sei (eben) nicht mehr von einer Verpflichtung der Verkäuferseite zur Zahlung einer Courtage auszugehen. Infolge läge (doch) eine Abwälzung der kompletten Courtage vor.

3. Schließlich hat der BGH entschieden, dass ein Verstoß gegen die hier diskutierte Regelung des § 656 d BGB zur Gesamtnichtigkeit entsprechender Vereinbarungen führt. Demnach hat das Maklerbüro nicht nur seinen Courtageanspruch gegenüber der Verkäuferseite (= ursprünglich alleinige Vertragspartnerin und Auftraggeberin des Maklerbüros) verloren, sondern auch den gesondert vereinbarten Courtageanspruch gegenüber der Käuferseite. Eine sog. „geltungserhaltende Reduktion“ hat der BGH nicht vorgenommen, sondern den hier gegebenen Verstoß „voll“ auf beide Courtageansprüche „durchschlagen“ lassen.

4. Im Ergebnis hat der BGH daher der Klage der Käuferseite auf Rückzahlung der gezahlten Courtage i.H.v. €25.000,00 stattgegeben.

5. Fazit: Maklerbüros sollten bzgl. der Abwälzung einer mit (nur) einer Kaufvertragspartei vereinbarten Courtage sehr sensibel sein. Es droht der Verlust beider Courtagen – in voller Höhe.

17.03.2025

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.