

BGH zur Maklerprovision, dem Halbteilungsgrundsatz und zum Begriff des Einfamilienhauses (Urteile vom 06.03.2025 Urteil I ZR 32/24 und I ZR 138/24)

Der sogenannte Halbteilungsgrundsatz wurde mit der Reform des Maklerrechts in Deutschland eingeführt und ist in § 656c BGB geregelt. Er besagt, dass bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen die Maklerprovision nicht einseitig dem Käufer auferlegt werden darf. Stattdessen muss die Partei, die den Makler beauftragt hat, mindestens die Hälfte der Maklerprovision übernehmen.

Rechtliche Grundlage (§ 656c BGB)

- Wird der Makler vom Verkäufer beauftragt, darf die Provision **höchstens zur Hälfte auf den Käufer abgewälzt werden**.
- Hat der Käufer den Makler beauftragt, gilt dasselbe Prinzip – er kann maximal 50 % der Provision vom Verkäufer verlangen.
- Eine vollständige Übertragung der Maklerprovision auf den Käufer ist **unwirksam**.

Beispiel für eine zulässige Aufteilung:

- Der Verkäufer beauftragt einen Makler mit einer Provision von 6 % des Kaufpreises.
 - Der Verkäufer darf mit dem Käufer vereinbaren, dass dieser **höchstens 3 %** übernimmt.
 - Mindestens **3 % muss der Verkäufer selbst tragen**.
-

Warum eine nicht beauftragte Partei keine Provision zahlen muss

Das **BGH-Urteil vom 6. März 2025 (I ZR 138/24)** stellt klar, dass eine Partei, die den Makler **nicht beauftragt** hat, **nicht verpflichtet werden kann**, eine Maklerprovision zu zahlen. Das bedeutet:

1. **Kein Vertrag, keine Zahlungspflicht:**
Wer keinen Maklervertrag unterschreibt, ist grundsätzlich nicht provisionspflichtig. Eine Maklerprovision kann nur durch eine vertragliche Vereinbarung entstehen.
 2. **Umgehung durch Kaufpreisreduzierung unzulässig:**
Ein Trick, den manche Verkäufer angewandt haben, war die vollständige Überwälzung der Maklerkosten auf den Käufer bei gleichzeitiger Reduzierung des Kaufpreises. Der BGH hat entschieden, dass **dies nicht zulässig ist** – die formale Reduzierung des Kaufpreises ändert nichts daran, dass der Verkäufer seinen gesetzlichen Anteil an der Provision tragen muss.
 3. **Schutz des Käufers:**
Der Käufer soll davor geschützt werden, in einer wirtschaftlich schwächeren Position zu sein und die gesamten Maklerkosten tragen zu müssen. Durch den Halbteilungsgrundsatz bleibt eine faire Verteilung gewahrt.
-

Gestaltungsmöglichkeiten für Verkäufer und Käufer

- **Verkäufer sollten darauf achten**, dass sie sich an die gesetzlichen Vorgaben halten und nicht versuchen, die gesamte Maklerprovision auf den Käufer abzuwälzen. Andernfalls riskieren sie, dass die Vereinbarung unwirksam ist und der Käufer den zu viel gezahlten Anteil zurückfordern kann.
- **Käufer sollten prüfen**, ob die Maklerprovision korrekt aufgeteilt wurde. Falls ihnen die volle Provision in Rechnung gestellt wird, können sie sich auf § 656c BGB berufen und eine Rückzahlung verlangen.

Das Urteil des BGH vom 06.03.2025 (I ZR 32/24) stärkt die Rechte von Immobilienkäufern weiter und verhindert, dass sie unfair belastet werden. In diesem Verfahren ging es um die Frage, wann ein Objekt als Einfamilienhaus gilt und somit der Halbtteilungsgrundsatz des § 656c BGB auf die Maklerprovision Anwendung findet. Der BGH entschied, dass der Anwendungsbereich des Halbtteilungsgrundsatzes eröffnet ist, wenn das angebotene Objekt erkennbar Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient. Der Wohnzweck ergibt sich aus dem Gesamteindruck, wobei grundsätzlich ein objektiver Maßstab heranzuziehen ist. Eine Einliegerwohnung oder eine untergeordnete gewerbliche Nutzungsmöglichkeit stehen der Einordnung als Einfamilienhaus nicht entgegen. ?

Gestaltungsmöglichkeiten für Verkäufer und Käufer:

- **Verkäufer:** Bei der Einordnung eines Objekts als Einfamilienhaus sollten objektive Maßstäbe angelegt werden. Im Zweifel ist von einem Einfamilienhaus auszugehen, um Unsicherheiten zu vermeiden.?
- **Käufer:** Bei Objekten mit Einliegerwohnungen oder geringfügiger gewerblicher Nutzung sollte geprüft werden, ob diese als Einfamilienhaus gelten, um von den entsprechenden Regelungen zu profitieren.