

BGH, Urteil vom 6. März 2025 – I ZR 138/24 Maklerprovision bei Wohnimmobilien: Gesamtnichtigkeit bei Verstoß gegen § 656d BGB – gravierende Folgen für die Praxis – mit Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer – alle Käufer aufgepasst

Käufer von Wohnimmobilien, die die vom Verkäufer zu tragende Maklerprovision vertraglich zu 100% übernommen haben, sollten aufmerksam weiterlesen. Das Geld liegt für sie sprichwörtlich auf der Straße (in diesem Beitrag).

Der I. Zivilsenat des BGH hat am 06.03.2025 (I ZR 138/24) entschieden: Vereinbarungen, mit denen der Käufer (Verbraucher) die gesamte – dem Verkäufer obliegende – Maklercourtage übernehmen soll, sind wegen Verstoßes gegen § 656d Abs. 1 BGB **insgesamt** nichtig. Eine geltungserhaltende Reduktion scheidet aus. Der Käufer kann daher gezahlte Provision vollständig zurückverlangen. Für die Gestaltung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien ist das ein *“game changer”*; zugleich stellen sich bisher nicht erörterte Folgefragen zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer (GrESt) und zur Rückforderung. Für Käufer führt das zu einer echten Reduzierung des Kaufpreises aus der (Rückforderung von 100% Provision und der darauf entfallenden GrESt. Bei einem Kaufpreis von 750 TEUR sind das bei einer Provision von 5,95% / 7,14% 44.625 EUR / 53.550,00 EUR + 2.900, 63 EUR / 3.480,75 EUR GrESt (bei einem Steuersatz von 6,5%). Das ist ein ansehnlicher Betrag.

Merke: Das Recht ist für die Wachen da – *Ius est vigilantibus scriptum*.

Kernaussagen des Urteils

§ 656d Abs. 1 BGB („Halbteilungsgrundsatz“) verlangt zwingend eine hälftige Kostentragung, wenn nur eine Partei den Makler beauftragt hat. Eine vollständige Abwälzung auf die andere Kaufvertragspartei ist unzulässig.

Verstöße führen zur **Gesamtnichtigkeit** der Provisionsabrede gegenüber dem nicht beauftragenden Teil – keine geltungserhaltende Reduktion.

Auch „Gestaltungen“ über Kaufpreisreduzierung gegen Übernahme der vollen Provision sind unbeachtlich: Der Makler erhält gegenüber dem Käufer keinen Anspruch; der Käufer kann Gezahltes kondizieren.

Praxisrelevanz für Vertragsgestaltung und Notariat

Kaufverträge über Wohnungen/Einfamilienhäuser (§ 656a BGB) dürfen keine unmittelbaren oder mittelbaren Zahlungsverpflichtungen des Käufers über 50 % der Courtage hinaus vorsehen, wenn allein der Verkäufer Auftraggeber ist.

„Kreative“ Klauseln (Preisnachlass gegen vollständige Provisionsübernahme; Drittvereinbarungen mit dem Makler; schriftliche Nebenabreden) sind nichtig, soweit sie den Käufer über 50 % belasten.

Notare sollten in der Urkundengestaltung klarstellen, wer Auftraggeber ist, und – falls notwendig – eine symmetrische Verpflichtung beider Parteien aufnehmen (§ 656d Abs. 1 S. 1 BGB). Zudem sind

Fälligkeitsvoraussetzungen des § 656d Abs. 1 S. 2 BGB zu beachten (Zahlungsnachweis des Auftraggebers).

Für Maklerverträge und Exposés gilt: Transparente Kommunikation über die gesetzliche Lastenverteilung; keine faktische Abwälzung durch AGB oder „Bestellbuttons“.

Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer (GrESt)

Bemessungsgrundlage der GrESt ist die Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Bei Kaufverträgen zählen dazu der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Zur Gegenleistung gehören also nur solche Provisionszahlungen, die der Käufer als Verpflichtung des Verkäufers wirksam übernimmt. Ist die Übernahme wegen § 656d BGB nichtig, fehlt es an einer wirksamen Schuldübernahme; die Zahlung ist dann grundsätzlich kein Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung.

