

BGH stärkt Käuferrechte bei Maklerprovision – Halbtteilungsgrundsatz gilt strikt

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit zwei wegweisenden Urteilen vom **6. März 2025** die seit 2020 geltenden Vorschriften zur Maklerkostenverteilung (§§ 656a–656d BGB) eindeutig ausgelegt. Die Entscheidungen in den Verfahren **I ZR 32/24** und **I ZR 138/24** stärken die Rechte von privaten Immobilienkäufern im Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern nachhaltig.

Die BGH-Urteile im Überblick

BGH, Urteil vom 6. März 2025 – I ZR 32/24

- **Sachverhalt:** Maklerin wurde von der Ehefrau des Verkäufers beauftragt und vereinbarte unterschiedliche Provisionen mit Verkäufer und Käufer für ein Einfamilienhaus mit Büro?Anbau (? 20 % der Fläche).
- **Entscheidung:** Verstoß gegen § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB. Für Doppelmaklerverträge müssen Verkäufer und Käufer Provisionsvereinbarungen **in gleicher Höhe** schließen.
- **Folge:** Beide Verträge sind **insgesamt nichtig**. Verbraucherschutz greift auch, wenn der Maklervertrag nicht direkt mit dem Verkäufer, sondern z. B. mit einem nahestehenden Dritten (Ehefrau) abgeschlossen worden ist.

BGH, Urteil vom 6. März 2025 – I ZR 138/24

- **Sachverhalt:** Käufer verpflichtet sich mittels Kaufpreisreduzierung, die gesamte Maklerprovision zu übernehmen – der Verkäufer verspricht, nichts zahlen zu müssen.
- **Entscheidung:** Verstoß gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine solche Abwälzungsvereinbarung ist unwirksam, weil der Verkäufer – der Maklerkunde – nicht in gleicher Höhe zur Zahlung verpflichtet bleibt.
- **Folge:** Gesamtnichtigkeit; Käufer kann Provision **vollständig zurückverlangen** (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Rechtsprinzipien und Anwendungsgrenzen

1. **Einfamilienhausbegriff reicht weit:** Auch Häuser mit Einliegerwohnung oder einem Büroanbau gelten als Einfamilienhaus i.S.d. § 656c BGB, sofern Wohnnutzung erkennbar überwiegt (bis zu ? 20 % gewerbliche Fläche).
2. **Beauftragung durch Dritte zählt:** Auch wer den Maklervertrag nicht persönlich abschließt (z. B. Ehefrau des Verkäufers), wird als Maklerkunde i.S.d. § 656c erfasst – Umgehung ausgeschlossen.
3. **Halbtteilungsgrundsatz gilt strikt:** Maklerverträge, die davon abweichen, sind **gefühlsmäßig unwirksam**, nicht nur teilweise, sondern in voller Höhe (§ 656c II, § 656d I BGB).
4. **Keine Pflicht zur Übernahme des anderen Maklervertrags:** Eine Partei muss den Vertrag der anderen nicht beauftragen oder „mitzeichnen“. Jeder entscheidet frei, ob er einen eigenen Maklervertrag abschließt.

Bedeutung für die Praxis

Partei	Konsequenz
--------	------------

Makler Risiko Totalausfall der Provision bei Verstoß

Käufer Anspruch auf vollständige Rückzahlung bei unwirksamer Vereinbarung

Verkäufer Keine Entlastung durch Drittdesign oder Preisverrechnung möglich