Im Urteilsfall wurde der Kaufpreis um die vom Verkäufer zu tragende Courtage reduziert; der Käufer zahlte die volle Courtage an den Makler. Nach dem BGH ist die Übernahmeabrede nichtig. Für die GrESt bleibt es beim reduzierten Kaufpreis; die (rechtsgrundlose) Zahlung an den Makler ist keine Gegenleistung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

Allerdings werden die Finanzbehörden im Urteilsfall die Übernahme der Courtage bei der Festsetzung der Grunderwerbsteuer steuererhöhend berücksichtigt haben. Das legt jedenfalls die Gestaltung des Kaufvertrags im Urteilsfall nahe (Reduzierung des Kaufpreises + Übernahme der Courtage durch den Käufer). Hat das Finanzamt also die Käuferzahlung in die Bemessungsgrundlage einbezogen, kommt eine Änderung nach § 16 Abs. 3 GrEStG in Betracht, sofern die Herabsetzung / Anpassung der Gegenleistung innerhalb von zwei Jahren seit Steuerentstehung wirksam wird und nachgewiesen wird (z.B. Rückzahlungsbeleg, rechtskräftiges Urteil/Abwicklungsvereinbarung).

Wichtig: § 16 Abs. 3 GrEStG ist eng – keine rückwirkende Ereignisbehandlung nach § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO. Anträge daher fristwahrend stellen (dies „pro praeterito“ zu heilen, gelingt selten).

Klassischer Gegenbeispiel-Fall: Übernimmt der Käufer im notariellen Vertrag wirksam die Verkäufercourtage (außerhalb des Anwendungsbereichs des § 656d BGB, etwa bei Gewerbeobjekten), ist dies regelmäßig Gegenleistung und damit grunderwerbsteuerpflichtig.

Checkliste für die Praxis

1. Vorbereitung: Auftraggeber des Maklers eindeutig dokumentieren. Prüfen, ob §§ 656a–656d BGB anwendbar sind (Wohnung/Einfamilienhaus, Verbraucher).
2. Urkundsgestaltung: Symmetrische Provisionsklausel (je 50 %) oder eindeutiger Ausschluss jeglicher Käuferverpflichtung, wenn nur der Verkäufer Auftraggeber ist.
3. Keine Nebenabreden: Exposé, Reservierungsvereinbarungen und E-Mails strikt an § 656d BGB ausrichten.
4. Steuer: GrESt-Bemessungsgrundlage nur mit dem zivilrechtlich wirksamen Kaufpreis ermitteln; keine Addition rechtsgrundloser Zahlungen an den Makler. Bei bereits erfolgter Einbeziehung: Antrag nach § 16 Abs. 3 GrEStG binnen zwei Jahren, Nachweise beifügen.

Fazit: Käufer können gezahlte Provisionen und auch einen Teil der GrESt zurückfordern. Die Fristen

des GrEStG und die Verjährung des zivilrechtlichen Anspruchs sind zu beachten. Makler sollten ihre Vertragsmuster anpassen.

Wenn Sie Unterstützung brauchen, sprechen Sie uns an.

BEISPIEL für eine Klausel im Notarvertrag (**unter Ausschluss jeder Haftung**):

„Maklerkosten: Die Parteien stellen klar, dass allein [Verkäufer] den Maklervertrag abgeschlossen hat. Eine Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Maklerlohns besteht dem Grunde nach nicht. Soweit der Käufer in gesetzlich zulässigem Umfang zu einer Beteiligung herangezogen werden soll, verpflichten sich beide Parteien, jeweils 50 % des Maklerlohns zu tragen (§ 656d Abs. 1 BGB). Eine darüber hinausgehende Belastung des Käufers ist ausgeschlossen. Die Fälligkeit einer etwaigen Käuferbeteiligung tritt erst ein, wenn der Verkäufer seinen Anteil bezahlt hat und hierüber Nachweis geführt wird (§ 656d Abs. 1 S. 2 BGB).“